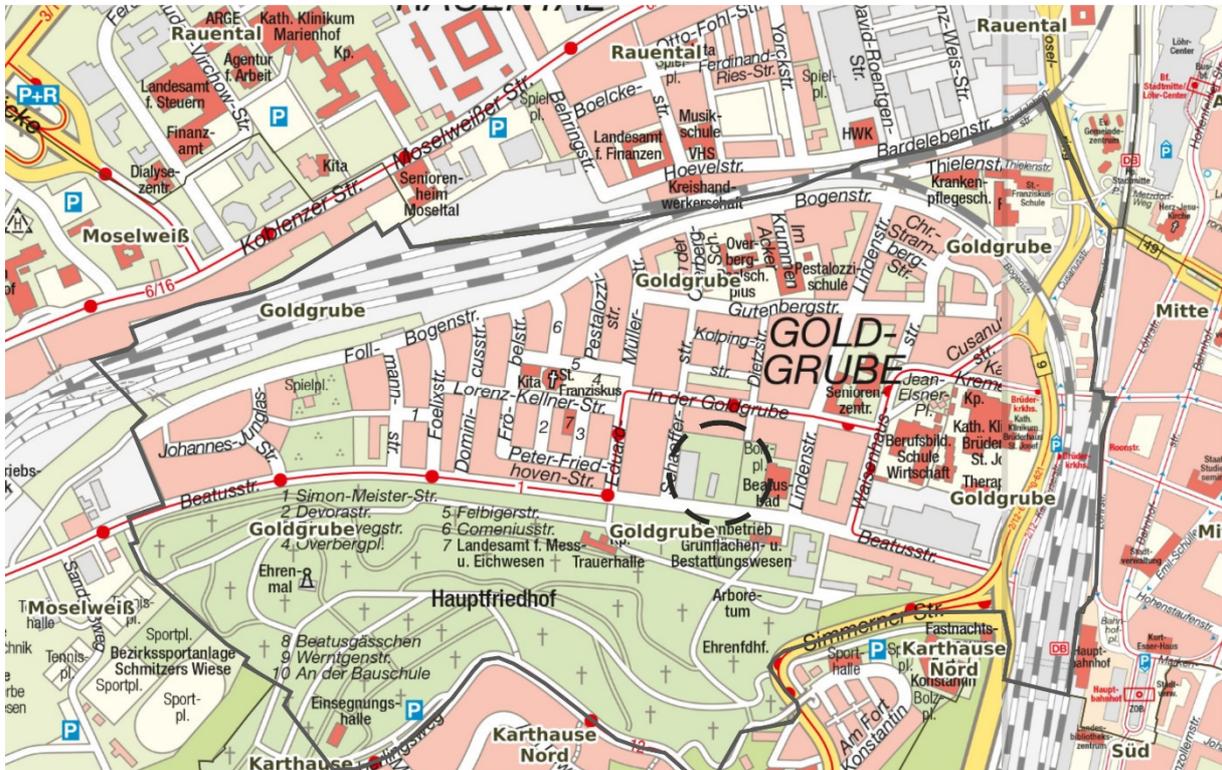


**Konkretisierung des bestehenden
Einzelhandelskonzepts der Stadt Koblenz aus 2016**

**Ausweisung des
zentralen Versorgungsbereiches Goldgrube**



**im Rahmen der Abstimmung mit der Regionalplanung
gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), Ziel 58 (städtebauliches Integrationsgebot)**

Stand: 22.10.2019

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47
56068 Koblenz

Inhalt

1. Anlass / Abstimmung mit der Regionalplanung:	3
2. Verfahrensstand der Bauleitplanverfahren:	4
3. Aussage aus dem bestehenden Einzelhandelskonzept	4
4. Beschreibung des Zentralen Versorgungsbereich Goldgrube	5
4.1. Städtebaulich integrierte Lage und räumliche Abgrenzung des ZVB	5
4.2. Anbindung des ZVB: Fußgänger, Radfahrer u. motorisierter Individualverkehr (s. Anlage 4)	5
4.3. Anbindung des ZVB: Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) (s. Anlage 5).....	6
5. Schlussfolgerung:	6

1. Anlass / Abstimmung mit der Regionalplanung:

Das bestehende Einzelhandelskonzept weist den zu betrachtenden Bereich im Stadtteil Goldgrube als „Analysefläche Beatusstraße I“ aus. Dieser wurde 2016, im Zusammenhang mit einem weiteren Bereich im Stadtteil, als prioritär zu betrachtender Standort für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes zur Verbesserung der dortigen Nahversorgungssituation eingestuft.

