

Bebauungsplan Nr. 311

"Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)"

der Stadt Koblenz



Begründung

Stadt: Koblenz
Gemarkung / Flur: Niedernberg Nr. 6,
Arenberg Nr. 1

In der Fassung des Vorentwurfes zum Aufstellungsbeschluss

MEDIATION **■ planen+bauen**

Dipl. Ing. Ilse Erzigkeit
Mediation, Stadtplanung
Jodokstraße 16
88662 Überlingen

Tel. 07551 847 9041
Mobil 0177 753 1950
Email mail@mediation-planenundbauen.de
www. mediation-planenundbauen.de

Stand: 12.August 2014

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Verfahren	3
3.	Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung	4
3.1	Erfordernis der Planung, Planungsziele und –grundsätze	4
3.1.1	Planungsanlass, Planungserfordernis	4
3.1.2	Ziel und Zweck der Planung, Planungsgrundsätze	4
3.2	Plangebiet	5
3.2.1	Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich	5
3.2.2	Nutzung im Plangebiet	6
3.2.3	Umgebung des Plangebietes	6
3.2.4	Erschließung des Plangebietes	6
3.3	Planungsgrundlagen	6
3.3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3.3.2	Bestehendes Baurecht	6
3.4	Vorgaben aus überörtliche Planungen und Fachplanungen, Vorgaben der städtischen Fachbehörden	7
3.4.1	Landes- und Regionalplanung	7
3.4.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz	7
3.5	Städtebauliches Konzept	8
3.6	Planungs- und Standortalternativen	9
3.7	Planinhalte	10
3.7.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.8	Planverwirklichung	10
3.8.1	Eigentumsverhältnisse	11
3.8.2	Flächenbilanz des Plangebietes	11
3.8.3	Kosten	11

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung,
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit geltenden Fassung,
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit geltenden Fassung,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), in der derzeit geltenden Fassung,
- Gemeindeordnung (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.

2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem 2-stufigen Verfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß §§ 3, 4 BauGB. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Artenschutzprüfung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Sinne des § 1 a BauGB.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb von 1.200 qm bis weniger 5.000 qm Geschossfläche (Anlage 1 Nr. 18.6 UVPG) keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG sondern die Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall nach § 3 c UVPG. Diese Anforderungen des UVPG werden mit dem gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zu prüfenden Umweltauswirkungen erfüllt.

3. Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

3.1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und –grundsätze

3.1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis

Die Baumschule Diewald in Koblenz-Niederberg ist ein seit über 100 Jahren bestehender Familienbetrieb, der bereits mehr als 30 Jahre am derzeitigen Standort ansässig ist. Insgesamt erstreckt sich die bewirtschaftete Fläche vom Schnittpunkt der Straßen Niederberger Höhe / Arenberger Straße im Osten bis zur Wohnbebauung im Westen. Die Gesamtfläche von ca. 3,0 ha untergliedert sich in ca. 2,3 ha Eigentum der Firma Diewald und ca. 0,7 ha gepachtete Grundstücksflächen.

In den letzten Jahren haben sich die Anforderungen an den Betrieb der Baumschule verändert, so dass für die zukünftige Standortsicherung Umstrukturierungs- und Neubaumaßnahmen erforderlich sind.

Westlich der geplanten baulichen Anlagen der Baumschule beabsichtigt eine Investorengesellschaft einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit ca. 2.000 qm Verkaufsfläche zu errichten. Das geplante Vorhaben ist mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz zu vereinbaren (vgl. 3.4.2).

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Vorhaben erfordert somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit den Festsetzungen eines Sondergebietes – großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sowie einem Sondergebiet – Baumschule gemäß § 11 (2) BauNVO.

3.1.2 Ziel und Zweck der Planung, Planungsgrundsätze

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Geltungsbereich geplanten baulichen Anlagen eines Lebensmittel-Vollsortimenters sowie für die Neuordnung der bereits ansässigen Baumschule geschaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende Planungsziele verbunden:

- Standortsicherung eines ortsansässigen Betriebes,
- Stärkung der Nahversorgung mit Lebensmittel-Vollsortimenten,
- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB,
- Festsetzung von nicht überbaubaren Flächen parallel zur Arenberger Straße zum Schutz der Klimafunktionen,
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich des mit der Planung verbundenen Eingriffes in Natur- und Landschaft innerhalb des Plangebietes.

