Bebauungsplan Nr. 20
„Moselring/Bardelebenstraße/Yorckstraße/ Moselweißer Straße“ - 11. Änderung

Begründung

November 2011

Entwurf

Bearbeitung:

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung Koblenz

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsziele und –zwecke 2
2. Situation im Plangebiet 3
2.1.1 Größe und Lage 3
2.1.2 Bestehendes Bauplanungsrecht 4
2.1.3 Bestandsaufnahme 6
3. Verfahren 7
4. Textfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung 8
4.1. Begründung 8
4.1.1 Differenzierung der Bereiche GE 1 und GE 2 8
4.1.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten 9
4.1.3 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten 11
4.2. Abwägung 13
4.2.1 Differenzierung der Bereiche GE 1 und GE 2 13
4.2.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten 13
4.2.3 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten 13
5. Umweltauswirkungen der Planung 14
6. Kosten 14

1. Planungsziele und –zwecke

Das Gewerbegebiet Rauental-Ost/Franz-Weis-Straße zeichnet sich durch eine städtebaulich intakte Nutzungsstruktur aus. Sie wird dominiert von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, Kfz-bezogenen Gewerbebetrieben, Großhandelsunternehmen und handwerksbezogenen Berufsbildungseinrichtungen.

Dem Gewerbegebiet kommt dabei aufgrund seiner Lage zwischen der Koblenzer Innenstadt und dem Stadtteil Rauental eine besondere Bedeutung zu. In Richtung Osten ist die Koblenzer City in weniger als 10 Minuten fußläufig erreichbar. Im Westen schließen bevölkerungsreiche Wohnstandorte, insbesondere das Gelände der ehemaligen Boelcke-Kaserne, an.

Die Stadt Koblenz verzeichnet seit einigen Jahren eine deutliche Zunahme von Anfragen für weitere Spielhallen. Aufgrund der Tendenz zu größeren Betriebseinheiten betrifft der Ansiedlungsdruck nicht nur den Bereich der Innenstadt, sondern in verstärktem Maße die Gewerbegebiete. Auch das Gewerbegebiet Rauental-Ost/Franz-Weis-Straße ist hiervon betroffen. Im Bereich des ehemaligen Autohauses Peugeot zwischen der Franz-Weis-Straße und der B 9 ist eine Spielhalle mit einer Größe von 690 m² Konzessionsfläche entstanden. Im Falle weiterer Ansiedlungen von Spielhallen wird ein Trading-Down-Effekt erwartet, der den Erhalt und die Fortentwicklung der bestehenden gewerblichen Strukturen gefährdet. Mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 soll dieser Entwicklung entgegengesteuert werden.

Auch die sonstigen Arten von Vergnügungsstätten sollen im Gewerbegebiet Rauental-Ost/Franz-Weis-Straße ausgeschlossen werden. Hierzu zählen insbesondere Nachtlokale und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Diskotheken. Zum einen sollen Störungen der umliegenden Wohnnutzung vermieden, zum anderen negative Auswirkungen auf die bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit zum Teil hoher Kundenorientierung (Autohäuser, Versicherungsniederlassung, Schulungseinrichtung für Pflegepersonal) verhindert werden. Im Bereich der 7. Änderung westlich der David-Röntgen-Straße sind bereits heute Vergnügungsstätten vollständig ausgeschlossen.

Zudem ist es Ziel der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz, welches der Koblenzer Stadtrat in seiner Sitzung am 04.06.2009 beschlossen hat, umzusetzen.

Vor dem Hintergrund der minder genutzten bzw. ungenutzten Flächen im Gebiet gibt es konkrete Potentiale für eine Fehlentwicklung und daher einen planerischen Handlungsbedarf zur Feinsteuerung der zulässigen Art der baulichen Nutzung.

Die besonderen Regelungen zur Art der baulichen Nutzung im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20, welche neben dem Ausschluss von Vergnügungsstätten die Beschränkung der Zulässigkeit auf Gewerbebetriebe, die das Wohnen im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören, und den Ausschluss von Tankstellen zum Gegenstand haben, sollen aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Wohnbebauung an der Yorckstraße beibehalten und auf dem Bereich westlich der David-Röntgen-Straße bis zur Bardelebenstraße ausgeweitet werden.

2. Situation im Plangebiet

2.1.1 Größe und Lage

Das Plangebiet besitzt eine Fläche von 9,8 ha. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 11 erfasst das im Bebauungsplan Nr. 20 festgesetzte Gewerbegebiet. Eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen erfolgt nicht.

