

Bebauungsplan Nr. 311

"Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)"

der Stadt Koblenz



Begründung

Stadt: Koblenz
Gemarkung / Flur: Niedernberg Nr. 6,
Arenberg Nr. 1

In der Fassung des Vorentwurfes zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB.

MEDIATION **■ planen+bauen**

Dipl. Ing. Ilse Erzigkeit
Mediation, Stadtplanung
Jodokstraße 16
88662 Überlingen

Tel. 07551 847 9041
Mobil 0177 753 1950
Email mail@mediation-planenundbauen.de
www.mediation-planenundbauen.de

08. Oktober 2015

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Verfahren	3
3. Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung	4
3.1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und –grundsätze	4
3.1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis	4
3.1.2 Ziel und Zweck der Planung, Planungsgrundsätze	4
3.2 Plangebiet	5
3.2.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich	5
3.2.2 Nutzung im Plangebiet	6
3.2.3 Umgebung des Plangebietes	6
3.2.4 Erschließung des Plangebietes	6
3.3 Planungsgrundlagen	6
3.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3.3.2 Bestehendes Baurecht	7
3.4 Vorgaben aus überörtliche Planungen und Fachplanungen, Vorgaben der städtischen Fachbehörden	7
3.4.1 Landes- und Regionalplanung	7
3.4.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz	7
3.4.3 Masterplan Koblenz	9
3.5 Städtebauliches Konzept	9
3.6 Planungs- und Standortalternativen	10
3.7 Planinhalte	11
3.7.1 Art der baulichen Nutzung	11
3.7.2 Maß der baulichen Nutzung	12
3.7.3 Bauweise	12
3.7.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinie	12
3.7.5 Nebenanlagen und Zufahrten, Garagen, Stellplätze	12
3.7.6 Anpflanzung von Bäumen	13
3.7.7 Private Grünfläche	13
3.7.8 Dachbegrünung	13
3.7.9 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser	13
3.7.10 Gestalterische Festsetzungen nach § 88 LBauO	13
3.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung	14
3.8.1 Städtebauliche Auswirkung	14
3.8.2 Auswirkungen auf den Verkehr	14
3.8.3 Auswirkungen auf die Belange von Natur, Landschaft, Umwelt und Artenschutz	14
3.8 Planverwirklichung	15
3.8.1 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	15
3.8.2 Eigentumsverhältnisse	15
3.8.3 Flächenbilanz des Plangebietes	16
3.8.4 Kosten	16
4. Grundlagen der Begründung	16

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung,
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit geltenden Fassung,
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit geltenden Fassung,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), in der derzeit geltenden Fassung,
- Gemeindeordnung (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.

2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem 2-stufigen Verfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß §§ 3, 4 BauGB. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Artenschutzprüfung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Sinne des § 1 a BauGB.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb von 1.200 qm bis weniger 5.000 qm Geschossfläche (Anlage 1 Nr. 18.6 UVPG) keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG sondern die Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall nach § 3 c UVPG. Diese Anforderungen des UVPG werden mit dem gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zu prüfenden Umweltauswirkungen erfüllt.

3. Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

3.1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und –grundsätze

3.1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis

Die Baumschule Diewald in Koblenz-Niederberg ist ein seit über 100 Jahren bestehender Familienbetrieb, der bereits mehr als 30 Jahre am derzeitigen Standort ansässig ist. Insgesamt erstreckt sich die bewirtschaftete Fläche vom Schnittpunkt der Straßen Niederberger Höhe / Arenberger Straße im Osten bis zur Wohnbebauung im Westen. Die Gesamtfläche von ca. 3,0 ha untergliedert sich in ca. 2,3 ha Eigentum der Firma Diewald und ca. 0,7 ha gepachtete Grundstücksflächen.

In den letzten Jahren haben sich die Anforderungen an den Betrieb der Baumschule verändert, so dass für die zukünftige Standortsicherung Umstrukturierungs- und Neubaumaßnahmen erforderlich sind.

Westlich der geplanten baulichen Anlagen der Baumschule beabsichtigt eine Investorengesellschaft einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit 2.000 qm Verkaufsfläche zu errichten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfes berücksichtigen die Ziele und Empfehlungen des Entwurfes zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes Koblenz vom Juni 2015.

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Vorhaben erfordert somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit den Festsetzungen eines „Sondergebietes – großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sowie einem „Sondergebiet – Baumschule“ gemäß § 11 (2) BauNVO.

3.1.2 Ziel und Zweck der Planung, Planungsgrundsätze

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Geltungsbereich geplanten baulichen Anlagen eines Lebensmittel-Vollsortimenters sowie für die Neuordnung der bereits ansässigen Baumschule geschaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende Planungsziele verbunden:

- Standortsicherung eines ortsansässigen Betriebes,
- Stärkung der Nahversorgung mit Lebensmittel-Vollsortimenten,
- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB,
- Festsetzung von nicht überbaubaren Flächen parallel zur Arenberger Straße zum Schutz der Klimafunktionen,
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich des mit der Planung verbundenen Eingriffes in Natur- und Landschaft innerhalb des Plangebietes.