3.2 Plangebiet

3.2.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteils Niederberg bzw. ab dem Flurstück 15/1 im Nordwesten des Stadtteils Arenberg. Die überbaubaren Flächen des Lebensmittel-Vollsortimenters und der Baumschule sind im Gemarkungsbereich Niederberg vorgesehen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3 ha und wird wie folgt begrenzt:

Norden: Niederberger Höhe
Osten: Kreisel - Niederberger Höhe / Arenberger Straße
Süden: Arenberger Straße
Westen: Wohnbebauung und Freifläche

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Gemarkung Niedernberg, Flur 6, Flurstücke Nr.: 65/6, 65/9, 66/5, 67/5, 68/5, 69/5 70/5, 73/5, 73/8, 76/1, 644/77, 78/1, 79/1, 80/1 und Gemarkung Arenberg, Flur 1, Flurstücke Nr.: 15/1, 20/1, 21/1, 25/1, 27/1, 28/1, 29/6, 30/1.

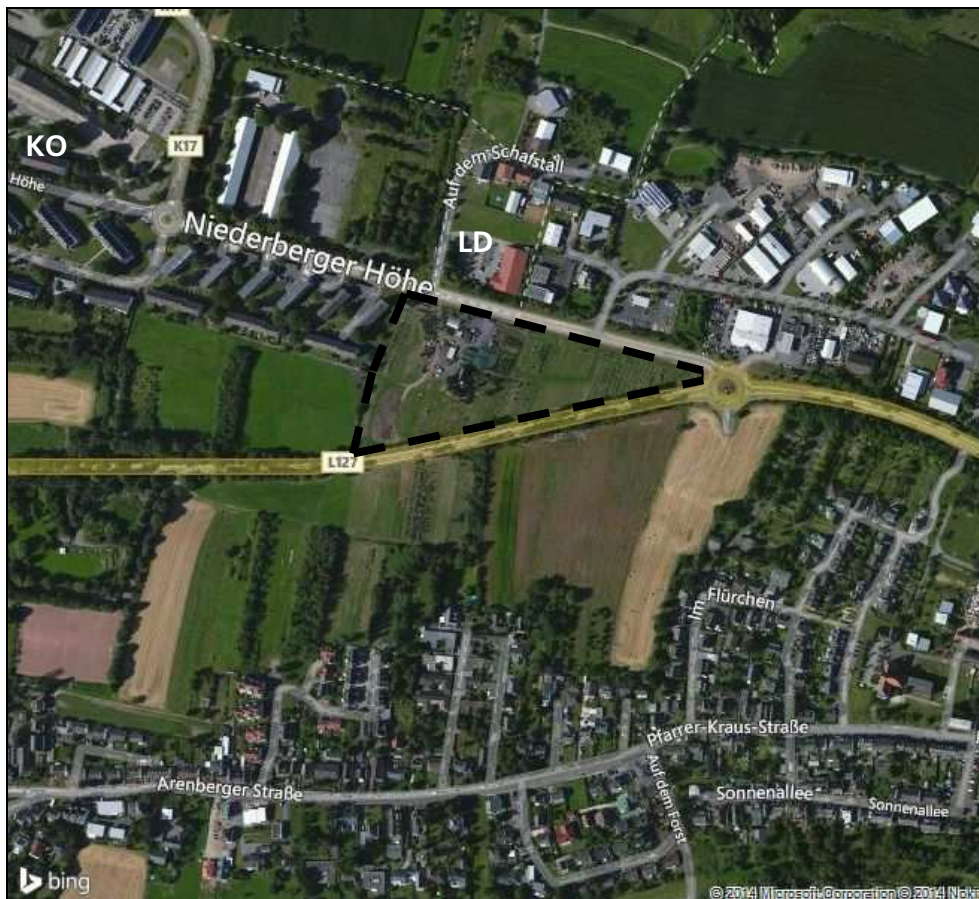


Abb. 1: Plangebiet und Umgebung (www.bing.com/maps)

3.2.2 Nutzung im Plangebiet

Auf dem Betriebsgelände der Baumschule Diewald sind derzeit ein Wohnhaus für den Betriebsinhaber, Büroräume, Lagerflächen und ein Gewächshaus vorhanden. Die überwiegenden Flächen des Betriebsgeländes werden zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern genutzt. Insgesamt erstreckt sich die bewirtschaftete Fläche vom Schnittpunkt der Straßen Niederberger Höhe / Arenberger Straße im Osten bis zur Wohnbebauung im Westen.