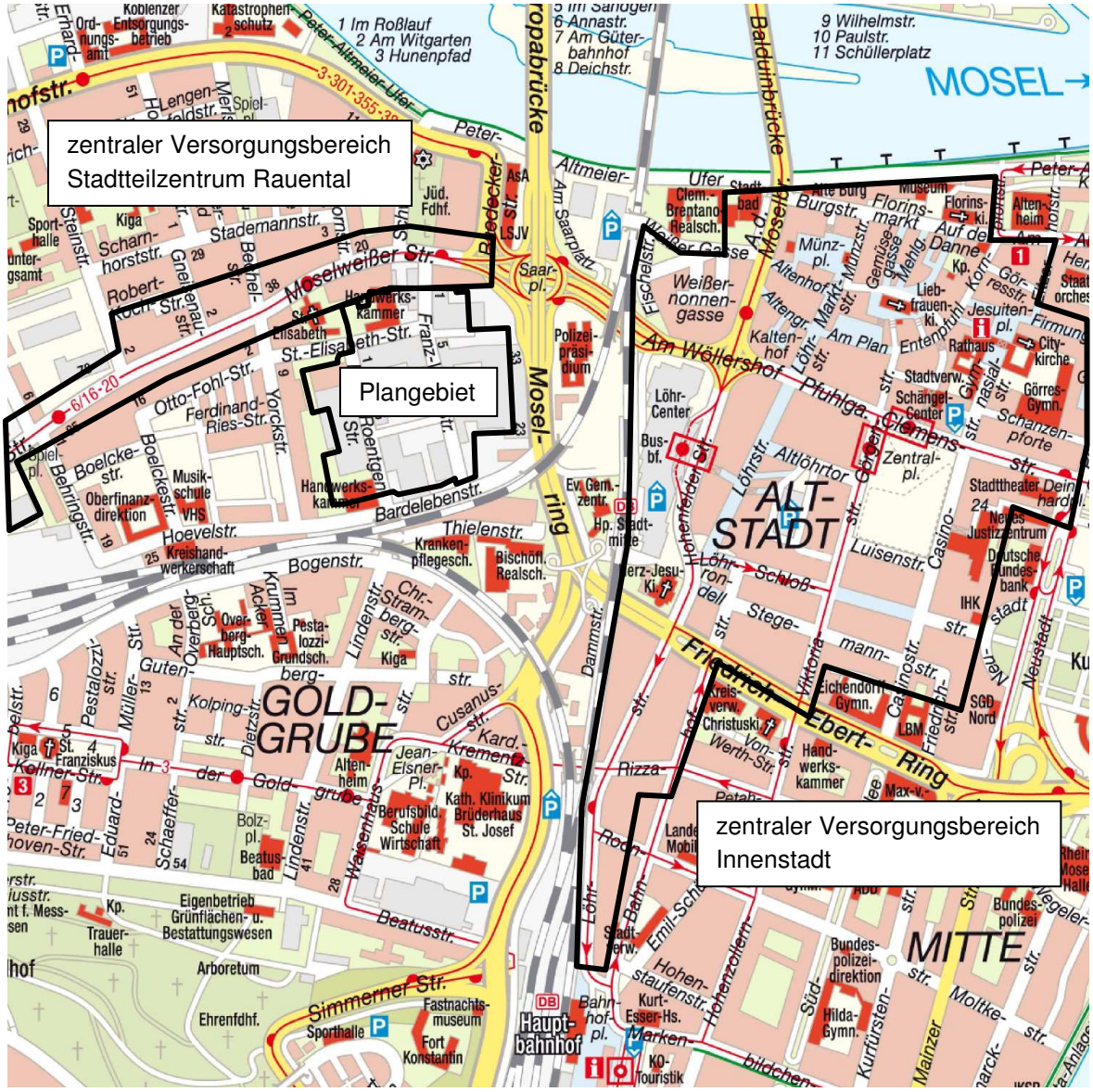

Abbildung 1: Lage des Plangebiets

Das städtische Umfeld des Gewerbegebiets Rauental-Ost/Franz-Weis-Straße lässt sich wie folgt beschreiben:

Im Norden grenzt der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz definierte zentrale Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Rauental an, welcher den Bereich der Moselweißer Straße ab dem Saarplatz bis zum Standort der Lebensmittelmärkte Aldi und Rewe erfasst.