Karte 8: Analysefläche Goldgrube



Auszug aus dem EHK Koblenz, S. 123

2017 wurde seitens einer Interessengemeinschaft die Entwicklungsabsicht zur Etablierung eines Nahversorgers (max. 1.200 m² EK) sowie Schaffung zentrumsnahen Wohnraums an die Verwaltung herangetragen. Diese Entwicklungsabsicht sowie das bestehende und nicht mehr verfolgte Planrecht im Bereich der Gärtnerei Rickenbach (Bebauungsplan Nr. 69 „Schulgebiet Beatusstraße“, dort Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung „Schule“), lösen die Notwendigkeit eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens einschließlich paralleler Flächennutzungsplanänderung aus.

Im Zuge der Landesplanerischen Stellungnahme zur parallelen FNP-Änderung vom 10.07.2019, erging seitens der SGD Nord die Auflage, die aus dem LEP IV stammende erforderliche Abstimmung mit der Regionalplanung zur Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereich durchzuführen und die in Rede stehende Neuausweisung des ZVB Goldgrube per Ratsbeschluss zu untermauern. Mit diesem Beschluss soll gleichermaßen auch die im EHK betrachtete „Analysefläche Beatusstraße II“ nicht weiter zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches für den Stadtteil Goldgrube verfolgt werden.

Unter anderem ist die Einhaltung der Ziele des LEP IV (hier konkret betroffen: Z 58 „städtebauliches Integrationsgebot“) für die parallele Änderung des FNP durch die zuständige Genehmigungsbehörde SGD Nord festzustellen. Hierzu ist vorgesehen, die vorstehend genannte Abstimmung mit der Regionalplanung parallel zum laufenden Bauleitplan durchzuführen und den erforderlichen

städtischen Beschluss zur Ausweisung des ZVBs Goldgrube vor der abschließenden Beteiligung der SGD Nord zur Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung einzuholen.

2. Verfahrensstand der Bauleitplanverfahren:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 69 „Schulgebiet Beatusstraße“, Änderung Nr. 4 und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Stadtrat am 15.12.2017 gefasst. Mit der öffentlichen Bekanntmachung in der Rhein-Zeitung am 25.01.2018 bekundete die Stadt ihren planerischen Willen, den betroffenen Bereich mit dem Ziel der Einzelhandelsentwicklung und Wohnraumschaffung über das Instrument der Bauleitplanung zu entwickeln (s. Anlage 1).

Am 27.11.2018 wurden die Konzeptionsbeschlüsse vom zuständigen Fachbereichssauschuss IV gefasst, auf dessen Grundlage das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB anschließend durchgeführt wurde (s. Anlage 2).

Der ausstehende Verfahrensschritt "Entwurfs- und Offenlagebeschluss" ist im hierfür zuständigen neuen städtischen Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität am 25.10.2019 vorgesehen. Die hierauf folgende Offenlage der Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird, nach dem Beschluss zum Städtebaulichen Vertrag im Stadtrat, voraussichtlich ab Mitte November 2019 erfolgen.