3.2 Plangebiet

3.2.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteils Niederberg bzw. ab dem Flurstück 15/1 im Nordwesten des Stadtteils Arenberg. Die überbaubaren Flächen des Lebensmittel-Vollsortiments und der Baumschule sind im Gemarkungsbereich Niederberg vorgesehen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3 ha und wird wie folgt begrenzt:

Norden: Niederberger Höhe
Osten: Kreisel - Niederberger Höhe / Arenberger Straße
Süden: Arenberger Straße
Westen: Wohnbebauung und Freifläche

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Gemarkung Niederberg, Flur 6, Flurstücke Nr.: 65/6, 65/9, 66/5, 67/5, 68/5, 69/5, 70/5, 73/5, 73/8, 76/1, 644/77, 78/1, 79/1, 80/1 und Gemarkung Arenberg, Flur 1, Flurstücke Nr.: 15/1, 20/1, 21/1, 25/1, 27/1, 28/1, 29/6.

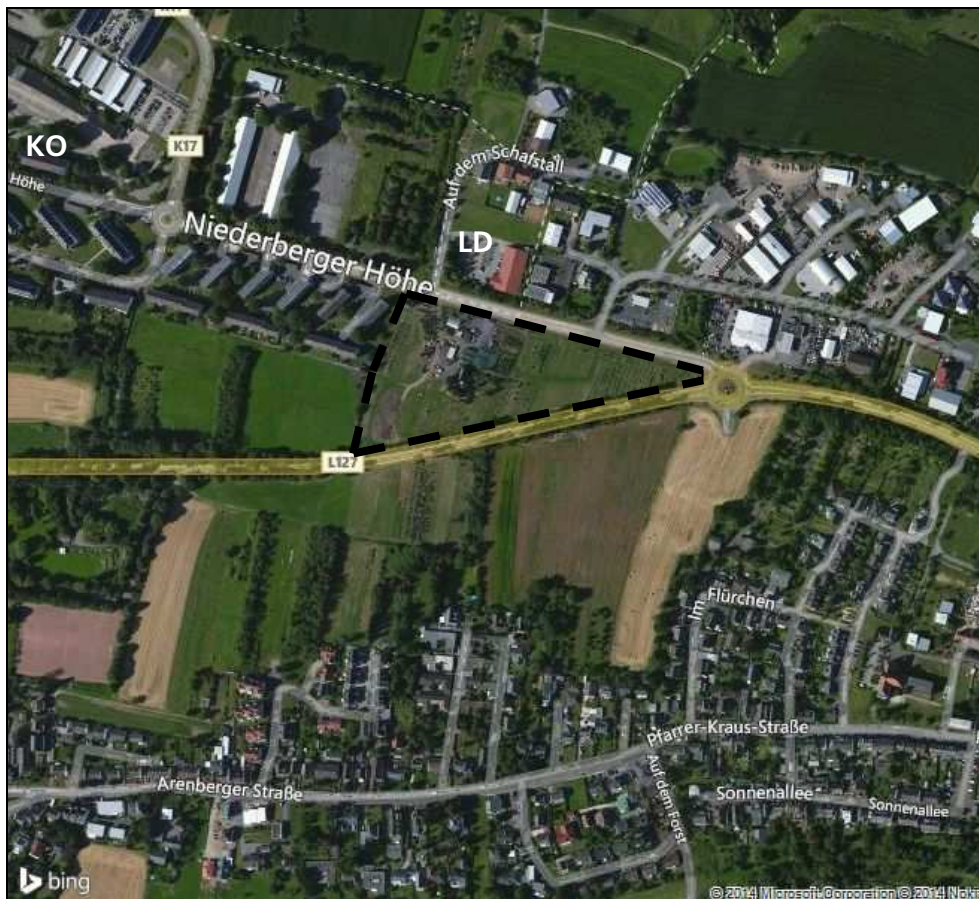


Abb. 1: Plangebiet und Umgebung (www.bing.com/maps)

3.2.2 Nutzung im Plangebiet

Auf dem Betriebsgelände der Baumschule Diewald sind derzeit ein Wohnhaus für den Betriebsinhaber, Büroräume, Lagerflächen und ein Gewächshaus vorhanden. Die überwiegenden Flächen des Betriebsgeländes werden zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern genutzt. Insgesamt erstreckt sich die bewirtschaftete Fläche vom Schnittpunkt der Straßen Niederberger Höhe / Arenberger Straße im Osten bis zur Wohnbebauung im Westen.