Im Westen schließt ein Bereich an, der überwiegend vom Wohnen geprägt ist. Er betrifft

die Bebauung entlang der Yorckstraße (allgemeines Wohngebiet) und die ehem. Boelcke-Kaserne, welche als hochwertiges Wohnquartier entwickelt wurde.

Im Osten befindet sich die Koblenzer Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz), vom Plangebiet lediglich getrennt durch die B 9, die Bahntrassen, das Gelände des Polizeipräsidiums und die Fläche des ehem. Handelshofs. Vom Plangebiet aus ist die Koblenzer City in weniger als 10 Minuten fußläufig erreichbar.

Im Süden befindet sich der überwiegend durch das Wohnen geprägte Stadtteil Goldgrube.

2.1.2 Bestehendes Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz ist der Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich im Bereich des ehem. Autohauses Peugeot (zuvor Firma Bosch-Scherer) ist im Flächennutzungsplan ein Kerngebiet dargestellt. Die Darstellung des Kerngebiets ist im Zuge der 29. Änderung des Flächennutzungsplans (Rechtswirksamkeit am 11.11.1998) vorgenommen worden und hatte eine maßvolle Ausweitung der Innenstadt (City) in westliche Richtung zum Ziel. Im ursprünglichen Flächennutzungsplan von 1983 war die Fläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 29 stand im Bereich des Grundstücks der Firma Bosch-Scherer im Zusammenhang mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Multi-Service-Center). Das entsprechende Bebauungsplanverfahren wurde nicht zum Abschluss gebracht.

Die städtebaulichen Ziele haben sich seitdem geändert. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz aus dem Jahr 2009 ordnet den Bereich des Gewerbegebietes Rauental-Ost/Franz-Weis-Straße nicht dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu. Ziel ist nicht mehr die Ausweitung der Innenstadt (City), sondern ihre Stärkung und Verfestigung innerhalb der heutigen räumlichen Grenzen.

Durch die Änderung Nr. 11 des Bebauungsplanes Nr. 20 soll die Nutzungsstruktur des Gewerbegebietes, welches durch Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Kfz-bezogene Gewerbetriebe und handwerksbezogene Berufsbildungseinrichtungen dominiert wird, stabilisiert und weiterentwickelt werden. Demnach soll im Zuge einer parallelen Flächennutzungsplanänderung die Art der baulichen Nutzung von einem Kerngebiet in eine gewerbliche Baufläche geändert werden. Der Aufstellungsbeschluss zur parallelen Flächennutzungsplanänderung ist am 04.03.2010 gefasst worden.

Bebauungsplan

Im Bereich der 11. Änderung ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung seit der Rechtsverbindlichkeit des Ursprungsplans Nr. 20 ein Gewerbegebiet festgesetzt. In den Bereichen der 7. und der 9. Änderung hat eine Umstellung auf die BauNVO 1990

stattgefunden. Des Weiteren wurde im Zuge der 7. Änderung von den Möglichkeiten der Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung Gebrauch gemacht (siehe Tabelle).

Ursprungsplan/Änderung	Art der baulichen Nutzung	Rechtsverbindlichkeit
B-Plan 20 (Ursprungsplan)	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1962	14.03.1969
Änderung Nr. 1	keine Änderung der Art der baulichen Nutzung	09.04.1971
Änderung Nr. 2	keine Änderung der Art der baulichen Nutzung	24.03.1972
Änderung Nr. 3	keine Änderung der Art der baulichen Nutzung	19.11.1976
Änderung Nr. 4	keine Änderung der Art der baulichen Nutzung	24.03.1978
Änderung Nr. 5	keine Änderung der Art der baulichen Nutzung	05.10.1979
Änderung Nr. 6	keine Änderung der Art der baulichen Nutzung	18.11.1982
Änderung Nr. 7	in einem Teil des Änderungsbereichs Nr. 11 (siehe nachfolgende Skizze): - Umstellung auf BauNVO 1990, - Einschränkung des Gewerbegebiets durch Beschränkung auf Gewerbebetriebe, die das Wohnen im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören, - Ausschluss von Vergnügungsstätten, - Ausschluss von Tankstellen.	23.07.1998
Änderung Nr. 8	keine Änderung der Art der baulichen Nutzung	07.09.1999
Änderung Nr. 9	in einem Teil des Änderungsbereichs Nr. 11 (siehe nachfolgende Skizze): - Umstellung auf BauNVO 1990, - weiterhin Festsetzung eines Gewerbegebiets.	02.04.2009
Änderung Nr. 10	außerhalb des Änderungsbereichs Nr. 11	