3.2.3 Umgebung des Plangebietes

Die Fläche des Plangebietes (Abb. 1) ist von 2 Seiten durch Verkehrsflächen, die in einem Kreisverkehr münden, begrenzt. Die umgebene Bebauung ist im Norden durch Gewerbe und im Westen und Süden durch Wohnnutzung geprägt. Nördlich der Niederberger Höhe existiert auf der Gemarkung der Gemeinde Urbar ein Lebensmittel-Discounter (Abb. 1 Nr. LD). Ein weiterer Lebensmittel-Discounter und Lebensmittel-Vollversorger sind in einer Entfernung von ca. 2,0 km im Südwesten an der Arenberger Straße angesiedelt. Auf der nördlich der Niederberger Höhe gelegenen Konversionsfläche soll nach dem vorliegenden Rahmenplan Wohnbebauung entwickelt werden.

3.2.4 Erschließung des Plangebietes

Die direkte Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Niederberger Höhe. Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist mit der Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe des Plangebietes im Bereich der Niederberger Höhe gewährleistet.

3.3 Planungsgrundlagen

3.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz ist das zu beplanende Gebiet überwiegend als „Grünfläche“, dargestellt. Teilweise ist dieser Bereich als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ konkretisiert. Des Weiteren sind im Westen des Plangebietes eine „Fläche für den überörtlichen Verkehr“ sowie eine „Hauptversorgungsleitung“ dargestellt.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sowie „Sondergebiet – Baumschule“ gemäß § 11 (2) BauNVO sind nicht aus dem rechtskräftigen FNP im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Die Änderung des FNP erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

3.3.2 Bestehendes Baurecht

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Die bestehenden baulichen Anlagen wurden als landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich gemäß § 35 BauGB genehmigt.

3.4 Vorgaben aus überörtliche Planungen und Fachplanungen, Vorgaben der städtischen Fachbehörden

3.4.1 Landes- und Regionalplanung

Im gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 ist für das Plangebiet keine bauliche Nutzung ausgewiesen. Im Entwurf gemäß Beschluss der Regionalvertretung vom 12.09.2011 ist der Geltungsbereich als Gewerbefläche ausgewiesen.

Nach den Zielen der Regionalplanung ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten, z.B. Lebensmittel, nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d.h. in Innenstädten, Stadt- und Stadtteilzentren zulässig. Durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktionen der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Das weitere Vorgehen hinsichtlich der Regionalplanung ist nach dem Aufstellungsbeschluss mit der Struktur und Genehmigungsdirektion Nord abzustimmen.

3.4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz

Der Standort des geplanten Lebensmittel-Vollversorgers befindet sich im Stadtteil Niederberg, in unmittelbarer Nähe der Stadtteile Arenberg und Immendorf. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz vom Juni 2009 werden Analysen und Handlungsempfehlungen nach den zentralen Versorgungsbereichen, Fachmarktlagen, Solitärstandorten der Nahversorgung sowie kleinteilige Einzelhandelsnutzungen in den Ortskernen der Stadtteile differenziert. Die Stadtteile Niederberg, Arenberg und Immendorf werden als „kleinteilige Einzelhandelsnutzungen in den Ortskernen der Stadtteile“ definiert und werden hinsichtlich der Lebensmittelversorgung wie folgt beurteilt:

Tabelle 1: Zusammenfassung der Aussagen des Einzel- und Zentrenkonzeptes

Zusammenfassung der Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zur Nahversorgung im Lebensmittelbereich (Seite 212 – 216)			
Themen	Niederberg	Arenberg	Immendorf
Einwohner	2.820	2.764	1.426
Verkaufsfläche (Lebensmittel) / Einwohner	0,64*	0,16*	0,03*
Beschreibung	Lebensmittel-Vollsortimenter und Discounter an der Arenberger Straße	Kleinteilige Fachgeschäfte im Ortskern	Geringe Geschäfts- und Dienstleistungsangebote
Bewertung	Grundversorgung ist gesichert	Nahversorgung im Lebensmittelbereich lückenhaft, Versorgungsfunktion teilweise über Netto-Markt in Urbar Marktpotenzial für Lebensmittelmarkt nicht gewährleistet	Marktpotenzial für Lebensmittelmarkt nicht gewährleistet
Entwicklungsziel	Bestandssicherung	Bestandssicherung	Bestandssicherung Potenzial für alternative Vertriebskonzepte der Nahversorgung prüfen

* Zum Vergleich: Die Verkaufsfläche – Lebensmittel pro Einwohner betragen in Koblenz 0,47 qm und in Deutschland 0,36 qm.

