



## Beschlussvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	BV/0366/2012/1	<b>Datum:</b>	02.10.2012	
<b>Baudezernent</b>				
<b>Verfasser:</b>	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	<b>Az:</b>	61.2 B-Plan	
<b>Gremienweg:</b>				
09.11.2012	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<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	
30.10.2012	Fachbereichsausschuss IV	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<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 nicht öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
29.10.2012	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<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 nicht öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
<b>Betreff:</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 242 "Gewerbegebiet zwischen der B 258, der Straße "Im Acker" und der Bundesbahnstrecke Koblenz-Mayen", Änderung Nr. 2</b> <b>a) Aufstellungsbeschluss</b> <b>b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages</b>			

### Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. §§ 1 Abs. 8 und 13 a 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 im beschleunigten Verfahren 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 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 baulich 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 die Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages beabsichtigt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Das Verfahren wird außerhalb der Prioritätenliste geführt.

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