Abbildung 2: Übersichtskizze Bebauungsplanung

2.1.3 Bestandsaufnahme

Das Gewerbegebiet Rauental-Ost/Franz-Weis-Straße wird geprägt von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, Kfz-bezogenen Gewerbebetrieben (insb. Autohäusern), Großhandelsunternehmen und handwerksbezogenen Berufsbildungseinrichtungen. Des Weiteren besitzt die Branche Pharma/Gesundheit/Sanitätsbedarf (einschließlich einer Schulungseinrichtung für Pflegekräfte) aufgrund der Firma Krieger, des Medi-Centers sowie des pathologischen Instituts eine besondere Bedeutung.

Der Einzelhandel ist gegenwärtig von untergeordneter Bedeutung. Neben dem Sonderposten-Markt Philipps und dem Getränkemarkt Dursty hat sich das Möbelgeschäft Galeria mit einer Verkaufsfläche von 1400 m² (davon Wohnaccessoires auf 80 m²) angesiedelt.

Minder genutzte bzw. ungenutzte Flächen gibt es im Bereich des ehem. Bosch-Scherer-Geländes (Teile derzeit als Parkplatz genutzt) und im Bereich der ehem. Brotfabrik

Zenzen. Das Gebäude in der David-Röntgen-Straße 3, welches bislang durch einen Großhandelsbetrieb für den Friseurbedarf genutzt wurde, steht derzeit leer.

Abbildung 3: Bestandsaufnahme

3. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 ist im Stadtrat am 04.03.2011 gefasst worden.

Da im Zuge der Änderung Nr. 11 lediglich die Art der baulichen Nutzung durch Feinsteuerung innerhalb des Gebietstyps „Gewerbegebiet“ geändert werden soll, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher kommt das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird daher nicht durchgeführt. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgesehen.

4. Textfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

4.1. Begründung

4.1.1 Differenzierung der Bereiche GE 1 und GE 2

Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung in zwei Bereiche unterteilt. Der Bereich GE 1 wird im Norden von der St.-Elisabeth-Straße, im Osten von der David-Röntgen-Straße und im Süden von der Bardelebenstraße begrenzt. Der Bereich GE 2 betrifft das übrige Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20. Das Erfordernis zur räumlichen Differenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der unterschiedlichen Nähe zum allgemeinen Wohngebiet entlang der Yorckstraße. Die Regelungen zur Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten werden einheitlich für das gesamte Gewerbegebiet getroffen und unter den Punkten 4.1.2 und 4.1.3 dieser Begründung behandelt.

Der Bereich GE 1 grenzt unmittelbar an das allgemeine Wohngebiet. Daher sollen hier Nutzungen zusätzlich ausgeschlossen werden, welche zu Konflikten mit dem Wohnen führen würden. Es werden im Sinne eines eingeschränkten Gewerbegebiets nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlichen stören und damit auch im Mischgebiet nach § 6 BauGB allgemein zulässig wären. Des Weiteren werden die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen gemäß § 1 Abs. Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Eine Tankstelle im Bereich GE 1 würde zu einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen, da es sich bei den angrenzenden Erschließungsstraßen nicht um Straßen mit Durchgangsverkehr handelt, d.h. Kunden würden die Tankstelle gezielt aufsuchen. Unter Berücksichtigung der typischen Öffnungszeiten von Tankstellen und dem regelmäßigen ergänzenden Verkauf von Getränken, Lebensmitteln (Snacks) und Tabakwaren wären wesentliche Ruhestörungen in der wohngenutzten Nachbarschaft zu erwarten.

Der Ausschluss von Gewerbebetrieben, die das Wohnen wesentlich stören, und von Tankstellen wurde bereits im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 im betreffenden Geltungsbereich der 7. Änderung (zur Abgrenzung siehe Abbildung 2) festgesetzt. Diese Festsetzung wird im Rahmen der 11. Änderung übernommen und darüber hinaus räumlich auf den südlichen Teil des Bereichs GE 1 ausgeweitet. Die Grundstücke Bardelebenstraße 46 und Yorckstraße 39 sind durch den Bebauungsplan Nr. 191, welcher erst nach der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 am 27.06.2003 rechtsverbindlich wurde, ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Insofern bestehen hier mittlerweile dieselbe Gemengelagensituation und daher auch dasselbe Planungserfordernis.