3.2.3 Umgebung des Plangebietes

Die Fläche des Plangebietes (Abb. 1) ist von 2 Seiten durch Verkehrsflächen, die in einem Kreisverkehr münden, begrenzt. Die umgebende Bebauung ist im Norden durch Gewerbe und im Westen und Süden durch Wohnnutzung geprägt. Nördlich der Niederberger Höhe existiert auf der Gemarkung der Gemeinde Urbar ein Lebensmittel-Discounter (Abb. 1 Nr. LD). Ein weiterer Lebensmittel-Discounter und Lebensmittel-Vollversorger sind in einer Entfernung von ca. 2,0 km im Südwesten an der Arenberger Straße angesiedelt. Auf der nördlich der Niederberger Höhe gelegenen Konversionsfläche „Fritsch-Kaserne“ soll Wohnbebauung entwickelt werden.

3.2.4 Erschließung des Plangebietes

Die direkte Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Niederberger Höhe. Für den Lebensmittelmarkt und für die Baumschule sind jeweils kombinierte Ein- und Ausfahrten vorgesehen. Auf Grundlage der Leistungsfähigkeitsberechnung wird die Zufahrt zum geplanten Lebensmittelmarkt auf der Niederberger Höhe mit einem Linksabbiegestreifen ausgestattet (vgl. Ingenieurbüro Weinand, Verbrauchermarkt KO-Niederberg). Die fußläufige Erschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt über die bereits vorhandenen Fußwege entlang der Niederberger Höhe in Verbindung mit dem nördlich des Plangebietes zu ergänzenden Fußweg bis zum östlichen Kreisverkehrsplatz.

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist mit der Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe des Plangebietes im Bereich der Niederberger Höhe gewährleistet. Die Planung erfordert eine Verlegung der Bushaltestelle und der Querungshilfen. Die Erschließungsmaßnahmen sind nicht Bestandteil des Plangebietes und werden bis zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

3.3 Planungsgrundlagen

3.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz ist das zu beplanende Gebiet überwiegend als „Grünfläche“, dargestellt. Teilweise ist dieser Bereich als „Fläche für den Gemeindbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ konkretisiert. Des Weiteren sind im Westen des Plangebietes eine „Fläche für den überörtlichen Verkehr“ sowie eine „Hauptversorgungsleitung“ dargestellt.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sowie „Sondergebiet – Baumschule“ gemäß § 11 (2) BauNVO sind nicht aus dem rechtskräftigen FNP im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Die Änderung des FNP erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

3.3.2 Bestehendes Baurecht

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Die bestehenden baulichen Anlagen wurden als landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich gemäß § 35 BauGB genehmigt.

3.4 Vorgaben aus überörtlichen Planungen und Fachplanungen, Vorgaben der städtischen Fachbehörden

3.4.1 Landes- und Regionalplanung

Im gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 ist für das Plangebiet keine bauliche Nutzung ausgewiesen. Im Entwurf gemäß Beschluss der Regionalvertretung vom 12.09.2011 ist der Geltungsbereich als Gewerbefläche ausgewiesen.

Nach den Zielen der Regionalplanung ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten, z.B. Lebensmittel, nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d.h. in Innenstädten, Stadt- und Stadtteilzentren zulässig. Durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktionen der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Entwurf zum Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz wird der Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes positiv beurteilt.

3.4.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz

Im Entwurf zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts Koblenz vom Juni 2015 sind folgende Ziele formuliert:

- Sicherung, Förderung und Attraktivierung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Koblenz,
- Sicherung und Stärkung des Hauptzentrums Innenstadt als dominierende Einkaufslage,
- Sicherung und Ausbau der wohnortnahen Grundversorgung,
- Räumlich-funktionale und zentrenverträgliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Ziel hinsichtlich des Ausbaus der wohnortnahen Grundversorgung entsprochen.

Im Entwurf des Einzelhandelskonzepts werden Niederberg, Arenberg und Immendorf als zentraler Versorgungsbereich zusammengefasst. Hierzu wird ausgeführt: „Bereits aus Karte 3 wird ersichtlich, dass große Siedlungsgebiete in den Stadtteilen Goldgrube, Neuendorf, Wallersheim, Rübenach, Niederberg, Arenberg, Immendorf, Pfaffendorf, Horchheim und Horchheimer Höhe derzeit (mit Lebensmitteln) unterversorgt sind.“ Für die Bewohner der Stadtteile Niederberg, Arenberg und Immendorf werden zur Deckung des Lebensmittelbedarfs keine Angebote in den benachbarten Stadtteilen aufgesucht, da dort zum Teil ebenfalls keine Nahversorgungsangebote vorhanden sind. Die Nahversorgung erfolgt überwiegend außerhalb von Koblenz, z.B. im angrenzenden Urbar.