In den aktuellen Entwurfsunterlagen (sowie bereits zum Konzeptionsbeschluss) zur BPlan-Änderung ist vorgesehen, die Festsetzungen für den geplanten EHDL-Standort "Sondergebiet Nahversorgungszentrum und Wohnen" wie folgt zu fassen:

„Zulässig sind:

1. großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe der nahversorgungsrelevanten Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren) „Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetikartikel, Parfümeriewaren“, „Schnittblumen“ gemäß der Koblenzer Sortimentsliste mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m², Aktionswaren aus innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten: Dieses sind Artikel, die nicht Teil des Kernsortiments sind, in regelmäßigen Abständen wechseln und in ihrer Gesamtheit eine Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche einnehmen,
2. Einzelhandelsnahe Dienstleistungseinrichtungen,
3. Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses
4. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke oberhalb des Erdgeschosses auf einer Fläche von bis zu 200 m²,
5. Räume für freie Berufe oberhalb des Erdgeschosses auf einer Fläche von bis zu 200 m²."

3. Aussage aus dem bestehenden Einzelhandelskonzept

Für den Stadtteil Goldgrube hat das bestehende EHK aus 2016 räumliche Versorgungslücken festgestellt. Da der Stadtteil nur ein rudimentäres Angebot zur Nahversorgung aufweist, sei eine Verbesserung der Versorgungssituation bei Lebensmitteln anzustreben. Die Prüfung zur Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes zur spürbaren Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil sei angezeigt. Aufgrund der fehlenden räumliche Konzentration der Angebote und lediglich geringen Angebotsbreite und -tiefe liegt bislang kein ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich im

Stadtteil vor. Bei der Betrachtung potentieller Nahversorgungsstandorte für die Goldgrube wurden zwei Bereiche (Analysefläche I und II) herausgestellt. Der hier in Rede stehende Bereich (Analysefläche I) sollte aufgrund seiner integrierten/zentralen Lage mit Wohngebietsanschluss jedoch bevorzugt/prioritär für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes betrachtet werden. Unter der Voraussetzung, dass der vorgelagerte Parkplatzstreifen beseitigt bzw. abgeändert wird, wäre der Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet. Kritisch für dessen Wettbewerbssituation wurde die etwaige Erweiterung vorhandener Lebensmittelmärkte im nachbarlichen Stadtteil Rauental (Moselweißer Straße) gesehen.

Mit Blick auf die Bevölkerungszahl im Stadtteil wurde festgestellt, dass das Kaufkraftpotenzial für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes auf der Analysefläche II (Grundstück eines Autohauses zwischen Waisenhausstraße, Beatusstraße und B 9) nicht auskömmlich sei.

4. Beschreibung des Zentralen Versorgungsbereich Goldgrube

4.1. Städtebaulich integrierte Lage und räumliche Abgrenzung des ZVB

Die konkrete räumliche Abgrenzung des ZVB Goldgrube ergibt sich aus der beigefügten Anlage 3.

Hieraus lässt sich zudem die städtebaulich integrierte Lage erkennen. Der Standort ist zentral im Stadtteil, mit sehr guter bis guter Anbindung an das vorhandene Erschließungsnetz, gelegen. Insbesondere diese sehr gute Erreichbarkeit lässt eine erhebliche Verbesserung der Nahversorgung für die Stadtteilbewohner erwarten. Die Zentralität in Verbindung mit der topographischen Bestandssituation begünstigen zudem die Erreichbarkeit des Nahversorgers für unterschiedliche Altersgruppen der Bevölkerung, ohne den motorisierten Individualverkehr nutzen zu müssen. Die bislang im Gebiet betriebene, gewerbliche Gartenbaunutzung sowie die vorhandene Nachbarschaft zum städtischen Beatushallenbad, einem Bolz-/Spielplatz und dem städtischen Hauptfriedhof lassen keine erstmalige oder unzumutbare vom Nahversorger ausgehende Auswirkung auf die schutzwürdigen Belange der nachbarlichen (Wohn-)Bestandsnutzungen erwarten. Die mit der Etablierung eines Nahversorgers bzw. den allgemeinen Umplanungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einhergehenden Auswirkungen auf den Verkehrsfluss, die vorhandene Flora und Fauna, den Umgang mit dem Oberflächenwasser sowie zugehörigen Verkehrs-/Gewerbe-geräusche wurden gutachterlich betrachtet und kommen zu keinem anderen Ergebnis.

