



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0776/2010		Datum:	28.10.2010
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	61.2 B-Plan Ku	
Gremienweg:				
17.12.2010	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
06.12.2010	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP nicht öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
16.11.2010	Fachbereichsausschuss IV	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP nicht öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
Betreff:	Bebauungsplan Nr. 228 a "Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9 - Teilbereich a" (Änderung Nr. 1) - Aufstellungsbeschluss -			

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch – BauGB – die Aufstellung zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 228 a „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9 – Teilbereich a“.

Geltungsbereich:

Die (Text-) Änderung betrifft, gemäß beigefügtem Lageplan, die als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Begründung:

Gemäß konkreter Nutzungsabsicht auf den als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Flächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 228 - Teilbereich a wurde die betrieblich bedingte Erfordernis zur Abweichung von der festgesetzten maximal zulässigen Geschossigkeit (max. zwei Geschosse) sowie der hiermit zusammenhängenden zulässigen Gebäudehöhe (max. 10,00 m) an die Verwaltung herangetragen.

Die Attraktivität des Standortes (u. a. Verkehrsanbindung an die A 61 und A 3 über die A 48) spricht u. a. auch überregional agierende Wirtschaftszweige an, welche am Standort Koblenz ihre zentrale Niederlassung positionieren möchten. Zeitgemäße und wirtschaftliche Unternehmensstrukturen werden u. a. aus einem maßgeblichen Service-/ Büro- bzw. Verwaltungsanteil gebildet (Präsentations-/ Verkaufs-/ Vorführflächen; Seminar-/ Schulungs-/ Ausbildungsräume; EDV-, Besprechungs-, Marketingräume etc. mit ihren zugehörigen und notwendigen Technik-/ Sanitär- und Sozialräumen). Dieser benötigte Flächenbedarf entwickelt sich aus betrieblichen Gründen überwiegend in vertikaler Gebäuderichtung (i. d. R. zwei bis vier Geschosse).

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 228 –Teilbereich a stehen dieser Entwicklung hinsichtlich der zulässigen Geschossigkeit (max. zwei Vollgeschosse) jedoch entgegen. Unter Berücksichtigung der Planungsempfehlungen des Klima- und Lufthygienischen Gutachtens (2000) wurde die maximale Gebäudehöhe im Gewerbegebiet mit 10,00 m festgesetzt, welche hiermit ausreichend Raum für die zulässigen zwei Geschosse bietet.

Unter Berücksichtigung der gebäudetechnischen Ausrüstung (Lüftung, EDV...) wird eine Geschosshöhe von i. M. 3,50 m (lichte Raumhöhe ca. 2,75 m) als übliches Maß für Bürogebäude angesetzt. Drei zulässige Vollgeschosse würden daher rechnerisch bereits die maximal zulässige Gebäudehöhe um 50 cm überschreiten. Der jeweilige Dachaufbau wäre hierbei noch nicht berücksichtigt.

Ziel der Änderung Nr. 1 ist somit, die städtebaulich geordnete Entwicklung für die v. g. baulichen Teile der Grundstücksnutzung (Büro-/Verwaltungs-/Servicegebäude) auf den ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 228 – Teilbereich a voranzutreiben. Hierzu wird die Ergänzung/Anpassung der textlichen Festsetzungen zzgl. Ergänzung der Planurkunde zur zulässigen Geschossigkeit sowie maximalen Gebäudehöhe der Gewerbegebietsflächen notwendig.

Hinweis zur Meilensteinplanung der Stadt Koblenz:

Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 228 – Teilbereich a ist nicht in der Prioritätenliste für Bauleitpläne aufgeführt. Gemäß der durch das Amt für Wirtschaftsförderung (Amt 80) vorgebrachten Projektpriorität (siehe hierzu auch aktuelle Beschlussvorlage BV/0588/2010/1 vom 07.09.2010) sowie deren bisherigen Projekt(beg)leitung am Standort Bubenheim wird hier die unmittelbare Aufnahme des Änderungsverfahrens als Voraussetzung für eine erfolgreiche Gebietsentwicklung im städtischen Gesamtkontext gewertet.