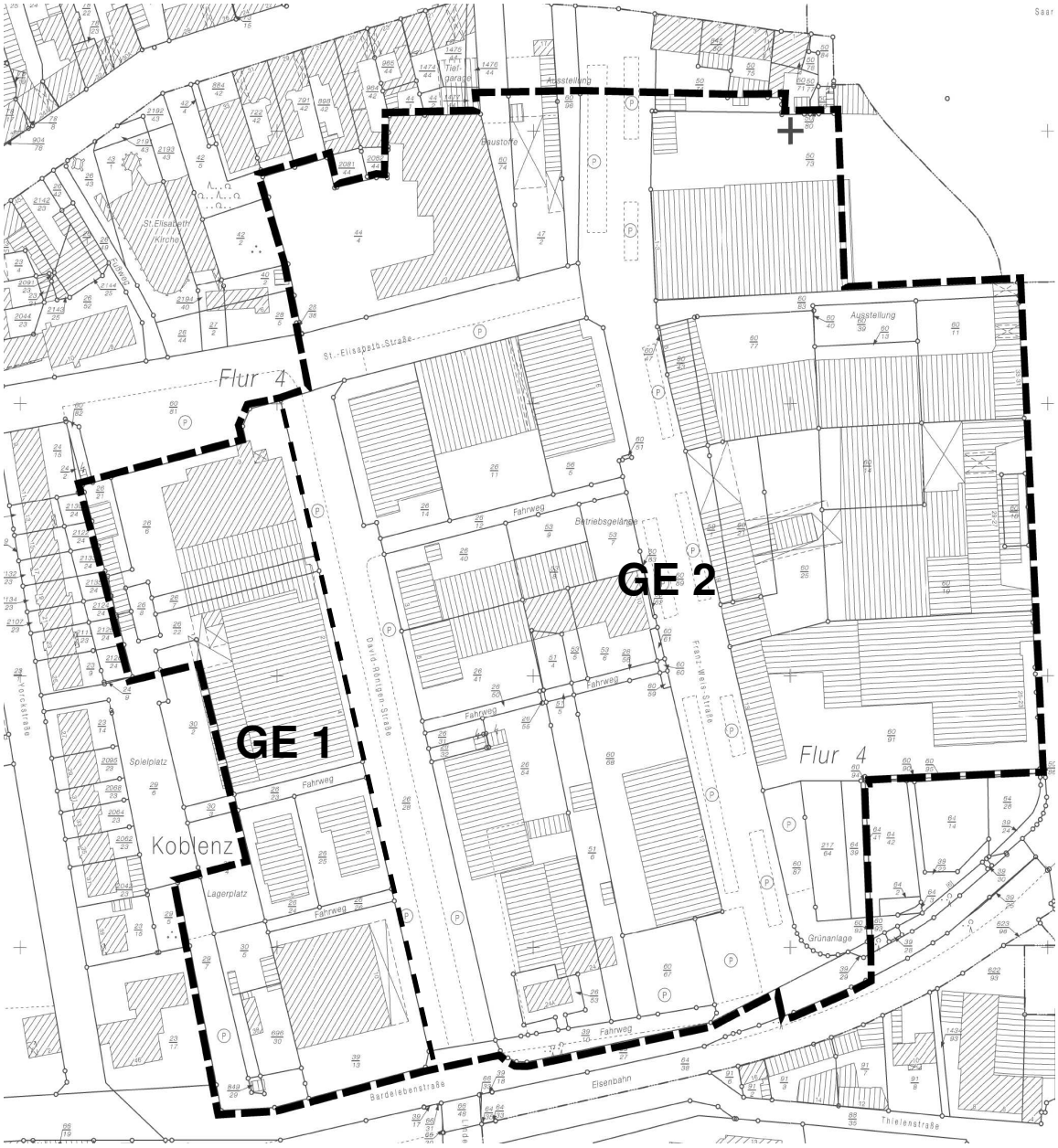

Abbildung 4: Abgrenzung GE 1/GE 2

4.1.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO sind Gewerbebetriebe besonderer Art. Unter Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in ihrer Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung der Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitsbetriebs einer bestimmten gewinnbringenden Freizeit-Unterhaltung widmen.

Zu den Vergnügungsstätten gehören insbesondere:

- Spielhallen und ähnliche Unternehmen,
- Diskotheken, größere Tanzlokale,
- Nachtlokale jeglicher Art (u. a. Stripteaselokale, Table-Dance-Bars usw.), Varietés,

- Sex- und Pornokinos, Videopeepshows, Sexshops mit mehreren Videokabinen und sonstige Betriebe mit Sexdarstellungen,
- Swingerclubs.

