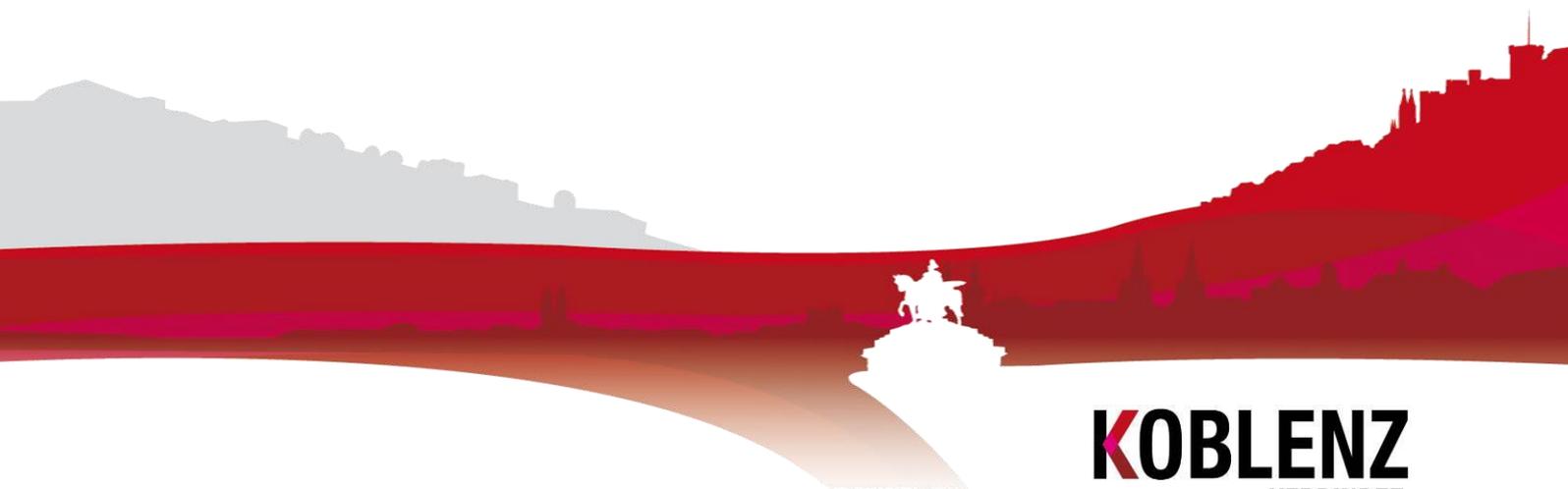


Konkretisierung des bestehenden Einzelhandelskonzepts (2016)

Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche in den
Stadtteilen Niederberg und Metternich

Koblenz, den 14.10.2024



KOBLENZ
VERBINDET.

Stadtentwicklung
und Bauordnung

Inhalt

1. Anlass und Abstimmung der Konkretisierungen	3
2. Standort Niederberg	4
2.1 Bestandsaufnahme des EHK.....	4
2.2 Standortuntersuchungen.....	4
2.2.1 Standort: Kasernengelände Fritsch	5
2.2.2 Standort: Immendorfer Straße	5
2.2.3 Standort: Niederberger Höhe	5
2.3 Verbindliche Bauleitplanung und Darstellung im FNP	6
2.4 Bebauungsplan Nr. 311, 2. Änderung	8
2.5 Fazit und Abgrenzung des ZVB Niederberg	9
3. Standort Metternich	10
3.1 Bestandsaufnahme des EHK.....	10
3.2 Verbindliche Bauleitplanung und Darstellung im FNP	10
3.3 Fazit und Abgrenzung des ZVB Metternich	11

1. Anlass und Abstimmung der Konkretisierungen

Das bestehende Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Koblenz wurde zuletzt im Jahr 2016 fortgeschrieben. Als Instrument zur Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet verortet es zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) und deren Ergänzungsstandorte, identifiziert gleichzeitig aber auch unterversorgte Gebiete und macht Entwicklungsvorschläge, um diesen Defiziten entgegenzuwirken und die Sicherung sowie den Ausbau der wohnort-nahen Grundversorgung zu gewährleisten (EHK Seite 82).

