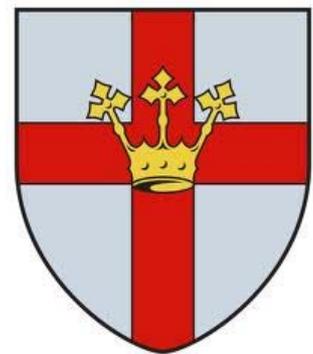


**Bebauungsplan Nr. 117  
„Straßendurchbruch Metternich“  
4. Änderung**

**Teil B - Begründung**



**Stadt Koblenz  
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung**

**Stand: 16.01.2024**

**Stadtplanung Architektur Immissionsschutz**  
Dipl.-Ing. Christian Deichmüller  
Schubertstraße 11a  
56179 Vallendar  
tel.: +49 261 6679335  
eMail: christian.deichmueller@t-online.de



## Inhalt

	<b>Seite</b>
<b>1 Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>2</b>
<b>2 Planverfahren</b>	<b>3</b>
<b>3 Historie des Bebauungsplans</b>	<b>3</b>
<b>4 Bestandteile des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
<b>5 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs</b>	<b>4</b>
<b>6 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	<b>5</b>
<b>7 Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	<b>7</b>
<b>8 Bebauungsplan</b>	<b>7</b>
<b>9 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen</b>	<b>8</b>
<b>10 Planungsalternativen</b>	<b>9</b>
<b>11 Umweltbelange / klimagerechte Stadtplanung</b>	<b>9</b>
<b>12 Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“)</b>	<b>9</b>
<b>13 Kosten und Finanzierung</b>	<b>9</b>

## Teil B - Begründung

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Durch den Bau der Nordtangente wurden Teile der im Bereich der Anschlussstelle Rübener Straße durch die Firma Eric Heep Automobile genutzten Grundstücksflächen in Anspruch genommen, insbesondere wurde der Gebäudekomplex mit Büro und Werkstatt für dieses Vorhaben abgebrochen. Durch den Neubau eines Büros in Verbindung mit den baulichen Anpassungsmaßnahmen eines kleinen verbliebenen Werkstattbereiches für Wartungsarbeiten ist die Fortführung des Kfz-Handels an dieser Stelle in einem hierfür notwendigen Umfang entsprechend eingeschränkt möglich. Der Fa. Eric Heep Automobile wurde eine Rückkaufoption verbleibender Flächen vertraglich zugesichert, die sich neben dem verbliebenen Werkstattteil durch das Abrücken der westlichen Anbindungsrampe in Richtung Osten für den Autohandel ergeben. Diese Fläche stellen für die Firma Heep eine Möglichkeit der Fahrzeugpräsentation ähnlich der vorherigen Bestandssituation dar.

Obwohl in diesem städtischen Umfeld eine hohe Nachfrage insbesondere auch nach Wohnraum existiert, wird durch den Antragsteller auf eine umfassende planerische Quartiersentwicklung entsprechend der vorhandenen Peripherie hin zu einem Mischgebiet verzichtet, da auch bereits im Rahmen eines ursprünglich vorgesehenen Angebotsplans die in einem zu schließenden städtebaulichen Vertrag zu erfüllenden Auflagen zu derzeit nicht kalkulierbaren Auswirkungen auf künftige Vorhaben führen.

Vor diesem Hintergrund werden entgegen der ursprünglichen Entwicklungsabsicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Straßendurchbruch Metternich“ 3. Änderung und Erweiterung für die 4. Änderung lediglich um die zur Betriebssicherung zugesagten Flächen in Form nicht überbaubarer Grundstücksflächen ergänzt. Die Fläche ergibt sich aus der Differenz der zwischenzeitlich nach dem Bau der Tangente festgestellten Öffentlichen Verkehrsfläche und der im Bebauungsplan „Straßendurchbruch Metternich“ 3. Änderung und Erweiterung festgesetzten Öffentlichen Verkehrsfläche. Die Festsetzung dieser Fläche als Ergänzung des vorhandenen Gewerbegebiets mit einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche bildet die Grundlage für die der Firma Eric Heep Automobile zugesicherte Kaufoption.

#### 4. Änderung

---

### 2. Planverfahren

Die Stadt Koblenz hat im Rahmen der Stadtratssitzung vom 16.11.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 117 „Straßendurchbruch Metternich“, 4. Änderung gefasst.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Umwidmung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in eine nicht überbaubare Gewerbegebietsfläche ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgesehen.

Die Zulässigkeitstatbestände für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und eine Beeinträchtigung nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB auszuschließen ist, da das Vorhaben außerhalb von Natura 2000-Gebieten (europarechtlich geschützten FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten) liegt und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB entsprechend den veränderten Gegebenheiten angepasst.

