



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0192/2019		Datum: 27.02.2019			
Baudezernent					
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan/Alt			
Betreff:					
Bebauungsplan Nr. 323 "Im Keitenberg - Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Sondergebiet 'großflächiger Einzelhandel' zwischen Alte Heerstraße und B 49" - Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses -					
Gremienweg:					
16.05.2019	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.	<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
06.05.2019	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.	<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
19.03.2019	Fachbereichsausschuss IV	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.	<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

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch –BauGB– den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 323 vom 21.06.2018 in Teilen zu aktualisieren:

- a) statt der bisher beabsichtigten Entwicklung eines Gewerbegebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen großflächigen Einzelhandelsstandort geschaffen werden,
- b) den Geltungsbereich geringfügig zu erweitern
- c) und die Bezeichnung des Bebauungsplans dem neuen Planungsziel anzupassen.

Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.323 wurde in der Sitzung des Stadtrates am 21.06.2018 gefasst. Planungsziele gemäß dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss waren, die Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Horchheim sowie die Entwicklung eines Gewerbegebietes zu schaffen. Das Planungsziel in Bezug auf das Feuerwehrgerätehaus bleibt unverändert bestehen. Es ergeben sich Änderungen in Bezug auf die ursprünglich geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes auf den westlichen Flächen im Plangebiet – hier soll nun ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt werden.

Hintergrund ist, dass zwischenzeitlich ein Einzelhandelsunternehmen an den Grundstückseigentümer mit der Absicht herangetreten ist, einen Vollsortimenter mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² errichten zu wollen. Auswirkungen auf den Feuerwehrstandort resultieren hieraus nicht – wie zuletzt geplant kann das Gerätehaus im östlichen Teilbereich des Plangebiets etabliert werden.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) bewertet den Standort selbst zwar als nicht geeignet (dezentrale Lage, fehlende Anbindung an ein Wohngebiet) – aus städtebaulicher Sicht ist eine weitere Einzelhandelsnutzung im Versorgungsraum Pfaffendorf/Pfaffendorfer Höhe und Hochheim/Horchheimer Höhe positiv zu beurteilen. In der Gesamtbewertung dieses Versorgungsraums kommt das EHZK schließlich zum Ergebnis, dass eine Unterversorgung vorliegt und das Einwohnerpotential ausreichend für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes ist. Ferner bedarf es der Berücksichtigung, dass aufgrund des hohen Flächenbedarfs kein Alternativstandort – insbesondere nicht

in zentraler und integrierter Lage – im Versorgungsraum kurzfristig verfügbar wäre.

Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb an diesem Standort entspricht nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (städtebauliches Integrationsgebot). Daher ist neben dem Bebauungsverfahren und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans auch ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen/ das EHZK fortzuschreiben.

Die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs im Westen erfolgt, um für die künftige Nutzung im Plangebiet einen geeigneten Grundstückszuschnitt zu gewährleisten, der auf größerer Länge an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche angrenzt. Die Erweiterungsfläche liegt im Eigentum der Stadt Koblenz.

Aufgrund der oben beschriebenen Aktualisierung der Planungsziele ist die Bezeichnung des Bebauungsplans anzupassen. Die ursprüngliche Bezeichnung des Bebauungsplans Nr. 323 „Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet zwischen Alte Heerstraße und B 49“ soll in „Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Sondergebiet ‚großflächiger Einzelhandel‘ zwischen Alte Heerstraße und B 49“ geändert werden.

Der Aufstellungsbeschluss ist zu aktualisieren, da sich ein ursprüngliches Planungsziel wesentlich geändert hat und der Geltungsbereich erweitert werden soll. Die weiteren, im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 323 vom 21.06.2018 ausformulierten Inhalte und Planungsziele haben unverändert Bestand.

Historie:

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates am 21.06.2018 gefasst (BV/0342/2018). Der FBA IV wurde bereits in nicht öffentlicher Sitzung am 18.12.2018 (UV/0510/2018) über die Absicht, die Planungsziele in Bezug auf die Einzelhandelsnutzung zu aktualisieren, informiert.

Anlage/n:

- Lageplan mit Erweiterung (schraffierte Fläche)