Dazu wurden in den unterversorgten Gebieten verschiedene Standorte auf ihre Eignung für die Ansiedlung von Einzelhandel untersucht. An einigen dieser im EHK diskutierten Standortalternativen haben sich in den letzten Jahren Projekte für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel konkretisiert, die teilweise bereits umgesetzt werden konnten. So auch in den Stadtteilen Niederberg (REWE: XL Hundertmark auf der Niederberger Höhe) und Metternich (EDEKA Goerzen, Am Metternicher Bahnhof). Die notwendigen baurechtlichen Genehmigungsgrundlagen wurden durch die Aufstellung von Bebauungsplänen und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes geschaffen. Konkretisierungen des EHK, mit dem Ziel beide Bereiche als ZVB auszuweisen, wie sie u. a. in den Stadtteilen Wallersheim, Goldgrube und Rübenach vorgenommen wurden, erfolgten bislang jedoch nicht.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB zur Neuaufstellung des Gesamtflächennutzungsplanes der Stadt Koblenz wies die SGD Nord in Ihrer Stellungnahme vom 24.10.23 auf dieses Versäumnis hin und stellte klar, dass eine fehlende Ausweisung als ZVB eine Abweichung von den Zielen Z 58 und Z 61 des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) darstellt und daher im Weiteren nachzuholen ist.

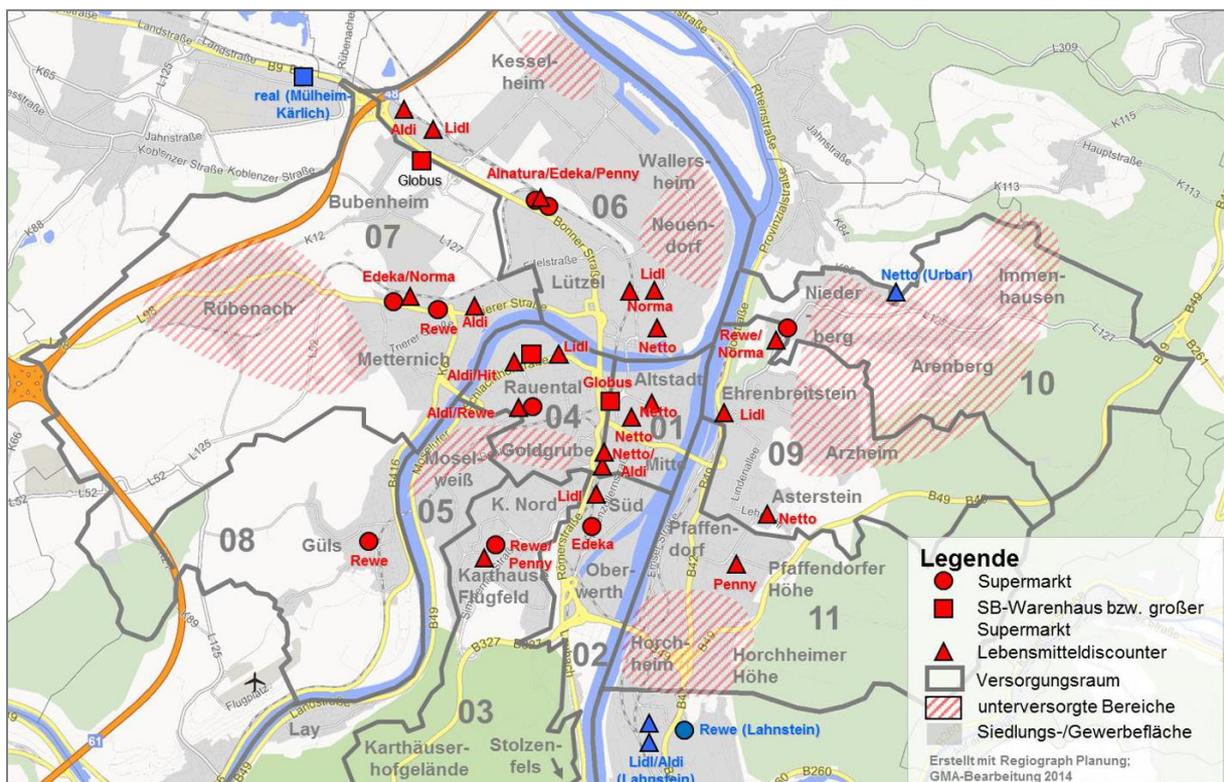
Nachfolgend soll das EHK daher in Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald in beiden Bereichen konkretisiert werden. Die Konkretisierung wird nach erfolgter Zustimmung der Planungsgemeinschaft durch Beschluss des Stadtrates wirksam. Mit dem Beschluss erfolgt die Ausweisung der projektierten Flächen als zentrale Versorgungsbereiche, während gleichzeitig mögliche Alternativstandorte für obsolet erklärt werden.

