

Änderung des Flächennutzungsplanes im erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 311 "Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)" im Parallelverfahren

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	Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan	6
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
3.5	Städtebauliches Konzept	8
3.6	Planungs- und Standortalternativen	10
3.7	Planinhalte	10
3.7.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.8	Planverwirklichung	10
3.8.1	Eigentumsverhältnisse	10
3.8.2	Flächenbilanz des Plangebietes	11
3.8.3	Kosten	11
4.	Grundlagen der Begründung	11

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 Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 311 "Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)". Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird 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 durchgeführt.

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.

Im wirksamen FNP der Stadt Koblenz ist das zu beplanende Gebiet überwiegend als „Grünfläche“, dargestellt. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit nicht aus dem rechtskräftigen FNP im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Des Weiteren wurde das Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplanes um die südlich vorhandene Arenberger Straße sowie um die im rechtskräftigen FNP dargestellte Verbindungsstraße zwischen der Arenberger Straße und der Niederberger Höhe erweitert. Die Realisierung der Verbindungsstraße ist nicht mehr vorgesehen. Somit wird mit den Darstellungen dieser Bereiche in der vorliegenden Änderung des FNP die aktuelle Bestands- und Planungssituation aufgenommen.

Die Änderung des FNP erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

3.1.2 Ziel und Zweck der Planung, Planungsgrundsätze

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 311 „Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Geltungsbereich geplanten baulichen Anlagen eines Lebensmittel-Vollsortimenters sowie für die Neuordnung der bereits ansässigen Baumschule geschaffen. Außerdem werden die Darstellungen der Verkehrsflächen den tatsächlichen Planungs- und Bestandssituationen angepasst.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes 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,
- Anpassung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der bestehenden und geplanten Verkehrsflächen.

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-Vollsortimenters und der Baumschule sind im Gemarkungsbereich Niederberg vorgesehen. Der Geltungsbereich umfasse eine Fläche von ca. 4,3 ha wird wie folgt begrenzt:

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

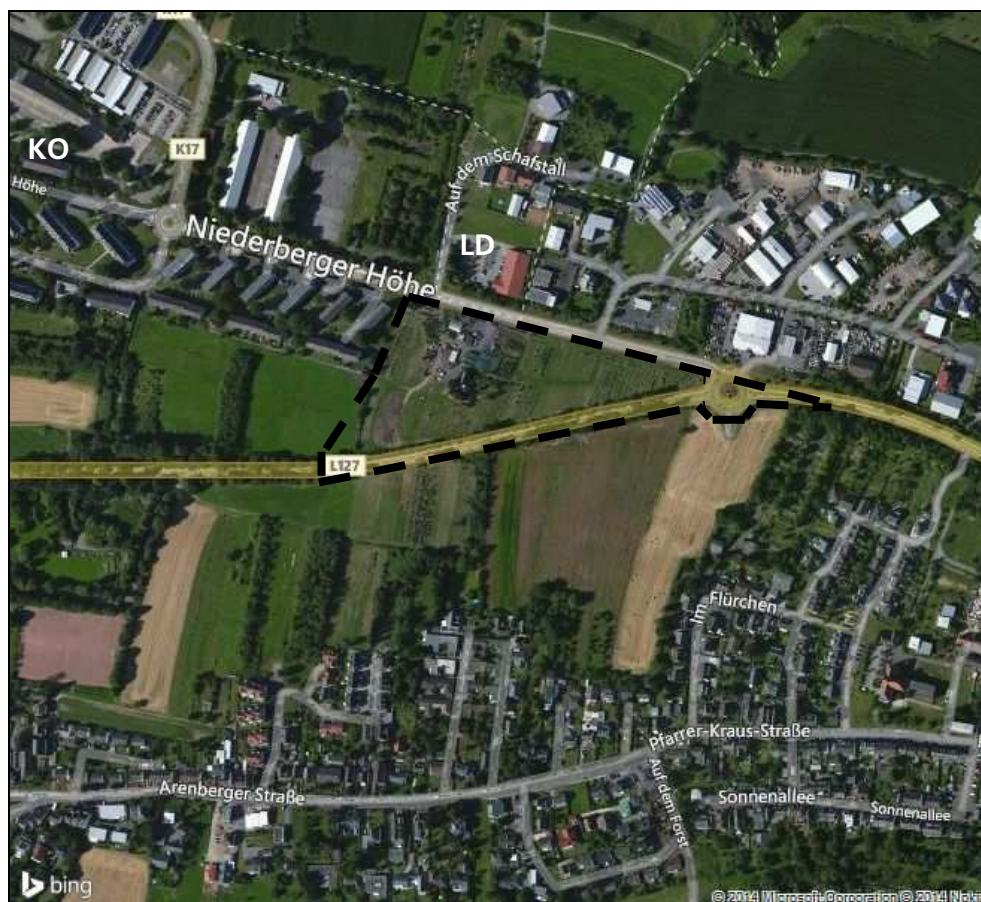


Abb. 1: Plangebiet und Umgebung (www.bing.com/maps)

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 umgebende Bebauung ist im Norden durch Gewerbe und im Westen und Süden durch Wohnnutzung geprägt. Direkt südlich angrenzend am Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. 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 nach dem vorliegenden Rahmenplan 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 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

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

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. Die Verkehrsfläche der Arenberger Straße ist dargestellt. Demnach ist die regionalplanerische Grundlage für die Änderung des FNP gegeben.