3.5 Städtebauliches Konzept

Der geplante 1-geschossige Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 2.000 qm wird über die Niederberger Höhe erschlossen. Die Anlieferung des Marktes erfolgt im Süden des Gebäudes. Mit dem Gebäudeversatz im Bereich der Anlieferungszone werden Lärmbelästigungen hinsichtlich der im Westen vorhandenen Wohnbebauung vermieden. Die Stellplätze sind im Osten und Süden des Gebäudes angeordnet.

Östlich des Lebensmittel-Vollsortimenters plant die Baumschule Diewald die notwendigen baulichen Anlagen für den Baumschulbetrieb zu errichten. Die Blumenhalle mit Büro sowie zwei aus bespannten Netzen bestehende Schattenhallen werden über eine Zufahrt von der Niederberger Höhe erschlossen, unabhängig von der Zu- und Abfahrt des Lebensmittel-Vollsortimenters. Das Wohnhaus für den Betriebsinhaber wird über eine separate Zufahrt ebenfalls von der Niederberger Höhe erschlossen. Die übrigen östlich angrenzenden Flächen bis zum Schnittpunkt der Niederberger Höhe mit der Arenberger Straße werden auch zukünftig weiterhin als Pflanzflächen genutzt.

Die Grünfläche im Westen des Lebensmittel-Vollsortimenters werden von der Baumschule bei Bedarf ebenfalls als Pflanzflächen genutzt.

Mit der vorgesehenen Gebäudeanordnung kann im Süden eine Freifläche zum Schutz der Klimafunktionen erhalten werden.