2. Standort Niederberg

2.1 Bestandsaufnahme des EHK

Niederberg, Arenberg und Immendorf zählen zu den Höhenstadtteilen auf der rechten Rheinseite. Die Hauptverkehrsachse ist die L127 (Arenberger Straße) die Ehrenbreitstein mit Niederberg, Arenberg und Immendorf verbindet. An die Kernstadt sind die Stadtteile über Ehrenbreitstein (B42) und die Pfaffendorfer Brücke (B49) angebunden. Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts im Jahr 2016, wurde in diesen Stadtteilen eine „deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung bei Lebensmitteln und Drogeriewaren“ festgestellt.

Ein größerer Lebensmittelmarkt war nicht vorhanden, lediglich im Stadtteil Niederberg existierte ein kleinerer Markt mit wichtiger Nahversorgungsfunktion. Das Angebot wurde in allen drei Stadtteilen nur rudimentär durch Bäckereien und Metzgereien, einen Getränkemarkt, einen Tankstellenshop und 2 Apotheken abgebildet. Trotz des ausreichenden Nachfragepotenzials lag eine Unterversorgung vor. In Folge ergab sich eine Orientierung der Wohnbevölkerung zu Lebensmittelmärkten in Urbar und Ehrenbreitstein. Die gutachterliche Untersuchung plädierte daher für einen Ausbau der wohnortnahen Grundversorgung durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes entweder innerhalb eines der drei Stadtteile oder in für alle drei Stadtteile verkehrsgünstiger, integrierter Lage. Dazu wurden drei Standortalternativen eingehender untersucht.



Graphik 01: Gutachten zur Fortschreibung des EHK Koblenz 2016, Seite 51

2.2 Standortuntersuchungen

Bei diesen potenziellen Standorten, so das EHK, handelt es sich um Bereiche, die perspektivisch eine Nahversorgungsbedeutung durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie ggf. kleinflächiger ergänzender Nutzungen (kleinteiliger Einzelhandel, Komplementärnutzungen) wahrnehmen sollen, zum Zeitpunkt der gutachterlichen Untersuchung jedoch aufgrund des geringen Bestandes oder der fehlenden räumlichen Konzentration zentrenprägender

Nutzungen nicht als ZVBs gewertet werden konnten. Aufgrund ihrer Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung sollen sie künftig jedoch berücksichtigt und nach Möglichkeit entwickelt werden.



Graphik 02: Gutachten zur Fortschreibung des EHK Koblenz 2016, Seite 157

2.2.1 Standort: Kasernengelände Fritsch

Bei dem Standort „Kasernengelände Fritsch“ handelt es sich um eine teilintegrierte Lage am nördlichen Ortsrand Niederbergs. Das EHK gibt diesem Standort den Vorzug, da auf dem ehemaligen Kasernengelände perspektivisch eine Wohnnutzung vorgesehen ist. Vor diesem Hintergrund, sowie unter Berücksichtigung der Nähe des Standortes zu den bereits vorhandenen Wohnbebauungen und zum Netto Lebensmitteldiscounter auf der Gemarkung Ubar, wurde die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem ehemaligen Kasernengeländes aus gutachterlicher Sicht empfohlen.

