



## Beschlussvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	BV/0240/2013/2		<b>Datum:</b>	03.09.2013
<b>Baudezernent</b>				
<b>Verfasser:</b>	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	<b>Az:</b>	61.2 B-Plan	
<b>Gremienweg:</b>				
<b>12.09.2013</b>	<b>Stadtrat</b>	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	ohne BE	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	abgesetzt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	geändert	<input type="checkbox"/>
	TOP	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>
	öffentlich	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen	<input type="checkbox"/>
<b>Betreff:</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 229 "Dienstleistungszentrum, Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/ B9", Änderung Nr. 1</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 Baugesetzbuch – BauGB – die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 229 „Dienstleistungszentrum, Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/ B9“, Änderung Nr. 1 und
- b) ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages.

### Begründung:

Planungsanlass der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 229 ist insbesondere die Absicht IKEAs auf dem im Sondergebiet SO 4 liegenden, bislang unbebauten Kaufgrundstück ein externes Lager für das IKEA Einrichtungshaus planungsrechtlich zu sichern.

Nach den textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sind hier nur Betriebe und Anlagen zulässig, die dem Bereich „Dienstleistungen und Technologie“ zuzuordnen sind. Hier sollen ausnahmsweise auch Lagergebäude und deren Büroflächen zugelassen werden, die als externes Lager und zur Warenauslieferung dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb (IKEA) im Sondergebiet SO 1 dienen.

Weiterhin plant IKEA eine Erhöhung der Verkaufsflächen im Sondergebiet SO 1 von 17.000 qm auf ca. 25.500 qm sowie eine kleinere Erweiterung des Anteils der nahversorgungsrelevanten Randsortimente (Schwedenshop). Die Erweiterungen können unter dem Schlagwort „Standardisierung des Einrichtungshauses“ zusammengefasst werden. Es soll demzufolge eine Angleichung an die inzwischen in IKEA Einrichtungshäusern zum Standard gewordenen Verkaufsflächengrößen vorgenommen werden.

Im Sondergebiet SO 3 – Fachmärkte- sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in Form von Bau- und Heimwerkermärkten inkl. Gartencenter sowie Elektrofachmärkte gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan zugelassen. Der derzeitige Bestand weicht hiervon ab und ist seinerzeit auf der Grundlage einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans genehmigt worden.

Im Jahr 2006 wurde im Rahmen einer Bauvoranfrage hinsichtlich der Sortimentsänderungen eine umfangreiche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 229 gewährt. Dabei wurde von der Festsetzung der zulässigen Sortimente (Bau- und Heimwerkermarkt inkl. Gartencenter) insoweit befreit, dass themenbezogene Fachmärkte mit Sortimentsschwerpunkten in den Bereichen Wohnen/ Heimeinrichtung sowie Serviceflächen und eine Cafeteria realisiert werden können.

Die darauf folgenden Anträge auf Baugenehmigung für die Fachmärkte im IKEA Homepark nahmen auf den v.g. Bauvorbescheid Bezug, sodass in den Baugenehmigungsverfahren selbst keine weitere Befreiung und damit keine weitere Ausschussbeteiligung erforderlich waren.

Die Cafeteria wurde damals flächenmäßig nicht näher definiert. Sie wurde bislang auch nicht über ein Baugenehmigungsverfahren konkret beantragt oder genehmigt. Es ist jedoch festzustellen, dass die Cafeterianutzung im Jahr 2006 bereits in dem v.g. Bauvorbescheid positiv beschieden wurde, nachdem der hierzu nötigen Befreiung im Ausschuss für Allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung zugestimmt worden war. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 229 soll u.a. nun auch diese per Vorbescheid zugelassene Nutzung in die textlich festgesetzten allgemein zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans integriert werden.

Beabsichtigt ist demzufolge mit der 1. Änderung des Bebauungsplans den Bestand planungsrechtlich nachzuvollziehen und das Sortiment Möbel und Fitnessgroßgeräte zuzulassen. Die Verträglichkeit dieser Sortimente wurde mittels einer ergänzenden Stellungnahme zur Ansiedlung von Fachmärkten am Standort IKEA / Homepark in Koblenz der GMA im Januar 2013 untersucht und nachgewiesen.

Innerhalb des SO 3 sollen zudem wie voran erwähnt, Gastronomieeinrichtungen mit einer untergeordneten Nutzfläche von ca. 200 qm künftig zugelassen werden. Es wird sich dabei nach bisherigem Kenntnisstand nicht um mehrere kleinteilige (in Summe 200 qm), sondern um eine zusammenhängende 200 qm große Gastronomieeinrichtung handeln.

Im Planteil sollen außerdem sowohl die Abgrenzungslinie (Nutzungsgrenzen) unterschiedlicher Nutzungen als auch die Baugrenzen an das Bestandsgebäude des Einrichtungshauses IKEA einschließlich der geplanten Erweiterungen angepasst werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird außerhalb der Prioritätenliste geführt. Die Bearbeitung erfolgt durch ein von der Fa. IKEA beauftragtes externes Planungsbüro. Hinsichtlich der Kostentragung ist außerdem der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages beabsichtigt. In der Anlage ist die gewünschte Liste der bislang befreiten Tatbestände beigefügt (*Anm: Aus Datenschutzgründen kann die erwähnte Liste leider nur in den nicht-öffentlichen Sitzungen beigefügt werden*).

Über das Ergebnis der Beratung im Ortsbeirat Bubenheim wird mündlichen informiert.

#### **Anlagen:**

Lageplan

Lageplan mit Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 229

*Nur zu den nicht-öffentlichen Sitzungen des FBA IV/ WiFöA/ HuFA: Liste der Befreiungen*

#### **Historie:**

20.08.2013: Der Fachbereichsausschuss IV hat die Vorlage ohne Beschlussempfehlung in die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses verwiesen.

20.08.2013 Der Wirtschaftsförderungsausschuss hat die Vorlage ohne Beschlussempfehlung in die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses

02.09.2013: verwiesen.  
Die Vorlage wurde geändert beschlossen.