



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0366/2012	Datum:	31.05.2012
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	61.2 B-Plan
Gremienweg:			
28.06.2012	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP öffentlich		
19.06.2012	Fachbereichsausschuss IV	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP nicht öffentlich		
19.06.2012	Wirtschaftsförderungsausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP nicht öffentlich		
18.06.2012	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP nicht öffentlich		
Betreff:	Bebauungsplan Nr. 242 "Gewerbegebiet zwischen der B 258, der Straße "Im Acker" und der Bundesbahnstrecke Koblenz-Mayen", Änderung Nr. 2 a) Aufstellungsbeschluss b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages		

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. §§ 1 Abs. 8 und 13a Baugesetzbuch – BauGB - die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 242 Gewerbegebiet zwischen der B 258, der Straße „Im Acker“ und der Bundesbahnstrecke Koblenz-Mayen“ in Koblenz Metternich“, Änderung Nr. 2 und
- b) ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages.

Begründung:

Ein Investor plant, die innerhalb des aus dem beigefügten Lageplan ersichtlichen Geltungsbereichs vorhandenen Einzelhandelsnutzungen neu zu gliedern und in Teilen zu erweitern. Dabei steht insbesondere die Erweiterung des bestehenden kleinen Lebensmittelvollsortimenters im Vordergrund.

Hierzu ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 242 erforderlich, in dem die betreffende Fläche als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung

(BauNVO) festgesetzt ist. Diese Festsetzung wird für den Großteil des Geltungsbereichs der 2. Änderung zugunsten eines Sonstigen Sondergebiets im Sinne des § 11 BauNVO geändert werden müssen.

Die beabsichtigte Maßnahme wurde bereits im Vorfeld unter dem Aspekt der Einzelhandelsentwicklung und der Konformität mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Koblenz gutachterlich bewertet. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkaufsflächenpotenziale für die angestrebten Umplanungen gegeben sind.

Die Entwicklung ist aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen, da es sich um eine Umorganisation bzw. eine Ergänzung des bereits etablierten Bestandes handelt und kein gänzlich neuer Einzelhandelsstandort generiert wird. Gleichzeitig kann eine Reaktivierung bestehender gewerblicher Leerstände (Hochregallager) erreicht werden. Die Planung unterstützt die langfristige Sicherung des qualitativ hochwertigen Einzelhandels im Stadtteil Metternich. Die Planung betrifft ausschließlich bereits bauliche geprägte Bereiche.

Als Alternative wurde die Verlagerung und Erweiterung des vorhandenen Vollsortimenters an einen neu zu entwickelnden Standort diskutiert, die jedoch in Anbetracht der vorzuziehenden Möglichkeiten im Umfeld des gegenwärtigen Standorts zurückgestellt wurden.

Im Planverfahren soll des Weiteren die Option eines zweigeschossigen Aufbaus auf dem Baukörper des Vollsortimenters zur Realisierung eines Studentenwohnheims näher geprüft werden.

Die Bebauungsplanänderung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB unter Verzicht auf eine Umweltprüfung/ einen Umweltbericht sowie die frühzeitige Beteiligung im Sinne der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die anzunehmende Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Vorhaben, die der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen werden durch die Planung nicht vorbereitet.

Die Kosten des Verfahrens werden durch den Investor getragen. Begleitend zu dem Planverfahren ist daher der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages beabsichtigt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

Aufgrund der Dringlichkeit des Verfahrens kann der übliche Gremienweg vorliegend nicht eingehalten werden. Die Beratung und Beschlussfassung des Haupt- und Finanzausschusses erfolgt daher vorbehaltlich des Beschlusses des Fachbereichsausschusses IV.

Anlagen:
Lageplan