2.2.2 Standort: Immendorfer Straße

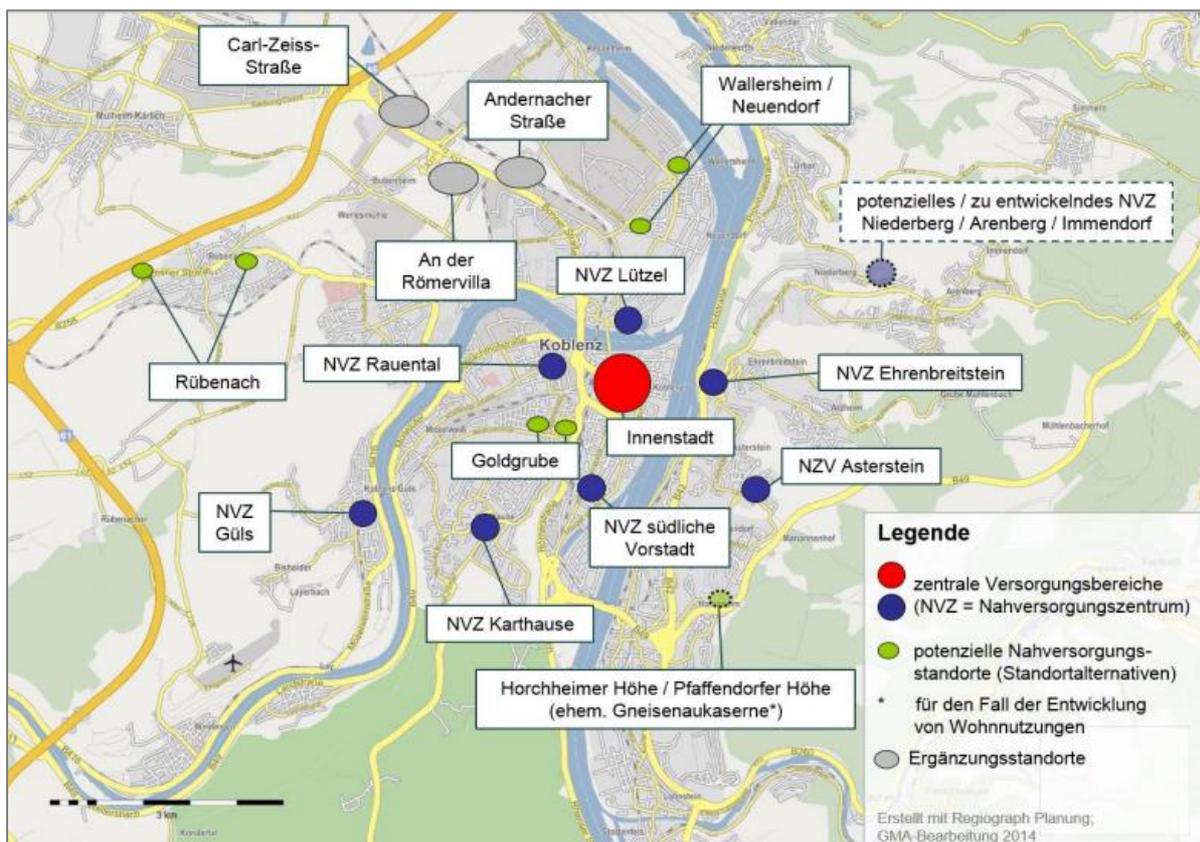
Bei der Analysefläche Immendorfer Straße handelt es sich um eine integrierte Lage im Stadtteil Arenberg an der Immendorfer Straße, auf welcher sich aktuell ein Spielplatz befindet. Im Umfeld befinden sich Wohnhäuser, eine Wallfahrtskirche mit anschließendem Pfarrhaus, eine Grundschule, Schrebergärten, eine Musikschule, sowie Gastronomie und ein Friseur. Der Standort ist von der Immendorfer Straße aus einsehbar. Durch die rückwärtige Lage zur Pfarrer-Kraus-Straße ist jedoch keine direkte Anbindung an den Ortskern von Arenberg gegeben, auch Sichtbeziehungen sind nicht vorhanden. Aufgrund der verkehrlichen Gegebenheiten und der rückwärtigen Lage bewertet die gutachterliche Untersuchung die Fläche als ungeeignet.

2.2.3 Standort: Niederberger Höhe

Der Standort „Niederberger Höhe“ liegt zwischen den Stadtteilen Niederberg und Arenberg und ist von der L 127 direkt einsehbar. Über die Haltestelle „Niederberger Höhe“ ist er an den ÖPNV angebunden und für alle drei Stadtteile gut zu erreichen. Unter Berücksichtigung der

Nähe des Standortes zu den bereits vorhandenen Wohnbebauungen hält die gutachterliche Untersuchung die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem Standort Niederberger Höhe für darstellbar. Mit der Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes würde das Einwohnerpotenzial im Nahbereich perspektivisch zudem anwachsen.

Laut der gutachterlichen Untersuchung genießt ein Standort auf dem Kasernengelände selbst zwar eine höhere Priorität gegenüber der Potenzialfläche Niederberger Höhe, dennoch kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass der Standort „Kasernengelände Fritsch“ für die Ansiedlung von Einzelhandel lediglich theoretisch zu priorisieren ist, da die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums an diesem Standort an den Realisierungszeitraum des Wohngebiets auf dem ehemaligen Kasernengelände gebunden ist, welcher nach damaligem Kenntnisstand noch ungewiss war. Da die Ansiedlung eines Nahversorgers auf der Analysefläche Niederberger Höhe auch kurzfristig möglich war und die Nahversorgungssituation somit auch zeitnah verbessert werden konnte, wurde vorgeschlagen, dass dieser Standort perspektivisch als ZVB ausgewiesen wird.