4.2. Anbindung des ZVB: Fußgänger, Radfahrer u. motorisierter Individualverkehr (s. Anlage 4)

Setzt man die aus der Handelswissenschaft abgebildeten oft 700 m-Radius um die wesentlichen Lebensmittelmärkte an, dann ist das geplante Nahversorgungszentrum fast aus dem gesamten Stadtteil Goldgrube gut zu Fuß erreichbar. Berücksichtigt man die im EHK herausgestellte tatsächliche fußläufige Netzabdeckung mit 700 m-Distanzen ergibt sich nichts Gegenteiliges. Ein Grund für die gute fußläufige Abdeckung des Stadtteils ist zum einen die vorhandene und recht kleinteilige (gut/schnell „umgehbar“) Wohnquartiersgröße und zum anderen die rückwärtige Erschließung über zwei kleine Stichstraßen, die den Bewohnern der Goldgrube eine direkte fußläufige Anbindung an das Nahversorgungszentrum bieten. Auch mit dem Fahrrad ist der Standort, mit Lage direkt an einer der städtischen Fahrradhaupttrouten, gut erreichbar. Die rückwärtige Standortanbindung des ZVB direkt in das Wohngebiet bietet eine sehr hohe Attraktivität für den nicht motorisierten Individualverkehr (NMIV). Die Erreichbarkeit des ZVB für den motorisierten Individualverkehr ist (nur) über die Beatusstraße gewährleistet.

Mit der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches im „Analysebereich Beatusstraße I“ wird damit fast allen der 4.640 Stadteilbewohnern (Stand September 2019, Quelle: kommunale Statistikstelle Koblenz) die Möglichkeit einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung geboten.

4.3. Anbindung des ZVB: Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) (s. Anlage 5)

Der Standort ist ebenfalls gut mit dem ÖPNV erreichbar. Die Haltestelle „In der Goldgrube“ ist weniger als 100 Meter vom ZVB entfernt. Die Haltestelle „Hauptfriedhof“ liegt mit unter 200 Metern ebenfalls in gut fußläufig erreichbarer Distanz zum Nahversorgungszentrum. Beide Haltestellen werden von der „Linie 1 - Altstadt/Koblenz-Zentrum/Goldgrube“ bedient. Diese ist über deren bestehende Haltestellen – u. a. Hauptbahnhof, Löhr-Center, Zentralplatz – an alle maßgeblichen innerstädtischen ÖPNV-Knotenpunkte und somit übrigen städtischen und regionalen Buslinien sowie an das Schienennetz angebunden.

5. Schlussfolgerung:

Die im bestehenden EHK Koblenz aus 2016 festgestellte Versorgungslücke im Stadtteil Goldgrube wird durch die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes am hierfür vorgesehenen Standort zur spürbaren Verbesserung der Nahversorgungssituation führen. Insbesondere dessen städtebauliche Lage in Verbindung mit der topographischen Situation sowie die sehr gute Erreichbarkeit mit dem NMIV und die gute Anbindung an den ÖPNV zeigen, dass der Standort optimal integriert ist.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde auch die Straßenvorplanung zur direkten Erschließung des Einzelhandels über die Beatusstraße, durch entsprechende bauliche Umplanungen/Anpassungen in diesem Bereich, mit dem städtischen Tiefbauamt abgestimmt.

Die Prognose des EHK aus 2016, dass sich eine etwaige Erweiterung vorhandener Lebensmittelmärkte im nachbarlichen Stadtteil Rauental (Moselweißer Straße) auf den hier in Rede stehenden geplanten ZVB Goldgrube auswirkt, kann zwar nicht ausgeschlossen werden; jedoch wird hierdurch keine maßgeblich negative Beeinflussung auf die Wettbewerbsfähigkeit des Nahversorgers in der Goldgrube erwartet. Bislang verteilt sich die Kaufkraft der Goldgrube überwiegend über den motorisierten Individualverkehr auf verschiedene Stadtteile (sowie in der Region). Auch ergibt sich aus dem EHK 2016 die „Einkaufshäufigkeit im eigenen Stadtteil“ für das Rauental bei etwa 90 % – 100 %; von einer klaren Zuordnung/Abhängigkeit der Goldgrube zum Einzelhandel im Rauental kann somit nicht ausgegangen werden. Stattdessen lässt die vorausgehend herausgestellte integrierte Lage des Standorts erwarten, dass sich ein moderner Nahversorger zukünftig überwiegend aus der Kaufkraft seines eigenen Stadtteils sowie zusätzlich der begünstigten Lage an der Beatusstraße wirtschaftlich gegenüber nachbarlicher Stadtteile behaupten wird.