Spielhallen sind bauliche Nutzungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen und in denen die Spielgeräte einem unbestimmten Personenkreis zur Nutzung angeboten werden.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll einem „Trading-Down-Effekt" entgegengesteuert werden. Insbesondere bei der Ansiedlung von Spielhallen muss befürchtet werden, dass ein Verdrängungswettbewerb zu Lasten des vorhandenen Großhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksgewerbes in Gang gesetzt wird. Die Ansiedlung von Spielhallen erweist sich in einem Gewerbegebiet als betriebswirtschaftlich besonders günstig, da sie in Kerngebieten typischerweise nur mit wesentlich höheren Immobilienpreisen realisierbar wären. Umgekehrt besteht die Gefahr, dass die Miet- und Immobilienpreise in die Höhe getrieben werden und die Attraktivität für die im Gewerbegebiet erwünschten Betriebe des vorhandenen Handels-, Dienstleistungs- und Handwerksgewerbes sinkt.[1] Der in Koblenz stadtweit zu verzeichnende Ansiedlungsdruck von Spielhallen hat sich im Gewerbegebiet Rauental-Ost/Franz-Weis-Straße bereits durch die Ansiedlung einer Spielhalle mit einer Konzessionsfläche von knapp 700 m² niedergeschlagen. Potentiale für weitere Ansiedlungen sind aufgrund der bestehenden Flächenreserven bzw. Leerstände unmittelbar gegeben. Die Befürchtung weiterer Spielhallenansiedlungen ist daher im Plangebiet nicht von abstrakt genereller Natur, sondern Folge konkreter städtebaulicher Entwicklungen.

Der Nutzungsausschluss soll neben den Spielhallen auch die sonstigen Vergnügungsstätten betreffen. Eine Entwicklung des heute noch überwiegend durch das Handels-, Dienstleistungs- und Handwerksgewerbe sowie durch handwerksbezogenen Berufsbildungseinrichtungen gekennzeichneten Gewerbestandorts zu einem zunehmend vom Vergnügungsgewerbe geprägten Standort hätte negative städtebauliche Auswirkungen auf die Attraktivität des Gebiets, sowohl für den Kundenkreis des herkömmlichen Gewerbes als auch (in der Folge) für die Gewerbebetreibenden selbst. Der Kundenverkehr, welcher durch Vergnügungsstätten angezogen wird, unterscheidet sich wesentlich vom sonstigen Besucherkreis und beeinträchtigt das seriöse gewerbliche Image. Auch die architektonische Erscheinungsform und damit die Wirkung von Vergnügungsbetrieben auf den Straßenraum (Leuchtreklame, Fassadengestaltung etc.) weichen in der Regel erheblich von den ansonsten anzutreffenden Betrieben und Einrichtungen ab. Dies gilt vor allem für Vergnügungsstätten mit sexuellem Angebot, ist aber auch bei anderen Vergnügungsstätten zu beobachten.

Eine durch die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten verursachte Niveauabsenkung könnte besonders im Gewerbegebiet Rauental-Ost/Franz-Weis-Straße, in welchem gewichtige Betriebe mit hoher Kundenorientierung vertreten sind (Autohäuser, Versicherungsniederlassung), zu einer Abnahme der Besucherzahlen führen. Gleichzeitig ist zu befürchten, dass die Bereitschaft für Investitionen am Standort abnimmt und es

[1] siehe VG Neustadt, Urteil vom 09.02.2009, Az. 4 K 1199/08.NW.

längerfristig zu Betriebsverlagerungen kommt.

Ein zusätzlicher Grund für den Ausschluss von Vergnügungsstätten ergibt sich dadurch, dass das Gewerbegebiet eine dem Wohnen dienende Umgebung aufweist. Hervorzuheben sind die als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Wohngrundstücke in der Yorckstraße. Des Weiteren wird das Mischgebiet entlang der Moselweißer Straße, welches an das Gewerbegebiet grenzt, in den Obergeschossen ebenfalls durch die Wohnnutzung geprägt. Gerade die bei Vergnügungsstätten gegenüber den herkömmlichen Gewerbebetrieben deutlich ausgeweiteten Betriebszeiten können in Verbindung mit dem in der Regel erheblichen Zu- und Abgangsverkehr zu Störungen der Wohnruhe führen. Des Weiteren ist auch im Bereich des angrenzenden Wohnens ein Imageverlust zu erwarten, der zu negativen Folgen auf dem Wohnungsmarkt führen würde.