Graphik 03: Gutachten zur Fortschreibung des EHK Koblenz 2016, Seite 91

2.3 Verbindliche Bauleitplanung und Darstellung im FNP

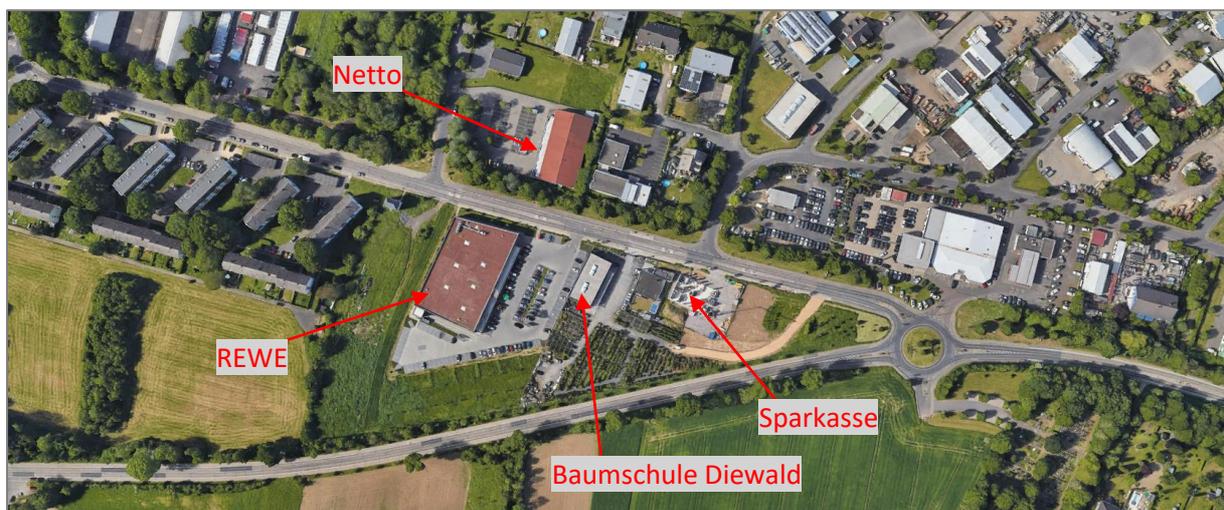
Noch während der gutachterlichen Untersuchung zur Fortschreibung des EHK beabsichtigte eine Investorengesellschaft am Standort Niederberger Höhe westlich der bereits seit Jahren dort ansässigen Baumschule Diewald einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit 2000m² Verkaufsfläche zu errichten. Für das Plangebiet existierte bis dato kein rechtskräftiger Bebauungsplan, sodass am 13.11.2014 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 311 „Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)“ gefasst wurde.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Planungsziele, waren neben der Stärkung der Nahversorgung durch einen Lebensmittel-Vollsortimenter, die Standortsicherung

und Neuordnung der Baumschule Diewald. Der Bebauungsplan schuf durch die Festsetzung zweier Sondergebiete „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sowie „Sondergebiet – Baumschule“ gemäß § 11 (2) BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Vorhaben. Da diese Festsetzungen jedoch nicht aus dem wirksamen FNP im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt wurden, erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Die Änderung des FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan wurde am 04.05.2017 rechtsverbindlich. Errichtung und Eröffnung des geplanten Rewe-Marktes erfolgten bis 2019. Der Bebauungsplan wurde am 26.05.2020 zum ersten Mal geändert und östlich der Baumschule um ein weiteres Sondergebiet für eine Geschäftsstelle der Sparkasse erweitert.



Graphik 04: Ausschnitt FNP, Stand der Offenlage 2023



Graphik 05: Luftbild Google Maps, 21.10.2024

In der Begründung des Bebauungsplans wird auf eine Stellungnahme der SGD-Nord vom 23.02.2016 verwiesen, welche ausführt, dass im Hinblick auf die Wirksamkeit einer künftigen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Koblenz das Ziel 58 LEP IV als erfüllt angesehen wird. In der v.g. Stellungnahme wird zudem gefordert, im Rahmen einer Tragfähigkeitsbeurteilung nachzuweisen, ob die zulässige Verkaufsfläche von 2.000m² im ausgewogenen Verhältnis zum Einzugsbereich steht und ein entsprechender Kaufkraftnachweis vorliegt. Die Tragfähigkeitsanalyse wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH erstellt. In der Zusammenfassung ist folgende Passage aufgeführt:

„Es ist davon auszugehen, dass bei einem Markt dieser Größenordnung etwa zwei Drittel der Umsätze mit Kaufkraft der Bevölkerung aus dem Versorgungsraum 10 in Koblenz (Niederberg, Arenberg, Immendorf) und zu etwa ein Drittel der Umsätze mit