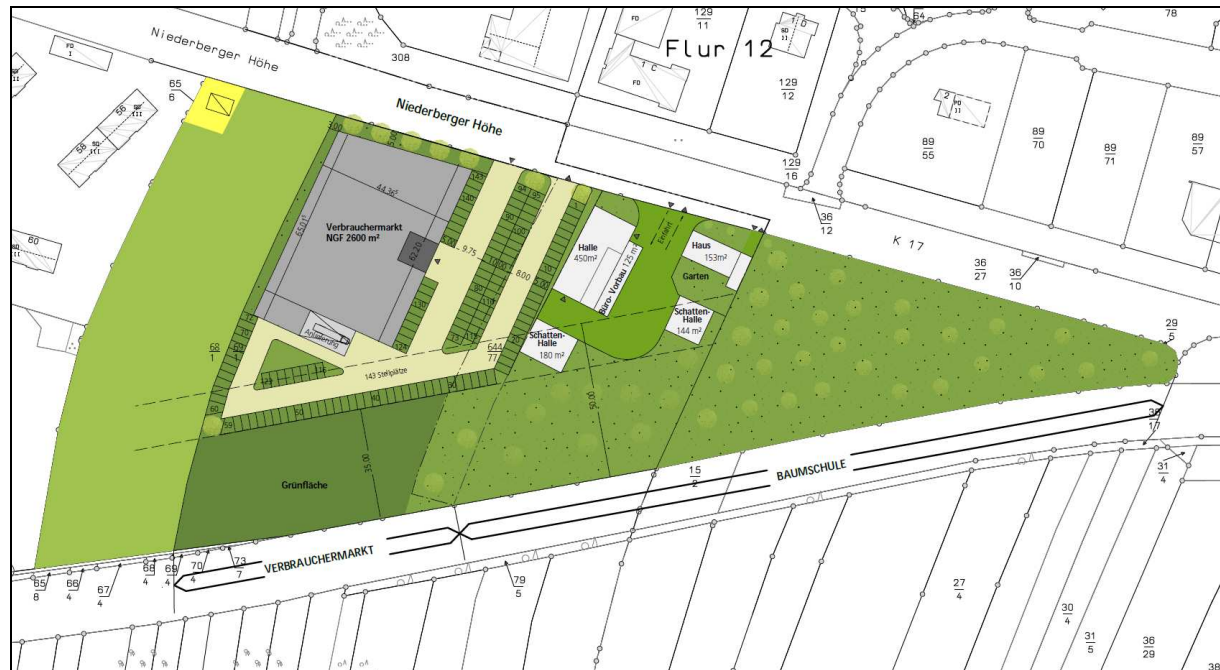


Abb. 2: Städtebauliches Konzept

3.6 Planungs- und Standortalternativen

Mit dem geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter an der Gemarkungsgrenze Niederberg / Arenberg kann der Nahversorgungsbedarf der Stadtteile Immendorf und Arenberg abgedeckt werden. Nach den Aussagen des Einzelhandels – und Zentrenkonzeptes ist in den beiden Stadtteilen kein Marktpotenzial für einen eigenständigen Lebensmittelmarkt vorhanden (siehe Ziffer 3.4.2). Die Erreichbarkeit des Standortes ist über die gut ausgebauten Verkehrsnetze, dem öffentlichen Nahverkehr sowie fußläufig von den umliegenden Wohngebieten gewährleistet. Der geplante Lebensmittelmarkt mit Vollsortimenten ist eine zweckmäßige Ergänzung zum bereits auf den Flächen der Gemeinde Urbar vorhandenen Lebensmittel-Discountermarkt nördlich der Niederberger Höhe.

Als Standortalternative ist die Konversionsfläche nördlich der Niederberger Höhe zu betrachten (Abb. 1 Nr. KO). Die bauliche Entwicklung des Gebietes ist jedoch zeitlich nicht absehbar. Der vorhandene derzeitige Bedarf für einen Lebensmittel-Vollsortimenter kann mit der vorgesehenen Planung abgedeckt werden.

Konkrete gutachterliche Untersuchungen zu den Auswirkungen des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

3.7 Planinhalte

3.7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen für den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter sind gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ festgesetzt. Mit der geplanten Geschossfläche von ca. 2.800 qm wird die in § 11 Abs. 3 BauNVO definierte Vermutungsgrenze von 1.200 qm Geschossfläche hinsichtlich der Auswirkungen insbesondere auf die Umwelt, Infrastruktur und die Versorgung der Bevölkerung überschritten.

Das „Sonstiges Sondergebiet (SO) - Großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsnutzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Die Konkretisierung der zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgt im weiteren Bebauungsplanverfahren.

Die Flächen der Baumschule werden gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet – Baumschule“ festgesetzt. Die Baumschulnutzungen unterscheiden sich von den in §§ 2 bis 10 BauNVO definierten Baugebieten, so dass nur die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ zweckmäßig ist.

Die Festsetzungen „Privaten Grünflächen“ sowie die „Fläche für Versorgungsanlagen“ entsprechen den heutigen vorhandenen Nutzungen.

Die Konkretisierung der zulässigen Nutzungen sowie der Planinhalte erfolgt im weiteren Bebauungsplanverfahren.

3.8 Planverwirklichung

3.8.1 Eigentumsverhältnisse

Die Gesamtfläche des Plangebietes von ca. 3,0 ha untergliedert sich in ca. 2,3 ha Eigentum der Firma Diewald und in ca. 0,7 ha von 8 anderen Eigentümern. Die folgenden unterstrichenen Flurstücke sind nicht im Eigentum der Firma Diewald:

Gemarkung Niedernberg, Flur 6, Flurstücke Nr.: 65/6 (Trafostation), 65/9, 66/5, 67/5, 68/5, 69/5, 70/5, 73/5, 73/8, 76/1, 644/77, 78/1, 79/1, 80/1 und Gemarkung Arenberg, Flur 1, Flurstücke Nr.: 15/1, 20/1, 21/1, 25/1, 27/1, 28/1, 29/6, 30/1.

Die Einverständniserklärungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes liegen von den Eigentümern vor. Die erforderlichen Flächen für den Lebensmittel-Vollsortimenter werden die Investoren von den derzeitigen Eigentümern erwerben. Entsprechende notarielle Vereinbarungen sind bereits getroffen.

3.8.2 Flächenbilanz des Plangebietes

Tabelle 2: Flächenbilanz

Gebietsbezeichnung	Flächengröße
Sondergebiet - Baumschule	11.673 qm
Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel	11.363 qm
Private Grünfläche	6.792 qm
Fläche für Versorgungsanlagen	207 qm
	30.035 qm

3.8.3 Kosten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Koblenz keine Kosten. Die anfallenden Planungskosten werden von den Investoren des geplanten Einzelhandelsbetriebes übernommen. Die Einzelheiten der Kostentragung sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen den Investoren und der Stadt Koblenz zu regeln.