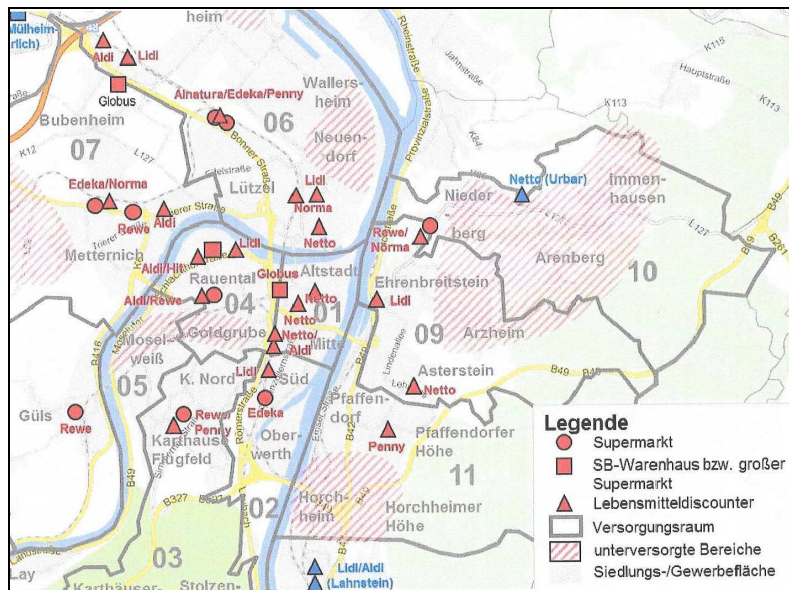


Abb. 2: Auszug aus dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes – Karte 3

Zur Bewertung des Versorgungsraumes wird folgendes ausgeführt:

- „quantitativ: deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung bei Lebensmittel und Drogeriewaren.“
- „qualitativ: bislang kein größerer Lebensmittelmarkt vorhanden; kleiner Lebensmittelmarkt in Niederberg mit wichtiger Nahversorgungsfunktion; Angebot in allen drei Stadtteilen nur rudimentär durch mehrere Bäckereien, 2x Metzger, Getränkeshop, und Tankstellenshops sowie 2x Apotheken abgebildet.“
- „räumlich: trotz grundsätzlich für einen Lebensmittelmarkt ausreichenden Nachfragepotenzials bislang Unterversorgung, z.T. Orientierung der Wohnbevölkerung zu Lebensmittelmärkten in Urbach (Netto) bzw. Ehrenbreitstein.“
- Empfehlung: „Ausbau der wohnortnahen Nahversorgung durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes entweder innerhalb eines der drei Stadtteile oder in für alle drei Stadtteile verkehrsgünstige, integrierte Lage.“

Als Steuerungsempfehlung des Einzelhandels innerhalb der definierten Nahversorgungszentren soll für Niederberg / Arenberg / Immendorf bei Neuansiedlungen der Angebotsschwerpunkt bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfs liegen, so dass hier Lebensmittelmärkte (auch großflächig) angesiedelt werden sollten.

Für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wurden im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes die Standorte Immendorfer Straße, Kasernengelände Fritsch sowie Niederberger Höhe untersucht. Die Potenzialfläche an der Immendorfer Straße wurde aufgrund der verkehrlichen Gegebenheiten und der rückwärtigen Lage als ungeeignet beurteilt. Das Kasernengelände Fritsch (,Abb. 1: Nr. KO) wird als Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes positiv beurteilt.

Der Standort Niederberger Höhe wird wie folgt bewertet:

- „Lage: teilintegrierte Lage mit Wohngebietsanschluss außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.“
- „Aktuelle Nutzung: Baumschule / Grünfläche.“
- „Erreichbarkeit: Direkte Anbindung über die Niederberger Höhe, ÖPNV-Haltestelle im Umfeld.“
- „Innenstadtanbindung, Einsehbarkeit: Standort ist von der Niederberger Höhe sowie von der Landstraße 127 aus direkt einsehbar, keine Anbindung an den Ortskern von Arenberg.“
- Bewertung, mögliche Nutzung: Unter Berücksichtigung der Nähe des Standortes zu den bereits vorhandenen Wohnbebauungen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem Standort Niederberger Höhe aus gutachterlicher Sicht darstellbar. Perspektivisch würde das Einwohnerpotenzial im Nahbereich mit der Umwidmung des Kasernengeländes Fritsch zu Wohnnutzung anwachsen. Aus gutachterlicher Sicht sollte allerdings ein Standort auf dem Kasernengelände selbst eine höhere Priorität gegenüber der Potenzialfläche Niederberger Höhe genießen. Demgegenüber ist anzumerken, dass die Ansiedlung eines Nahversorgers auf der Analysefläche Niederberger Höhe auch kurzfristig möglich ist und die Nahversorgungssituation somit auch zeitnah verbessert werden könnte, wohingegen der Realisierungszeitraum zur Umnutzung des Kasernengeländes Fritsch nach Kenntnissstand der Gutachter derzeit ungewiss ist.“

Nach dem Ziel 58 des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot).

Im Entwurf des Einzelhandelskonzepts sind Niederberg, Arenberg und Immendorf als zentraler Versorgungsbereich zusammengefasst. Die Untersuchungen haben ergeben, dass für diesen zentralen Versorgungsbereich keine Nahversorgungsangebote vorhanden sind.