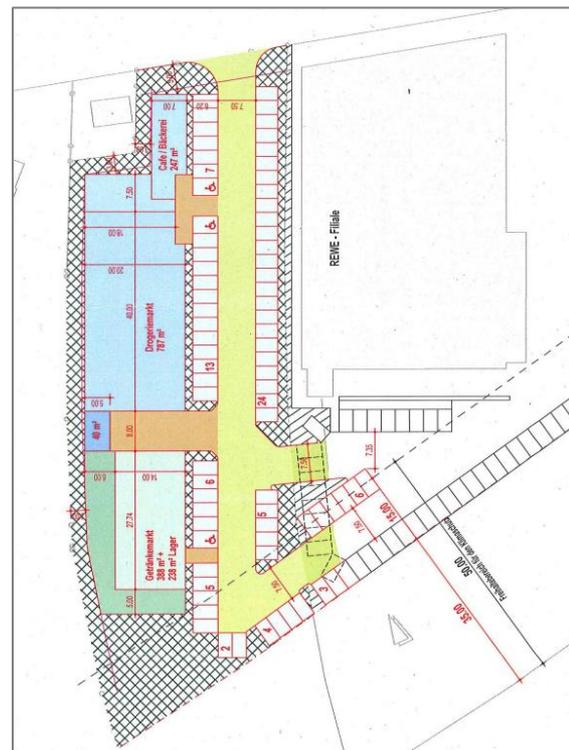
Kaufkraft von Kunden von außerhalb des Versorgungsraumes, v.a. aus der Ortsgemeinde Urbar, generiert wird. Ein Supermarkt in der geplanten Größenordnung würde somit gemeinsam mit dem Netto Lebensmitteldiscounter einen sowohl auf die Einwohner der drei Koblenzer Stadtteile Niederberg, Arenberg und Immendorf als auch der Ortsgemeinde Urbar ausgerichteten Koppelstandort im Sinne eines interkommunalen Versorgungsstandortes darstellen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die Ziele und Empfehlungen des LEP IV sowie des kommunalen Einzelhandelskonzeptes Koblenz.“

2.4 Bebauungsplan Nr. 311, 2. Änderung

Jüngst hat die Investorengesellschaft die Absicht an die Verwaltung herangetragen, den Nahversorgungsstandort auf der Niederberger Höhe um einen Getränkemarkt und einen Drogeriemarkt zu ergänzen. Die erfolgten Abstimmungsgespräche zwischen Investor und Verwaltung mündeten in dem Antragsschreiben zur Bebauungsplanänderung vom 23.02.2024. Die geplanten Erweiterungsflächen des Nahversorgungszentrums befinden sich östlich des Lebensmittelmarktes und sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 311 als private Grünfläche festgesetzt. Daher bedarf es der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit der Zielsetzung eine weitere Sondergebietsfläche auszuweisen. Der südliche Bereich des Plangebiets soll weiterhin aus Gründen des Klimaschutzes von einer Bebauung freigehalten werden.



Graphik 06: Geltungsbereich der 2. Änderung



Graphik 07: Lageplan, Okfen & Schneiders GmbH

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt den Bereich der geplanten Erweiterungsflächen für den Nahversorgungsstandort als Grünfläche dar. Im aktuellen Entwurf zur Fortschreibung des FNP (Stand zur Offenlage) ist der in Rede stehende Bereich – entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 311 – ebenfalls als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

2.5 Fazit und Abgrenzung des ZVB Niederberg



Graphik 08: eigene Darstellung, Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Niederberg, 10.10.2024

Wie in der Fortschreibung des EHK 2016 dargelegt, waren die Möglichkeiten der Nahversorgung in den Stadtteilen Niederberg, Arenberg und Immendorf defizitär, da kaum strukturprägende Anbieter vertreten waren. Die Versorgungsbeziehungen führten hingegen mehrheitlich aus den Stadtteilen hinaus.

Mit der Errichtung des Lebensmittel-Vollsortimenter an der Gemarkungsgrenze Niederberg/Arenberg wurde der Nahversorgungsbedarf der Stadtteile Niederberg, Arenberg und Immendorf abgedeckt. Die Erreichbarkeit des Standortes ist über die gut ausgebauten Verkehrsnetze, den öffentlichen Nahverkehr sowie fußläufig von den umliegenden Wohngebieten gewährleistet. Der Lebensmittelmarkt mit Vollsortimenten ist eine zweckmäßige Ergänzung zum bereits auf den Flächen der Gemeinde Urbar vorhandenen Lebensmittel-Discountermarkt nördlich der Niederberger Höhe. In der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 311 wird ausführlich auf die bereits dargelegte gutachterliche Untersuchung und Beurteilung des EHK Bezug genommen, welche den Standort positiv bewertet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Realisierung des Marktes wurde daher dem Ziel hinsichtlich des Ausbaus der wohnortnahen Grundversorgung entsprochen.