4.1.3 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 soll das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz für den Bereich des Gewerbegebiets Rauental-Ost/Franz-Weis-Straße umgesetzt werden, welches der Koblenzer Stadtrat in seiner Sitzung am 04.06.2009 beschlossen hat.

Die für die Regelung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Gewerbegebiets Rauental-Ost/Franz-Weis-Straße wesentlichen Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts[2] sind:

- Räumlich-funktionale, zentrenverträgliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Koblenz,
- Konzentration des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen,
- Bestimmung und geordnete Entwicklung geeigneter integrierter Standorte zur Verbesserung der Nahversorgung,
- Vermeidung zusätzlicher innenstadtrelevanter Einzelhandelsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der definierten potenziellen Nahversorgungsstandorte,
- keine „Verhinderung“ von Wettbewerb, sondern Konzentration des Einzelhandels auf bestimmte Standortbereiche im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung.

Folgende Entwicklungsziele nennt das Konzept explizit für das Gewerbegebiet Rauental-Ost/Franz-Weis-Straße[3]:

- Einschränkung weiterer Einzelhandelsansiedlungen,
- Revitalisierung der Gewerbebrachen durch geeignete Nutzungen, z.B. Büro, Kfz,

[2] Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz, 2009, S. 79.

[3] Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz, 2009, S. 245.

- ggf. Stärkung des vorhandenen Kfz-Clusters durch Ansiedlung von Kfz-Dienstleistungen, Kfz-Zubehör etc..

Der Geltungsbereich der 11. Bebauungsplanänderung grenzt unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Rauental, welcher den Bereich der Moselweißer Straße ab dem Saarplatz bis zum Standort der Lebensmittelmärkte Aldi und Rewe erfasst. Des Weiteren befindet sich weiter östlich in einer fußläufigen Erreichbarkeit von weniger als 10 Minuten der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt.

In der Umgebung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Rauental sollen gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept weitere großflächige Einzelhandelsansiedlungen ausgeschlossen werden.[4] Des Weiteren werden im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um einer Ansammlung von einzelnen Betrieben mit einer insgesamt großen Verkaufsfläche entgegenzuwirken. Da dem zentralen Versorgungsbereich Rauental hauptsächlich eine Nahversorgungsfunktion zukommt, erfolgt der Ausschluss des Einzelhandels zum Schutz des genannten Versorgungsbereichs unter Rückgriff auf die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgeführte Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente.[5] Durch die Festsetzung im Bebauungsplan soll eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs durch den Abzug von Kaufkraft im Bereich des täglichen kurzfristigen Bedarfs vermieden werden.

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sollen auch Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten, sofern diese Sortimente als Randsortimente auf mehr als 10 % der gesamten Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs angeboten werden, ausgeschlossen werden. Einem Übergreifen der Innenstadt über die B 9 auf das Rauental soll entgegengewirkt werden. Ziel ist es, die Kaufkraft im Hinblick auf innenstadtrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu bündeln, zumal das Verkaufsflächevolumen der Innenstadt derzeit durch das Forum Mittelrhein auf dem Zentralplatz deutlich erhöht wird. Hinsichtlich der Randsortimente führt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus: „Ein verbreitetes Phänomen des nicht-innenstadtrelevanten, großflächigen Einzelhandels sind die sog. Randsortimente. Damit werden üblicherweise innenstadtrelevante Angebote bezeichnet, die das nicht-innenstadtrelevante Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebs ergänzen und abrunden. Die Landesplanung empfiehlt eine Begrenzung der Randsortimente auf max. zehn Prozent der Verkaufsfläche bzw. bis zur Schwelle der Großflächigkeit (vgl. LEP IV, Abschnitt III 3.2.3, Begründungen zu den Zielen 59 und 60).“[6] Dieser Empfehlung wird durch die festgesetzte Begrenzung der innenstadtrelevanten Randsortimente auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs entsprochen.

Die Liste der innenstadtrelevanten Sortimente gemäß den Textfestsetzungen wurde gegenüber der Liste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept um ein Sortiment

[4] Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz, 2009, S. 146.

[5] Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz, 2009, S. 89.