Im Entwurf der Fortschreibung gemäß Beschluss der Regionalvertretung vom 12.09.2011 ist der Geltungsbereich als Gewerbefläche und im Süden als Verkehrsfläche 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 folgendes 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 Lebensmittel) 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 Ubar.

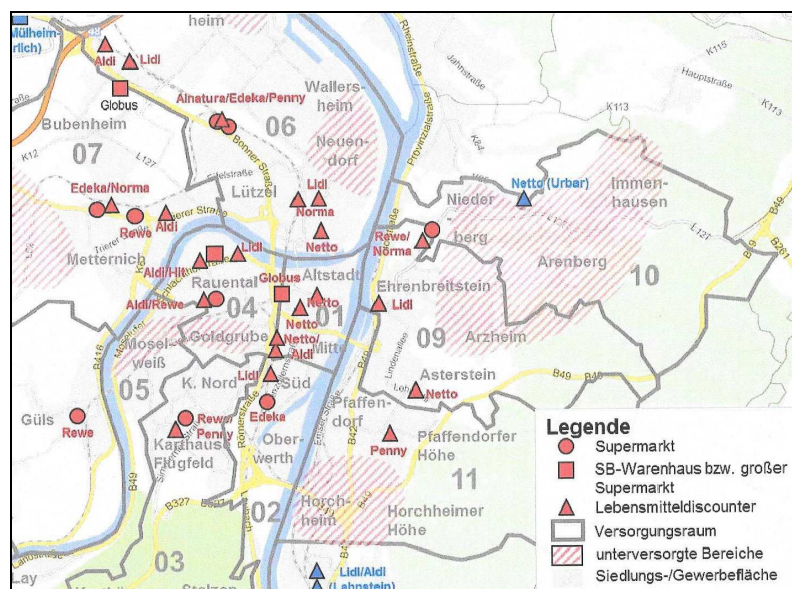


Abb. 2: Auszug aus dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes – Karte 3

Zur Bewertung des Versorgungsraumes wird auf Seite 58 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."

Die Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigen die Ziele und Empfehlungen des Entwurfes zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes Koblenz. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord sowie die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald haben den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes zur Stellungnahme erhalten.

3.5 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.

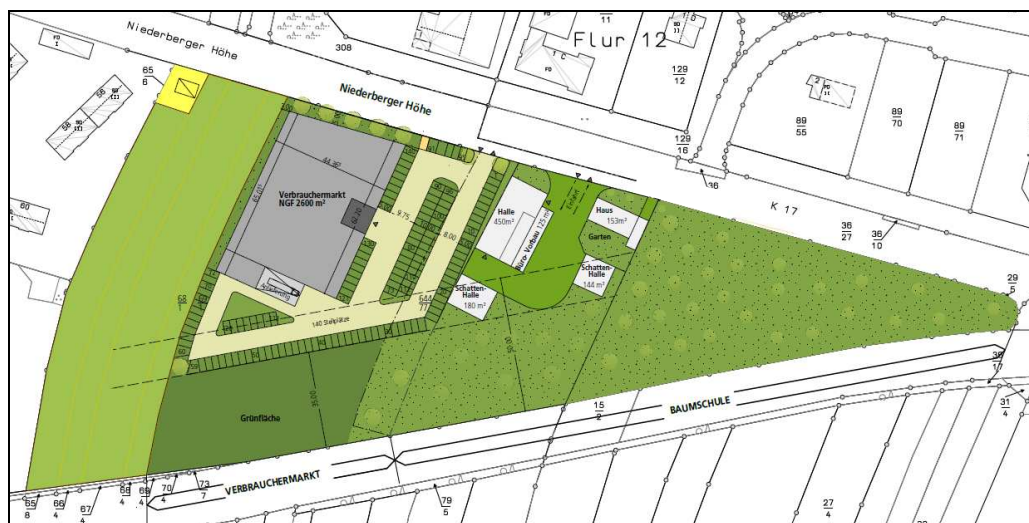


Abb. 3: Städtebauliches Konzept

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 den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter sind gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Die Flächen der Baumschule sind gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Sondergebiet – Baumschule“ dargestellt.

Die dargestellten „Grünflächen“, die „Fläche für Versorgungsanlagen“ die „Versorgungsleitung“ sowie die „Verkehrsfläche“ entsprechen den heutigen vorhandenen Nutzungen.

Die Konkretisierung der Flächenfestsetzungen ist den Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 311 „Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)“ zu entnehmen.

3.8 Planverwirklichung

3.8.1 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes, die im Bebauungsplan Nr. 311 festgesetzt ist umfasst ca. 3,0 ha und 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.

Das erweiterte Plangebiet hinsichtlich der Verkehrsflächen bezieht sich nur auf die Darstellung der bestehenden Situation. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden für diese Bereiche keine planungsrechtlichen Grundlagen für bauliche Umgestaltungen geschaffen.

3.8.2 Flächenbilanz des Plangebietes

Tabelle 2: Flächenbilanz

Gebietsbezeichnung	Flächengröße
Sondergebiet - Baumschule	11.673 qm
Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel	11.363 qm
Private Grünfläche im Bplan 311	6.792 qm
Fläche für Versorgungsanlagen	207 qm
	30.035 qm
Private Grünfläche - im erweiterten Plangebiet	ca. 2.100 qm
Verkehrsfläche im erweiterten Plangebiet	ca. 11.200 qm
	ca. 43.335 qm

3.8.3 Kosten

Mit der Änderung des FNP 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