In Anbetracht der geplanten Erweiterung westlich des Rewe-Marktes wird es als sinnvoll erachtet, diese Fläche in den zentralen Versorgungsbereich miteinzubeziehen, sodass der ZVB Niederberg der obenstehenden Darstellung (Graphik 08) entsprechend abzugrenzen ist.

3. Standort Metternich

3.1 Bestandsaufnahme des EHK

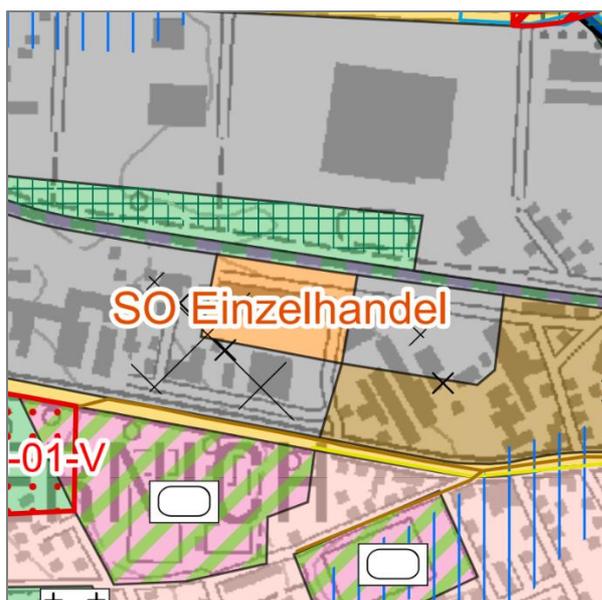
Der Stadtteil Metternich befindet sich nördlich der Mosel, zwischen den Stadtteilen Lützel und Rübenach. Die Anbindung an die Kernstadt erfolgt über die Stadtteile Lützel, Trierer Straße (B 416) und Europabrücke (B 9) oder Raental, Kurt-Schumacher-Brücke und Schlachthofstraße (B 49).

Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung zur Fortschreibung des EHK im Jahr 2016 wurden in Metternich diverse kleinere, aber dennoch strukturprägende Einzelhandelsbetriebe erfasst. Bis 1.500m² Verkaufsfläche Rewe und Aldi, bis 800m² Verkaufsfläche Edeka und Norma, weitere kleinere Einzelhandelsbetriebe unter 400m² Verkaufsfläche wie Getränkeshops, Apotheken, Sanitätswaren, Blumen, Mode, etc.

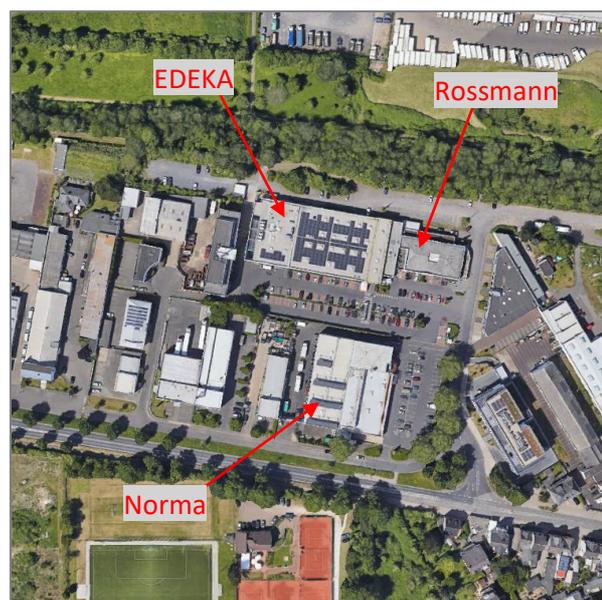
Der insgesamt eigentlich breite Betriebstypenmix mit Schwerpunkt Nahversorgung konzentriert sich auf drei siedlungsintegrierte Bereiche (Metternich Oberdorf entlang der Trierer Straße, Metternich Unterdorf entlang der Rübenacher Straße, Metternich Eulenhorst im Bereich der Straße Im Eulenhorst) sowie einen gewerblich geprägten Bereich mit Wohngebietsanschluss im Bereich Am Metternicher Bahnhof. Aufgrund des zu lockeren Geschäftsbesatzes (Oberdorf, Unterdorf), aufgrund fehlender Angebotsbreite und -tiefe (Oberdorf, Eulenhorst) bzw. aufgrund der fehlenden Siedlungsintegration (Am Metternicher Bahnhof) wurde im EHK 2016 jedoch keiner der Bereiche als ZVB ausgewiesen.