Die zentralen Versorgungsbereiche entsprechen den städtebaulich integrierten Lagen gemäß dem Ziel 58 LEP IV. Sie unterscheiden sich von siedlungsräumigen Lagen insbesondere dahingehend, dass sie aufgrund ihres Einzelhandelsbesatzes eine nennenswerte Versorgungsfunktion für einen bestimmten Teilraum einnehmen. Im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes werden zwei Kategorien zentraler Versorgungsbereiche definiert: Hauptzentrum (Innenstadt) und Nahversorgungszentren.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes regeln die Zulässigkeit von ausschließlich nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Koblenz. Weitere Randsortimente sind nur eingeschränkt zulässig (siehe Ziffer 3.7.1 Art der baulichen Nutzung).

Vor dem Hintergrund des im LEP IV formulierten Ziels, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Sortimente ist der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter mit dem Ziel 58 des LEP IV zu vereinbaren.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die Ziele und Empfehlungen des LEP IV sowie des Entwurfs zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes Koblenz. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord sowie die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald haben den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes zur Stellungnahme erhalten.

3.4.3 Masterplan der Stadt Koblenz

Im Masterplan Koblenz sind wichtige Zielaussagen zur Zukunft der Stadt in allen Fachdisziplinen mit Raumwirksamkeit formuliert, in erklärenden Karten, Fotos und Grafiken dargestellt und zueinander in Bezug gesetzt. Darüber hinaus und als langfristige Vision wird durch den Masterplan auch ein Orientierungsrahmen für die Umsetzung von kurz- und mittelfristigen Projekten und Konzepten gebildet. Im Zusammenhang mit den Planungszielen des Bebauungsplanes werden in „Kapitel 4.2 Nahversorgung“ folgende Aussagen getroffen: „Potential für die Ansiedlung neuer Lebensmittel-Nahversorger besteht in den Stadtteilen Rübenach, Wallersheim, Arenberg und Horchheimer Höhe. Hierbei ist auf eine gute fußläufige Erreichbarkeit zu achten. Entsprechend sollte im Stadtteil Arenberg ein zentrumsnaher Standort entwickelt werden.“

3.5 Städtebauliches Konzept

Der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 2.000 qm wird über die Niederberger Höhe erschlossen. Die Anlieferung des Marktes erfolgt im Süden des Gebäudes. Mit dem Gebäudeversatz im Bereich der Anlieferungszone werden Lärmbelastigungen hinsichtlich der im Westen vorhandenen Wohnbebauung vermieden. Die Stellplätze sind im Osten und Süden des Gebäudes angeordnet.

Östlich des Lebensmittel-Vollsortimenters plant die Baumschule Diewald die notwendigen baulichen Anlagen für den Baumschulbetrieb zu errichten. Die Blumenhalle mit Büro, zwei aus bespannten Netzen bestehende Schattenhallen sowie das Wohnhaus für den Betriebsinhaber werden über eine Zufahrt von der Niederberger Höhe erschlossen, unabhängig von der Zu- und Abfahrt des Lebensmittel-Vollsortimenters. Die übrigen östlich angrenzenden Flächen bis zum Schnittpunkt der Niederberger Höhe mit der Arenberger Straße werden auch zukünftig weiterhin als Pflanzflächen von der Baumschule genutzt.

Mit der vorgesehenen Gebäudeanordnung kann im Süden eine Freifläche zum Schutz der Klimafunktionen von der Bebauung freigehalten werden.



Abb. 3: Städtebauliches Konzept

3.6 Planungs- und Standortalternativen

Mit dem geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter an der Gemarkungsgrenze Niederberg / Arenberg kann der Nahversorgungsbedarf der Stadtteile Niederberg, Immendorf und Arenberg abgedeckt werden. Nach den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes ist in den einzelnen Stadtteilen kein Marktpotenzial für eigenständige Lebensmittelmärkte vorhanden. Die Erreichbarkeit des Standortes ist über die gut ausgebauten Verkehrsnetze, dem öffentlichen Nahverkehr sowie fußläufig von den umliegenden Wohngebieten gewährleistet. Der geplante Lebensmittelmarkt mit Vollsortimenten ist eine zweckmäßige Ergänzung zum bereits auf den Flächen der Gemeinde Urbar vorhandenen Lebensmittel-Discountermarkt nördlich der Niederberger Höhe.

Als Standortalternative ist die Konversionsfläche nördlich der Niederberger Höhe (Kasernengelände Fritsch) zu betrachten (Abb. 1 Nr. KO). Die bauliche Entwicklung des Gebietes ist jedoch zeitlich nicht absehbar. Der vorhandene derzeitige Bedarf für einen Lebensmittel-Vollsortimenter kann mit der vorgesehenen Planung abgedeckt werden.

3.7 Planinhalte

3.7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen für einen geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter sind gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Mit der geplanten Verkaufsfläche von bis zu 2.000 qm in Verbindung mit der Geschossfläche von ca. 2.600 qm wird die in § 11 Abs. 3 BauNVO definierte Vermutungsgrenze von 1.200 qm Geschossfläche hinsichtlich der Auswirkungen insbesondere auf die Umwelt, Infrastruktur und die Versorgung der Bevölkerung überschritten.