### 3. Historie des Bebauungsplans Nr. 117 „Straßendurchbruch Metternich“

- Am 10.1.1977 erfolgte der erstmalige Aufstellungsbeschluss für die Planung des Straßendurchbruchs Metternich. Die Rechtsverbindlichkeit dieses Planes erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung am 25.09.1980.
- Die Änderung Nr. 1 erfolgte im vereinfachten Verfahren (ohne Aufstellungsbeschluss). Der Satzungsbeschluss erfolgte am 09.06.1983. Rechtsverbindlich wurde diese Änderung mit Bekanntmachung vom 30.06.1983.
- Am 05.04.1994 erfolgte der Aufstellungsbeschluss zur Änderung Nr.2 für die Änderung von Planfestsetzungen hinsichtlich der Gewerbegebietsausweisung.

#### 4. Änderung

---

Die Rechtsverbindlichkeit der Änderung. Nr. 2 erfolgte durch Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung (§12 BauGB) am 24.01.1995.

- Am 10.05.2007 bzw. 05.07.2007 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für die Änderung und Erweiterung Nr.3 für die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum verkehrsgerechten Straßenausbau des Straßenanschlusses an den Planfeststellungsentwurf der Nordtangente bzw. für die Mischgebietsausweisung in Teilbereichen des Plangebietes u.a. für die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes. Rechtsverbindlich wurde diese Änderung mit Bekanntmachung vom 30.10.2009.
- Am 02.10.2014 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 117 „Straßendurchbruch Metternich“, Änderung und Erweiterung Nr. 4
- Am 16.11.2023 erfolgte für den Bebauungsplan Nr. 117 „Straßendurchbruch Metternich“, Änderung und Erweiterung Nr. 4 der Aufhebungsbeschluss. Gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 117 „Straßendurchbruch Metternich“, Änderung Nr. 4 gefasst und eine Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitungen eines städtebaulichen Vertrages erteilt.

#### **4. Bestandteile des Bebauungsplans**

Teil A – Planzeichnung

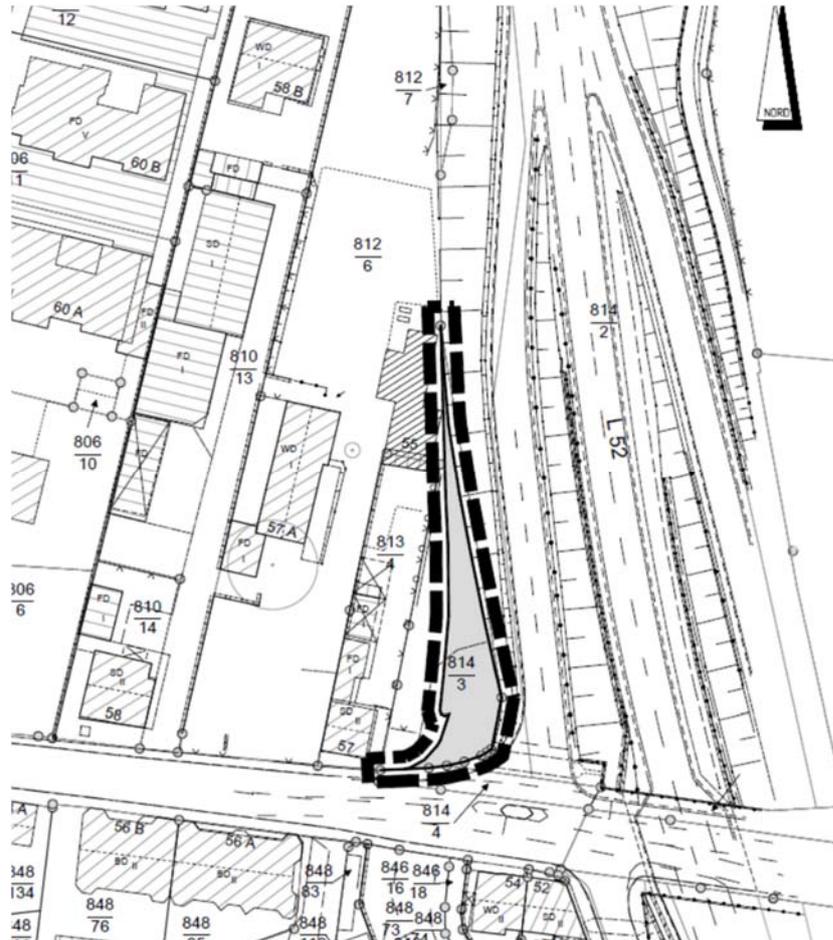
Teil B – Begründung

#### **5. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Flurstück 814/3 in der Gemarkung Metternich, Flur 1. Westlich wird dieser Geltungsbereich durch die bestehende Abgrenzung Gewerbegebiet – öffentliche Verkehrsfläche, südlich von der Landesstraße L52 Rübenacher Straße begrenzt, im Osten durch den Anschlussbereich der Nordtangente.

