



## Beschlussvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	BV/0657/2015/1		<b>Datum:</b>	21.07.2016
<b>Baudezernent</b>				
<b>Verfasser:</b>	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung		<b>Az:</b>	
<b>Gremienweg:</b>				
<b>05.09.2016</b>	<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<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	
<b>08.09.2016</b>	<b>Wirtschaftsförderungsausschuss</b>	<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	
<b>08.09.2016</b>	<b>Fachbereichsausschuss IV</b>	<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	
<b>15.09.2016</b>	<b>Stadtrat</b>	<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	
<b>Betreff:</b>	<b>Beschluss über das Einzelhandelskonzept Koblenz (Fortschreibung)</b>			

**Beschlussentwurf:**

Das Einzelhandelskonzept Koblenz (Fortschreibung) wird in der beigefügten Fassung beschlossen.

**Begründung:**

Das Einzelhandelskonzept (EHK) dient zur Steuerung der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes IV (LEP IV). Es ist demnach insbesondere bei der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Bereits im Juni 2006 wurde erstmalig von der Stadt Koblenz ein Einzelhandelskonzept beschlossen, das bisher gültig ist und als Richtlinie für die Einzelhandelsentwicklung in Koblenz dient.

Aufgrund der starken Änderungen bei den Einzelhandelsbetrieben soll dieses Konzept fortgeschrieben werden. Eine Fortschreibung wurde auch von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, der Industrie- und Handelskammer Koblenz, dem Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz und dem Stadtforum Alle lieben Koblenz begrüßt. Dazu wurde 2014 ein Planungsauftrag an die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) in Höhe von 28.000,- Euro vergeben.

Die GMA hat für das Stadtgebiet eine Analyse der Angebotsstrukturen und der Nachfragesituation sowie eine Darstellung und Bewertung der Veränderungen gegenüber 2009 vorgenommen. Auf dieser Basis wurden Steuerungsempfehlungen entwickelt, zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt und Ergänzungsstandorte definiert bzw. überprüft. Im Ergebnis wurden Entwicklungspotenziale in Bezug auf die Nahversorgung und auf die Ergänzungsstandorte abgeleitet.

Zur Absicherung der gutachterlichen Aussagen und Empfehlungen sowie zur Ermittlung der Einkaufsorientierung der Bewohner, der Häufigkeit von Einkäufen und der Versorgungsfunktion verschiedener Standortbereiche wurde unterstützend eine telefonische Haushaltsbefragung durchgeführt. Mittels eines Fragebogens mit fünf geschlossenen und zwei offenen Fragen führte die GMA rd. 1.000 telefonische Interviews durch und wertete diese aus. Der Fragebogen und die Pressemitteilungen wurden in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Koblenz erstellt.

### **Rechtliche Rahmenbedingungen**

Gemäß LEP IV sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig. Diese städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des Baugesetzbuches) sind von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen.

Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche und Ergänzungsstandorte ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten („Sondergebiete großflächiger Einzelhandel“ gemäß Baunutzungsverordnung) sicherzustellen und in einem Einzelhandelskonzept zu begründen. Das Konzept muss kommunalspezifische Aussagen zur Zentrenrelevanz der Sortimente enthalten.

### **Vorgaben zur gewünschten Entwicklung des Einzelhandels**

Die Anforderungen des LEP IV zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels werden mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept (Fortschreibung) erfüllt.

## Übersicht über die verschiedenen Flächenkategorien Einzelhandel

Hauptzentrum	Nahversorgungszentren	Ergänzungsstandorte	sonstige Lagen	
			integrierte Streulagen / Nahversorgungsstandorte	dezentrale Lagen
Innenstadt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• südliche Vorstadt</li> <li>• Karthause</li> <li>• Asterstein</li> <li>• Raumental</li> <li>• Güls</li> <li>• Ehrenbreitstein</li> <li>• Niederberg / Arenberg / Immendorf (potenzielles Nahversorgungszentrum)<sup>1</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Andernacher Straße</li> <li>• Carl-Zeiss-Straße</li> <li>• An der Römervilla</li> </ul>	im Bestand z. B. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aldi / Hit / Lidl Raumental</li> <li>• Aldi und Rewe Metternich</li> <li>• Penny Pfaffendorfer Höhe</li> </ul> potenzielle Nahversorgungsstandorte <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rübenach</li> <li>• Wallersheim / Neuendorf</li> <li>• Goldgrube</li> <li>• Horchheimer Höhe / Pfaffendorfer Höhe (ehem. Gneisenaukaserne)</li> </ul>	Im Bestand z. B. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Globus, Bubenheim</li> <li>• Lidl und Mix Markt Lützel</li> </ul>
<b>Zentraler Versorgungsbereich = städtebaulich integrierte Lagen nach LEP IV gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO</b>		<b>Ergänzungsstandorte gemäß LEP IV für großflächigen, nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel</b>	als Einzelstandorte (potenzielle) fußläufig erreichbare Lebensmittelmärkte mit wesentlicher Nahversorgungsfunktion, voraussichtlich keine ZVBs	t.w. mit Einzelhandel besetzt (z. B. aufgrund von Altbaurechten) keine weitere Entwicklung gewünscht

Die Stadt Koblenz hat bereits Mitte 2009 ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Aufgrund der zwischenzeitlich realisierten großflächigen Einzelhandelsprojekte wie z.B. Globus in Bubenheim oder Edeka Goerzen in Metternich hat die obere Landesplanungsbehörde bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord eine Fortschreibung des bestehenden Konzeptes angeregt. Die Stadt hat ebenfalls eine Erforderlichkeit zur Fortschreibung gesehen.