Das „Sonstiges Sondergebiet (SO) - Großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel-Vollsortiment). Entsprechend der Sortimentsliste für die Stadt Koblenz (siehe Anlage zu den Textfestsetzungen) sind folgende zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren) inkl. Lebensmittelhandwerk,
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetikartikel, Parfümeriewaren,
- pharmazeutische Artikel
- Medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren
- Schnittblumen
- Zeitschriften/ Zeitungen

Ausnahmsweise zulässig sind innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Randsortimente bis zu einem Anteil von maximal 10 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes.

Die festgesetzte Obergrenze von 10% resultiert aus den in der Begründung zu Ziel 60 des Landesentwicklungsplanes (LEP IV) benannten Anhaltspunkt für die Beschränkung innenstadt-relevanter Randsortimente zum Schutz der vielfältigen Zentrenlandschaft in Koblenz.

Die getroffenen Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung und zu den zulässigen Sortimenten ergeben sich aus dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Koblenz.

Die Flächen der Baumschule werden gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet – Baumschule“ festgesetzt. Die Baumschulnutzungen unterscheiden sich von den in §§ 2 bis 10 BauNVO definierten Baugebieten, so dass nur die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ zweckmäßig ist. Das Sondergebiet mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Baumschule“ dient der Züchtung und Veredelung von Gehölzen, die bis zu einer gewissen Größe gezogen und anschließend weiterverkauft werden. Zulässig sind folgende bauliche Anlagen und Sortimente, die dem Zweck der Baumschule dienen:

- Lager- und Schattenhallen
- Geschäfts-, und Bürogebäude
- Wohnungen auf maximal 200 qm Geschossfläche für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind.

Entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Koblenz sind folgende nicht innenstadtrelevanten Sortimente zulässig:

- Zimmer-, Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege- und Düngemittel, Erde, Torf.
- Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik/Pflanzgefäße, Gartenhäuser, Rasenmäher, Zäune.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den Anforderungen des bestehenden und zu verlagernden Baumschulbetriebes. Eine Begrenzung der zulässigen Geschossfläche für Wohnnutzung resultiert aus dem Grundsatz, dass mit den Festsetzungen die Zweckbestimmung des Sondergebietes gewahrt bleiben muss und damit die Wohnnutzung dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen.

3.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die überbaubare Fläche und durch die maximal zulässigen Gebäudehöhen (10,0 m) geregelt. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie einer Grund- und Geschossflächenzahl wird verzichtet, weil die v.g. Festsetzungen bereits eindeutige Bebauungsgrenzen vorgeben. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an das vorliegende städtebauliche Konzept (Ziffer 3.5).

3.7.3 Bauweise

Für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind Gebäude mit beidseitigem Grenzabstand zu errichten; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.

Für das Sondergebiet „Baumschule“ wird gemäß Eintragung in der Planzeichnung offene und abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise ist die einseitige Grenzbebauung festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an das vorliegende städtebauliche Konzept (Ziffer 3.5).

3.7.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinie

Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus dem vorliegenden städtebaulichen Konzept und der Notwendigkeit aus klimatischen Gründen einen Bereich von ca. 50,0 m nördlich der Arenberger Straße von der Bebauung freizuhalten. Aus dieser Vorgabe und den Eigentumsverhältnissen ergibt sich die Festsetzung einer Baulinie für die westliche überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet „Baumschule“. Mit der Konzentration der überbaubaren Flächen parallel zur Niederberger Höhe wird ebenfalls das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt.

3.7.5 Nebenanlagen und Zufahrten, Garagen, Stellplätze

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und im Sondergebiet „Baumschule“ sind Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrt innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie den festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind südlich der Linie „Freihaltebereich für Klimaschutz“ nur Stellplätze und Zufahren innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Im Sondergebiet „Baumschule“ sind südlich der Linie „Freihaltebereich für Klimaschutz“ nur Stellplätze und Zufahren sowie die Spannung von Netzen auf Tragwerke, die in Punktfundamente gegründet sind, für Schattenhallen innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die Schattierung durch die Schattenhalle schützt sonnenempfindliche Pflanzen und dient zur Akklimatisierung.

In der Planzeichnung sind für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und für das Sondergebiet „Baumschule“ jeweils eine Zu- und Abfahrt von der Niederberger Höhe festgesetzt. Weitere Zu- und Abfahrten sind auf Grund der Festsetzungen im Plangebiet nicht zu realisieren. Damit wird das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt sowie der zügige Verkehrsfluss auf der Niederberger Höhe gewährleistet.

Zum Nachweis der erforderlichen Stellplatzflächen im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist die Flächeninanspruchnahme innerhalb des 50,0 m tiefen von der Bebauung freizuhaltenen „Klimaschutzbereichs“ erforderlich. Eine Erweiterung der Stellplatzflächen in westlicher Richtung ist aus Gründen der Eigentumsverhältnisse nicht möglich. Der Klimaschutz wird durch die mit wassergebundenen Oberflächen herzustellenden Stellplätze sowie durch die Schattenhallen nicht wesentlich beeinträchtigt.