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 324 m<sup>2</sup>, Lage und Abgrenzung sind in der nachfolgenden Übersichtskarte gekennzeichnet.

## 4. Änderung



genordet, ohne Maßstab

## 6. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Planungsraum des Bebauungsplans Nr. 117. 4. Änderung und Erweiterung betreffenden Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 dargestellt. Dargestellt ist hier Siedlungsfläche Wohnen.

Nachfolgend dargestellt ist ein Ausschnitt aus der Plankarte des regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Darstellung des Bereichs des Plangebietes (schwarzer Kreis)

## 4. Änderung



Der Textband des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017 trifft folgende Aussagen:

***Räumliche Ordnung und Entwicklung der Region***

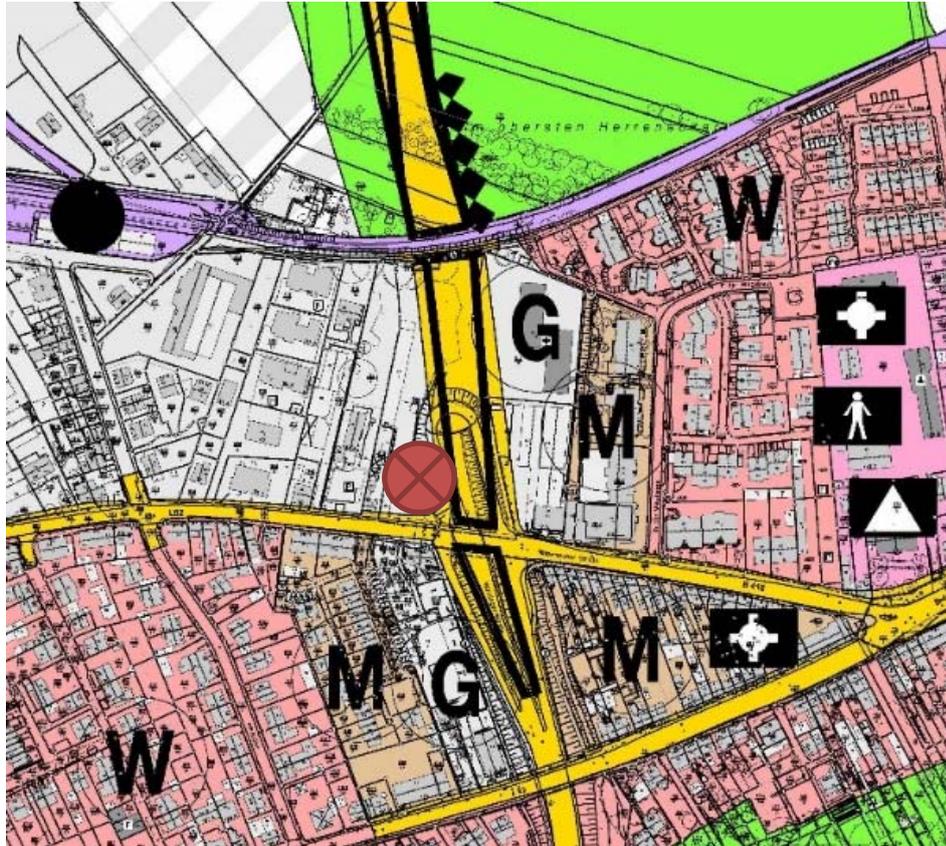
*„N: Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.“*

Durch diese geplante Änderung der vorhandenen Nutzungsstruktur (Umwidmung nicht benötigter Verkehrsflächen in Flächen für nicht störendes Gewerbe) wird der Verantwortung der Gemeinde Rechnung getragen, die vorhandene Infrastruktur zu stärken und fortzuentwickeln.

## 4. Änderung

**7. Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (siehe folgende Abbildung) der Stadt Koblenz stellt für den zur Rede stehenden Bereich bereits Gewerbegebiet dar. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung an den neuen Abgrenzungen entsprechend anzupassen.