Im fortgeschriebenen Konzept werden das Hauptzentrum Innenstadt und die Nahversorgungszentren abgegrenzt und begründet. Weiterhin werden drei Ergänzungsstandorte definiert.

Um über die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche hinaus Einzelhandel entwickeln zu können, wurde eine weitere Flächenkategorie „Nahversorgungsstandort“ eingeführt. Neben bestehenden Nahversorgungsstandorten werden potentielle Nahversorgungsstandorte beschrieben, auf denen die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben möglich / wünschenswert ist.

Weiterhin werden dezentrale Lagen beschrieben, an denen eine weitere Entwicklung des großflächigen Einzelhandels mit innenstadtrelevantem Sortiment städtebaulich nicht erwünscht ist.

Neben der Abgrenzung der verschiedenen Flächenkategorien der Einzelhandelslagen enthält das Konzept zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben. Diese sind im folgendem „Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung“ übersichtlich zusammengefasst.

Dieses Schema ist in Verbindung mit der Koblenzer Sortimentsliste, die in Anlehnung an die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes entwickelt wurde, anzuwenden. Gegenüber

der 2009 beschlossenen Liste sind mit Ausnahme von Leuchten keine Veränderungen vorgesehen.

### Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung

Ansiedlung In... mit...		Landesplanerische Standortbereiche			sonstige Lagen	
		Hauptzentrum = zentraler Versorgungsbereich	Nahversorgungszentren = zentrale Versorgungsbereiche	Ergänzungsstandorte	siedlungsräumlich integrierte Lagen (inkl. Nahversorgungsstandorte)	siedlungsräumlich nicht integrierte Standorte (v. a. Gewerbegebiete / Industriegebiete)
nahversorgungsrelevantem Kornsoriment	großflächig <sup>1)</sup>	✓	✓	⚡	○	⚡
	nicht großflächig	✓	✓	⚡	✓ <sup>2)</sup>	⚡
Innenstadtrelevantem Kornsoriment	großflächig <sup>1)</sup>	✓	○	⚡	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓	✓	⚡	○	⚡
nicht innenstadtrelevantem Kornsoriment	großflächig <sup>1)</sup>	✓	○	○	○	○
	nicht großflächig	✓	✓	○	○	○

✓ Ansiedlung möglich und städtebaulich zu empfehlen  
 ○ Einzelfallprüfung erforderlich  
 ⚡ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen  
 1) Großflächiger Einzelhandel ab 800 m<sup>2</sup>  
 2) Einzelfallbetrachtung bei Drogeriemarkt  
 GMA-Empfehlungen 2015

### Einzelhandelskonzept im Spannungsverhältnis zu bestehenden Baurechten und Bebauungsplänen

Aufgrund von Festsetzungen in zumeist älteren Bebauungsplänen kann im Einzelfall Einzelhandel auch an Standorten oder in Ausprägungen zulässig sein, die den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes widersprechen. Dies ist zum Beispiel beim Bebauungsplan Nr. 158 (Standort „Bauhaus“) der Fall.

Das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung bearbeitet aktuell eine große Zahl von Bebauungsplanverfahren. Aus Gründen der Arbeitsökonomie sollen nicht für alle Bebauungspläne, deren Festsetzungen nicht den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes entsprechen, sofort weitere Änderungsverfahren eingeleitet werden. Unter Berücksichtigung der begrenzten Personalressourcen sollen Bebauungspläne in der Regel erst angepasst werden, wenn ein konkretes Einzelhandelsvorhaben mit dem Ziel, den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes zu entsprechen, ermöglicht oder verhindert werden soll.

### Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Im LEP IV ist vorgeschrieben, dass Einzelhandelskonzepte mit der Regionalplanung (Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald) abgestimmt werden müssen.

Obwohl es nicht vorgeschrieben ist, hat die Stadt Koblenz die benachbarten Gemeinden und die benachbarten Mittelzentren um Stellungnahme zum Entwurf des Einzelhandelskonzeptes gebeten.

Ergänzend fand eine Vorstellung des Konzeptentwurfes in den Ortsbeiräten statt.

Die Anregungen, die sich aus diesen Beteiligungsschritten und der schon erfolgten Beratung in den Ausschüssen ergeben haben, sind mit dem jeweiligen Abwägungsvorschlag und den sich daraus ergebenden Änderungen des Konzeptes in einer Anlage zu dieser Vorlage dargestellt.

### **Anlagen:**

Entwurf des Einzelhandelskonzeptes Koblenz (Fortschreibung)

Abwägung der Anregungen aus den Beteiligungsverfahren

### **Historie:**

Die Vorlage wurde bereits am 21.01.2016 im Fachbereichsausschuss IV ohne Beschlussempfehlung und am 24.02.2016 vom Wirtschaftsförderungsausschuss einstimmig beraten.

Dort wurde u.a. angeregt, dass das Konzept vor einer endgültigen Beschlussfassung in den Ortsbeiräten vorgestellt und beraten werden soll. Gleichzeitig zu der Einbindung der Ortsbeiräte wurde als weiterer Beteiligungsschritt das Stadtforum „Alle lieben Koblenz“, die Industrie- und Handelskammer sowie der Handelsverband Mittelrhein-Rhein Hessen-Pfalz um Stellungnahme zu dem Konzeptentwurf gebeten.

Diese Beteiligungen wurden abgeschlossen und die sich ergebenden Anregungen wurden nach Prüfung in den Konzeptentwurf eingearbeitet. Daher wird nun die Beratung in den zuständigen Gremien wieder aufgenommen und ein abschließender Beschluss über das Konzept im Stadtrat angestrebt.

Die wesentlichen Änderungen / Ergänzungen im Vergleich zur Vorlage vom Januar/Februar sind durch Hinterlegung markiert.