Aufstellungsbeschluss

- BPlan-Änderung
- parallele FNP-Änderung

(beide öffentlich bekannt gemacht am 25.01.2019)

Auszug gefertigt
25.01.2018 ja

Auszug aus der Rhein-Zeitung, Ausgabe B, vom 25.01.2018

Öffentliche Bekanntmachung

Der Stadtrat hat am 15.12.2017 die Aufstellungsbeschlüsse zu den folgenden Bauleitplanverfahren gefasst:

- Bebauungsplan Nr. 250 „Dorfplatz Güls“, 1. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 69 Baugebiet „Schulgebiet Beatusstraße“, Änderung Nr. 4

Orientierungsskizze BPlan Nr. 69 Ä 4



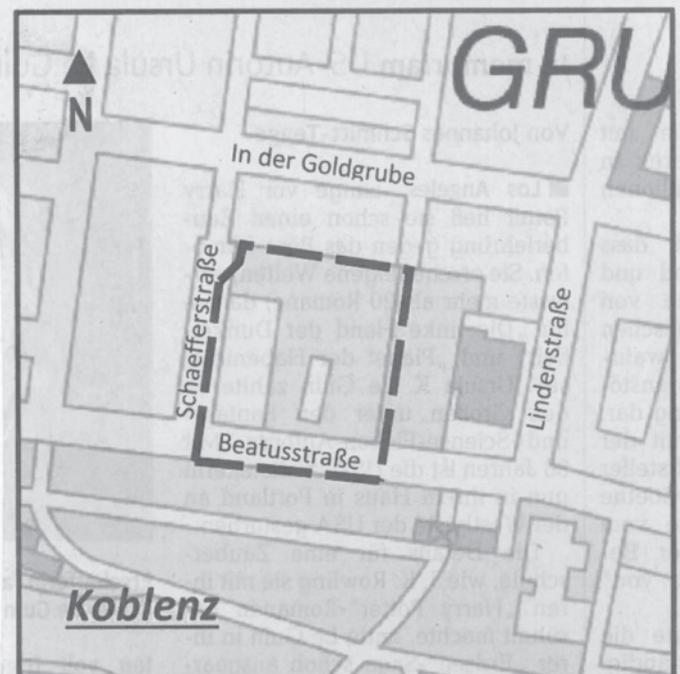
Orientierungsskizze Bebauungsplan Nr. 69 Änderung Nr.4

Planungsziel/Begründung:

Eine Interessengemeinschaft hat die Absicht zur Umnutzung von Teilflächen des bestehenden Gärtnereibetriebes bei der Verwaltung vorgebracht. Ziel ist die Etablierung eines Einzelhandelsbetriebes mit angeschlossener Bäckerei zur Stadtteilnahversorgung sowie die Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum. Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 69 Baugebiet „Schulgebiet Beatusstraße“ stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegen. Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans ist somit die Schaffung von Baurecht für Wohnbauflächen sowie für einen Einzelhandelsbetrieb. Die angestrebte gewerbliche als auch wohnbauliche Umnutzung entspricht hierbei den übergeordneten sowie konkreten städtebaulichen Zielen für den Standort. **Ansprechpartner: Herr Kuntze, Tel.: 0261/129 3180.**

- Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich der in Aufstellung befindlichen Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 69 Baugebiet „Schulgebiet Beatusstraße“ im Parallelverfahren

Orientierungsskizze FNP-Änderung zum BPlan Nr. 69 Ä 4



Orientierungsskizze zur Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 69 Änderung Nr.4