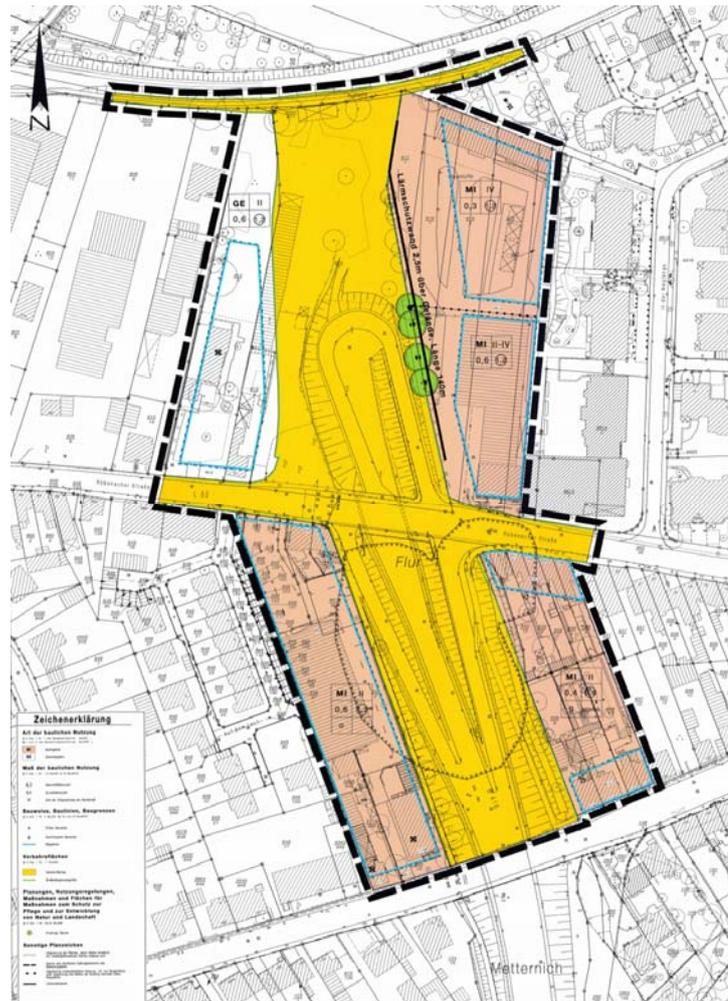
Auszug wirksamer Flächennutzungsplan, Lage des Geltungsbereichs s. roter Punkt

**8. Bebauungsplan**

Für den Bereich des Knotenpunktes existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 117 / Änderung u. Erweiterung Nr. 3, Baugebiet: Straßendurchbruch Metternich. Für den Bereich des Plangebietes der vorgesehenen 4. Änderung ist hier öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Ein Auszug aus dem Bebauungsplan ist nachfolgend dargestellt.

## 4. Änderung



Auszug Bebauungsplan Nr. 117 / Änderung u. Erweiterung Nr. 3, o.M.

## 9. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung im Einzelnen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Straßendurchbruch Metternich“ 3. Änderung und Erweiterung werden im Änderungsbereich lediglich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (von öffentlicher Verkehrsfläche hin zu Gewerbegebiet - GE) geändert, die vorhandene überbaubare Grundstücksfläche des Gewerbegebiets wird nicht geändert bzw. erweitert, auch alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert.

Die Festsetzung dieser Fläche als Ergänzung des vorhandenen Gewerbegebiets mit einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht die Umsetzung der der Firma Eric Heep Automobile zugesicherten Kaufoption und bewirkt eine Stärkung des Standortes dieses alteingesessenen nichtstörenden Gewerbebetriebs.

4. Änderung

---

**10. Planungsalternativen**

Aufgrund der der Firma Eric Heep Automobile zugesicherten Rückkaufoption über die für den Straßenbau nicht benötigten Flächen sowie der geringen Größe der zur Rede stehenden Fläche sind keine sinnvollen Planungsalternativen vorhanden.

**11. Umweltbelange / klimagerechte Stadtplanung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 117 „Straßendurchbruch Metternich“, Änderung und Erweiterung Nr. 3 ist die Fläche im Geltungsbereich dieser jetzt 4. Änderung als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Durch die Festsetzung einer nicht überbaubaren GE-Fläche in Ergänzung der vorhandenen Gewerbeflächen sind aufgrund der Beibehaltung aller Festsetzungen aus dem vorhandenen Gewerbegebiet und dem nunmehr maximal zulässigen Versiegelungsgrad (maximal GRZ 0,8) keine weitergehenden Beeinträchtigungen hinsichtlich der Umweltbelange / klimagerechter Stadtplanung zu erwarten.

**12. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“)**

Unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele und unter Festsetzung einer ergänzenden Gewerbegebietsfläche sind planungsbedingt keine geschlechtsspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugungen zu erwarten.

Die nicht aus dem Bauplanungsrecht regelbaren Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden sich an den hierfür gültigen (geschlechtsneutralen) Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren haben.

**13. Kosten und Finanzierung**

Die aus der Durchführung der Bebauungsplanänderung zu erwartenden Kosten werden durch die Firma Eric Heep Automobile getragen.