[6] Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz, 2009, S. 89.

abgewandelt. Abweichend vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden Orthopädieprodukte nicht in der Liste der innenstadtrelevanten Sortimente aufgeführt. Des Weiteren werden die Sortimente Sanitätswaren und pharmazeutische Artikel aus der Liste der ausgeschlossenen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gestrichen. Die Branche Pharma/Gesundheit/Sanitätsbedarf (einschließlich einer Schulungseinrichtung für Pflegekräfte) besitzt im Gewerbegebiet aufgrund der Firma Krieger, des Medi-Centers, des pathologischen Instituts und der erheblichen Anzahl der hier Beschäftigten eine besondere Bedeutung. Diese Bedeutung soll durch die Einschränkung des entsprechenden Einzelhandels nicht gemindert werden.

4.2. Abwägung

4.2.1 Differenzierung der Bereiche GE 1 und GE 2

Der Ausschluss von Gewerbebetrieben, die das Wohnen wesentlich stören, und den Ausschluss von Tankstellen ist im überwiegenden Teil des Bereichs GE 1 bereits im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 geregelt worden. Eine Änderung der Zulässigkeit ergibt sich lediglich durch die Ausweitung der Ausschlüsse auf den südlichen Teil des Bereichs GE 1. Die betreffende Fläche (Gemarkung Koblenz, Flur 4, Flurstücke 29/7, 30/5, 39/13, 696/30, 849/29) wird derzeit durch die Handwerkskammer Koblenz genutzt bzw. liegt brach (Flurstücke 30/5, 696/30). Das Berufsbildungszentrum der Handwerkskammer ist nicht als wesentlich störender Gewerbebetrieb einzustufen und daher nicht von der Einschränkung betroffen. Die Einschränkung der zulässigen Nutzung der Brache erschwert eine mögliche Wiedernutzung im Vergleich zur bauplanungsrechtlichen Ist-Situation nicht wesentlich, da aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnnutzung in Ausprägung des baurechtlichen Rücksichtnahmegebots bereits heute auf Grundlage des § 15 BauNVO Einschränkungen bestehen.

4.2.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Im Bereich der 7. Änderung sind bereits nach den heutigen Regelungen des Bebauungsplans Vergnügungsstätten vollständig ausgeschlossen.

Von dem im übrigen Bereich des Gewerbegebiets vorgenommenen Ausschluss von Vergnügungsstätten ist insbesondere das Interesse des Betreibers der bestehenden Spielhalle betroffen. Das Recht, die Spielhalle in der heutigen Form weiter zu betreiben, ist durch den Bestandsschutz gedeckt. Entwicklungen über den Bestandsschutz hinaus sind jedoch unzulässig. Da die Vergnügungsstätte bereits eine Konzessionsfläche von 690 m² aufweist und der Betrieb damit eindeutig konkurrenzfähig ist, wird das Interesse einer Erweiterung der Spielhalle dem Interesse, den Trading-Down-Effekt und sonstige negative städtebauliche Folgen einzudämmen, untergeordnet. Auch die Interessen potentiell, ansiedlungswilliger Vergnügungsstättenbetreiber werden geringer gewichtet, als der Erhalt und die Fortentwicklung des vorhandenen Charakters des Gewerbegebiets.

4.2.3 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Von den Festsetzungen zur Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen sind insbesondere die Interessen des Betreibers des Dursty-Getränkemarktes und des Sonderposten-

marktes Thomas Phillips betroffen. Getränke sind in der Liste der ausgeschlossenen nahversorgungsrelevanten Sortimente enthalten. Die Sonderposten bei Thomas Phillips gehören größtenteils entweder zu den nahversorgungsrelevanten oder den innenstadtrelevanten Sortimenten. Das Recht, die jeweiligen Einzelhandelsbetriebe in der heutigen Form weiter zu betreiben, ist durch den Bestandsschutz gedeckt. Entwicklungen über den Bestandsschutz hinaus sind jedoch unzulässig. Dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche wird gegenüber den Erweiterungsinteressen der Betreiber der Vorrang eingeräumt. Dies gilt in gleicher Weise hinsichtlich der Interessen potentiell ansiedlungswilliger Einzelhandelsunternehmen.

5. Umweltauswirkungen der Planung

Im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 wird die Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf das bislang bereits festgesetzte Gewerbegebiet neu geregelt. Durch die Einschränkungen bezüglich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben entstehen keine negativen Umweltauswirkungen. Das gleiche gilt für die im gesamten Bereich GE 1 vorgenommene Einschränkung, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

6. Kosten

Durch die Planung entstehen keine Kosten.