3.7.6 Anpflanzung von Bäumen

Zur Begrünung der Stellplatzanlagen sind in der Planzeichnung Standorte für Baumpflanzungen vorgesehen. Die Standorte dürfen unter Beibehaltung der festgesetzten Gesamtstückzahl jeweils um bis zu 5 m verschoben werden. In den Pflanzvorgaben werden eine Verbesserung des Kleinklimas auf den Parkplatzflächen und eine gestalterische Aufwertung der überwiegend versiegelten Flächen gesehen. Mit den Baumpflanzungen wird außerdem zum naturschutzrechtlichen Ausgleich beigetragen.

3.7.7 Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist in der Bestandserhebung überwiegend als „ruderales Wiese“ und in Teilen als intensive Nutzung der Baumschule dargestellt. Da diese Fläche für die geplanten Vorhaben sowie die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht betroffen sind, wird auf die Festsetzung konkreter Nutzungen verzichtet.

3.7.8 Dachbegrünung

Die Festsetzung, dass flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 25° dauerhaft zu 80% mit einer mindestens 8 cm starken Substratschicht zu überdecken und extensiv zu begrünen sind, hat positive Auswirkungen auf das Klima sowie der Verwertung von Niederschlagswasser. Des Weiteren wird hiermit ein Beitrag zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs geleistet.

3.7.9 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken selbst über die belebte Oberbodenzone in Form von Versickerungsmulden o.ä. Versickerungsanlagen zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind an der Oberschicht als Grünflächen zu gestalten. Ihre Funktion ist durch Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten. Zur Klärung der Versickerungsfähigkeit der im Plangebiet anstehenden Böden wurde ein Bodengutachten erstellt.

Mit dieser Festsetzung werden die Grundsätze des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) berücksichtigt. Demnach soll Niederschlagswasser „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

3.7.10 Gestalterische Festsetzungen nach § 88 LBauO

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind nur flach geneigte Dächer von 0° bis 25° zulässig. Im Sondergebiet „Baumschule“ sind flach geneigte Dächer von 0° bis 25° sowie geneigte Dächer bis 45° zulässig. Mit dieser Festsetzung wird in Verbindung mit den Regelungen zu der Dachbegrünung sichergestellt, dass überwiegend begrünte Dachflächen hergestellt werden.

3.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

3.8.1 Städtebauliche Auswirkung

Mit der vorliegenden städtebaulichen Konzeption wird die bestehende Baumschule mit den ungeordneten baulichen Anlagen in östlicher Richtung verlagert. Die vorhandenen Gebäude werden abgerissen und durch ein neu zu erstellendes Wohnhaus und einer Halle ersetzt, so dass eine geordnete städtebauliche Situation entsteht. Auf dem ehemaligen Standort der Baumschule ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes vorgesehen. Die neu geplanten Gebäude sind im Abstand von ca. 5,0 m zur Niederberger Höhe angeordnet. Damit wird die im Westen vorhandene Bauflucht der Wohnbebauung mit Unterbrechung durch die private Grünfläche fortgeführt. Im Zusammenhang mit dem gegenüberliegenden Gewerbegebiet und dem Lebensmittel-Discounter fügen sich die geplanten Vorhaben in die städtebauliche Umgebung ein.

3.8.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Nach den Ergebnissen der Untersuchungen zum Entwurf des Einzelhandelskonzeptes versorgen sich die Bewohner der Stadtteile Arenberg, Niederberg und Immendorf bereits heute vorwiegend mit dem PKW. Es wird der Ausbau der wohnortnahen Nahversorgung durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes entweder innerhalb eines der drei Stadtteile oder in für alle drei Stadtteile verkehrsgünstige, integrierte Lage empfohlen. Diese formulierte Empfehlung wird mit dem hier vorgesehenen Standort berücksichtigt.

Auf Grundlage der Leistungsfähigkeitsberechnung, ist die Zufahrt zum geplanten Lebensmittelmarkt durch einen Linksabbiegestreifen auf der Niederberger Höhe auszustatten. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wird im Bereich der Planungsmaßnahme von 70km/h auf 50 km/h reduziert.

Die Fuß- und Raderschließung erfolgt über die vorhandenen Wegeverbindungen. Zusätzlich wird ein durchgehender Gehweg nördlich des Plangebietes vorgesehen und die Optimierungen hinsichtlich der Lage der Querungsstellen und der Bushaltestelle vorgenommen.

Die vorhandene Bushaltestelle liegt im geplanten Zufahrtsbereich der Baumschule. Die Bushaltestelle wird in Richtung Osten verlegt und in den Gehweg integriert.