Der wirksame Flächennutzungsplan für das Plangebiet des Bebauungsplanes 69 setzt im betroffenen Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie öffentliche Verkehrsflächen im Bereich der Beatusstraße fest. Da diese Darstellung nicht mit den aktuellen städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 69 übereinstimmt, soll im Rahmen einer parallelen Flächennutzungsplanänderung eine entsprechende Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgen. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann hierdurch Rechnung getragen werden. **Ansprechpartner: Herr Kuntze, Tel.: 0261/129 3180.**

Koblenz, 19.01.2018

Stadtverwaltung Koblenz
Prof. Dr. Joachim Hofmann-Göttig
Oberbürgermeister

Konzeptionsbeschluss

zur frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 BPlan-Änderung und parallele FNP-Änderung
 (Bürgerbeteiligung am 09.01.2019)

zur frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
 BPlan-Änderung und parallele FNP-Änderung
 (Behörden- und Trägerbeteiligung mit Schreiben vom 19.12.2018)

Auszug
aus der Rhein-Zeitung, Ausgabe B, vom 21.12.2018

Öffentliche Bekanntmachungen

Öffentliche Bekanntmachung

Der Fachbereichsausschuss IV – FBA IV – hat am 27.11.2018 die Konzeptionsbeschlüsse zu den folgenden Bauleitplanverfahren gefasst und die Verwaltung beauftragt, auf deren Grundlage die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen:

- a) Bebauungsplan Nr. 69 Baugebiet „Schulgebiet Beatusstraße“, Änderung Nr. 4
- b) Parallele Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 69 Baugebiet „Schulgebiet Beatusstraße“, Änderung Nr. 4



Daher lädt die Stadtverwaltung Koblenz zu einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerbeteiligung) für 09.01.2019, 18.00 Uhr, in die Berufsbildende Schule Technik, Beatusstraße 143-147, 56073 Koblenz ein. In dieser Veranstaltung werden die allgemeinen Ziele der Planungen und deren voraussichtliche Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbarbereiche vorgestellt. Es besteht dabei die Möglichkeit, die Planungen mit den Vertretern der Verwaltung zu erörtern und ggf. Anregungen oder Wünsche vorzutragen, die in Form einer Niederschrift dem Fachbereichsausschuss IV zur Entscheidung über das weitere Verfahren vorgelegt werden. Wenn Sie im Hinblick auf Ihren Teilnahmewunsch aufgrund einer Einschränkung Unterstützungsbedarf haben, melden Sie sich bitte (Ruf-Nr. 0261/129 3131, Faxnummer 0261/1293100, Emailadresse: Gabi.Brand@Stadt.Koblenz.de). Verwaltungsseitig wird dann versucht, das zur Unterstützung Erforderliche und Umsetzbare in die Wege zu leiten. Bereits vor dieser Veranstaltung besteht die Möglichkeit, die Planungen nach vorheriger Absprache mit Herrn Kuntze, Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung, Ruf-Nr. 0261/129 3180 einzusehen.

