



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0124/2024		Datum: 01.03.2024			
Dezernat 4					
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan/ Alt			
Betreff:					
Bebauungsplan Nr. 311 "Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)", Änderung Nr. 2					
a) Aufstellungsbeschluss					
b) Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren					
c) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags					
Gremienweg:					
18.04.2024	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.	<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	
08.04.2024	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.	<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	
19.03.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.	<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	

Beschlusse Entwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch –BauGB– die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 311 „Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127), Änderung Nr. 2,
- b) die Einleitung der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB und
- c) ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages.

Begründung:

Der Investor, die Rewe Group hat die Absicht an die Verwaltung herangetragen, den Nahversorgungsstandort (bestehender Rewe-Markt) auf der Niederberger Höhe um einen Getränkemarkt und einen Drogeriemarkt zu ergänzen. Die erfolgten Abstimmungsgespräche zwischen Investor und Verwaltung mündeten in dem Antragsschreiben zur Bebauungsplanänderung vom 23.02.2024.

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 311 „Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters sowie die Neuordnung der bereits seinerzeit ansässigen Baumschule geschaffen. Der Bebauungsplan wurde am 04.05.2017 rechtsverbindlich. Der Lebensmittel-Vollsortimenter wurde zwischenzeitlich errichtet und eröffnet. Die geplanten Erweiterungsflächen des Nahversorgungszentrums sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 311 als private Grünfläche festgesetzt. Daher bedarf es der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit der Zielsetzung eine Sondergebietsfläche für den

Einzelhandel festzusetzen. Der südliche Bereich des Plangebiets soll weiterhin aus Gründen des Klimaschutzes von einer Bebauung freigehalten werden. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz sind drei Potentialflächen für einen Nahversorgungsstandort im Versorgungsraum Niederberg, Arenberg und Immendorf untersucht worden. Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 311 wurde sich auf die Entwicklung des Nahversorgungsstandortes an der Straße „Niederberger Höhe“ festgelegt. Gemäß Ausführungen im Einzelhandelskonzept ist der Standort an der Niederberger Höhe für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob eine weitere Konkretisierung des Einzelhandelskonzeptes in Bezug auf die geplanten kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe (Getränke- und Drogeriemarkt) erforderlich wird.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt den Bereich der geplanten Erweiterungsflächen für den Nahversorgungsstandort als Grünfläche dar. Im aktuellen Entwurf zur Fortschreibung des FNP (Stand zur Offenlage) ist der in Rede stehende Bereich – entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 311 – ebenfalls als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügtem Lageplan. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,68 ha.

Das Bebauungsplanverfahren wird extern bearbeitet und durch den Investor finanziert. Im Antrag auf Bebauungsplanaufstellung hat sich der Investor bereit erklärt die Kosten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren zu tragen. Hinsichtlich weiterer Kostenregelungen soll mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

Anlagen:

Lageplan, Projektskizze

Finanzielle Auswirkungen:

Keine unmittelbaren haushälterischen Auswirkungen

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens untersucht.

Historie:

Der Ortsbeirat Arenberg-Immendorf berät in seiner Sitzung am 20.03.2024 über die Unterlagen. In der Sitzung des HuFA wird über das Beratungsergebnis mündlich unterrichtet.