Die erforderlichen Maßnahmen hinsichtlich der Auswirkungen auf den Verkehr liegen außerhalb des Plangebietes und werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

3.8.3 Auswirkungen auf die Belange von Natur, Landschaft, Umwelt und Artenschutz

Nach der vorliegenden Bestandserhebung werden die zukünftig bebauten Flächen derzeit überwiegend als Lagerplatz, Hausgarten und Verkaufsfläche für den Gartenbaubetrieb genutzt. Ökologisch bedeutsame Flächen wurden nicht ermittelt.

Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Umweltauswirkungen im Sinne des § 2a BauGB werden bis zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ermittelt. Dabei werden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB berücksichtigt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Geltungsbereiches, insbesondere südlich der geplanten baulichen Anlagen realisiert werden.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen wird ebenfalls bis zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen für die nachgewiesenen relevanten Arten ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Im Rahmen des Fachbeitrags ist zu prüfen, inwieweit das Vorhaben mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG vereinbar ist bzw. ob vorhabensbedingt Auswirkungen zu erwarten sind, die unter die dort genannten Verbotstatbestände fallen. Sollte dies der Fall sein, so ist für die relevanten Arten zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 (8) BNatSchG gegeben sind. Falls notwendig, sind die erforderlichen Maßnahmen zur Abwendung ggfs. eintretender Verbotstatbestände zu benennen.

3.8 Planverwirklichung

3.8.1 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation kann über die bestehenden Anschlüsse in der Straße „Niederberger Höhe“ sichergestellt werden.

Nach den Grundsätzen des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Zur Klärung der Versickerungsfähigkeit der im Plangebiet anstehenden Böden wurde ein Bodengutachten erstellt. In der Zusammenfassung wird folgendes ausgeführt: „Der geologische Aufbau des Projektareals wird in den für eine Versickerung relevanten Deckschichten zunächst von sehr feinkörnigen Böden geprägt. Es dominiert Lehm, der vornehmlich als schwach durchlässig einzustufen ist. Darunter folgen als durchlässig einzustufende Terrassenkiese. Eine höhere Durchlässigkeit wurde auch in der belebten Bodenzone festgestellt. Im Vergleich zu Erfahrungswerten, die allgemein eher eine geringere Durchlässigkeit annehmen lassen, ist davon auszugehen, dass die im Bereich der oberflächennahen belebten Oberbodenzone ermittelte Infiltrationsrate wesentlich durch Mikrograb- und -wühlgänge der Bodenfauna sowie durch die Durchwurzelung begünstigt wird. Nach den gewonnenen Erkenntnissen kommen daher für eine Versickerung von Niederschlagswasser am Standort vorrangig die sandigen feinkornarmen Terrassenkiese mittels Schachtbauwerken in Betracht. Auch die belebte Oberbodenzone bieten aufgrund ihrer Bodenstruktur noch (eingeschränkte) Möglichkeiten für eine oberflächennahe Versickerung, z.B. in flachen Mulden.“

3.8.2 Eigentumsverhältnisse

Die Gesamtfläche des Plangebietes von ca. 3,0 ha untergliedert sich in ca. 2,3 ha Eigentum der Firma Diewald und in ca. 0,7 ha von 8 anderen Eigentümern. Die folgenden unterstrichenen Flurstücke sind nicht im Eigentum der Firma Diewald:

Gemarkung Niedernberg, Flur 6, Flurstücke Nr.: 65/6 (Trafostation), 65/9, 66/5, 67/5, 68/5, 69/5, 70/5, 73/5, 73/8, 76/1, 644/77, 78/1, 79/1, 80/1 und Gemarkung Arenberg, Flur 1, Flurstücke Nr.: 15/1, 20/1, 21/1, 25/1, 27/1, 28/1, 29/6.

Die erforderlichen Flächen für den Lebensmittel-Vollsortimenter werden die Investoren von den derzeitigen Eigentümern erwerben. Entsprechende notarielle Vereinbarungen sind bereits getroffen.

3.8.2 Flächenbilanz des Plangebietes

Tabelle 2: Flächenbilanz

Gebietsbezeichnung	Flächengröße
Sondergebiet - Baumschule	11.673 qm
Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel	11.363 qm
Private Grünfläche	6.792 qm
Fläche für Versorgungsanlagen	207 qm
	30.035 qm

3.8.3 Kosten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Koblenz keine Kosten. Die anfallenden Planungskosten werden von den Investoren des geplanten Einzelhandelsbetriebes übernommen. Die Einzelheiten der Kostentragung sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen den Investoren und der Stadt Koblenz zu regeln.

4.0 Grundlagen der Begründung

Ingenieurbüro Weinand, Verbrauchermarkt KO-Niederberg, Neuhäusel, 02.06.2015.

Kaiser Geotechnik, Verbrauchermarkt Niederberg, Koblenz, Untersuchungen zur Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser, Niederahr, 13.05.2015

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Entwurf des Gutachtens zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Koblenz, Juni 2015

Masterplan Koblenz (www.koblenz.de/bauen_wohnen/k61_masterplan.html), beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Koblenz am 22.05.2014.

Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz, Zustand und Biotoptypen, 18.05.2015