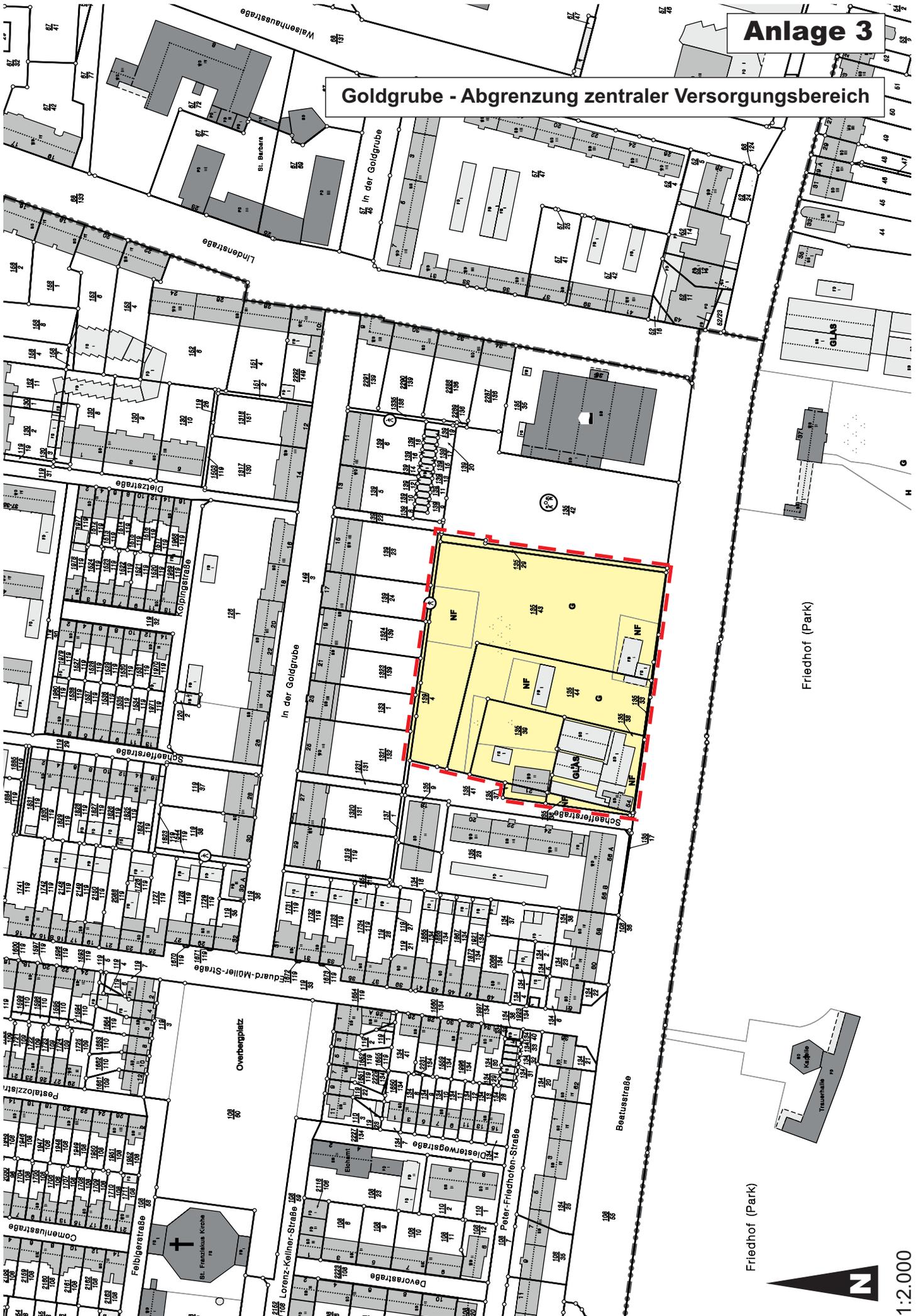
Koblenz, 19.12.18

Stadtverwaltung Koblenz
 David Langner
 Oberbürgermeister
www.bekanntmachungen.koblenz.de

Auszug gefertigt
 04.01.2019 je

Anlage 3

Goldgrube - Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich



Erreichbarkeit des ZVB Goldgrube ohne den MIV

- ▶ dargestellt ist die rd. 600 m Laufstrecken-Entfernung (i.d.R. fahrbahnbegleitende Gehwege) zum/vom ZVB
- ▶ dargestellt ist der Auszug der städtischen Haupt-Fahrradrouten

Auszug aus der Digitale Topografische Karte 1:5 000 (DTK5), Stand 10.10.2019

1:5.000



Anlage 4

Quelle: Geo-Informationssystem DAVID

Anbindung des ZVB Goldgrube an den ÖPNV

- ▶ sehr gute fußläufige Erreichbarkeit zwischen dem ZVB und den vorhandenen Haltestellen der Buslinie 1 "Altstadt/Koblenz-Zentrum/Goldgrube"

Auszug aus dem topographischen Stadtliniennetzplan Koblenz des VRM, Stand 10.10.2019

ohne Maßstab