Es wurde jedoch angemerkt, dass zum Zeitpunkt der gutachterlichen Untersuchung bereits die Verlegung und Erweiterung des Edeka-Marktes im Bereich „Am Metternicher Bahnhof“ geplant war. (EHK S.138). Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung waren mittels eines Bauleitplanverfahrens bereits geschaffen worden. Eine Vergrößerung des Marktes auf über 2000m² Verkaufsfläche würde gem. Z 57 LEP IV („Zentralitätsgebot“) zudem jedoch noch eine Ausweisung als ZVB notwendig machen.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung und Darstellung im FNP



Graphik 9: Ausschnitt FNP, Stand Offenlage 2023



Graphik 10: Google Maps, 21.10.2024

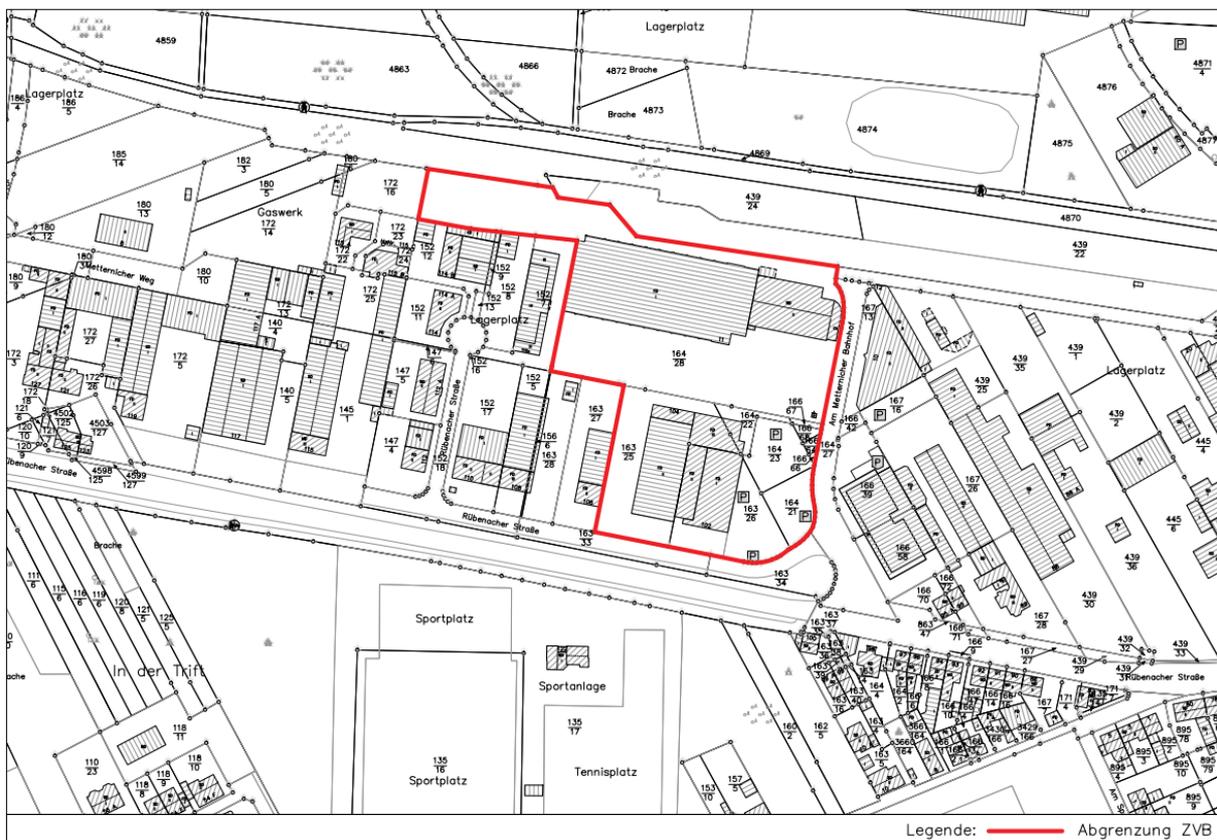
Der Einzelhandelsstandort im Bereich Am Metternicher Bahnhof befindet sich zwischen der Rübenacher Straße (L52) und der stillgelegten Bahnstrecke Koblenz-Lützel-Mayen-Ost im

Stadtteil Metternich. Er liegt zudem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 242 „Gewerbegebiet zwischen der B 258, der Straße „Im Acker“ und der Bundesbahnstrecke Koblenz-Mayen“.

Anlass der vorgesehenen Erweiterung war die Absicht einer Investorengesellschaft am Standort Am Metternicher Bahnhof vorhandene Gewerbe- und Einzelhandelsbauten zu reaktivieren, neu zu gliedern und in Teilen zu erweitern. Wobei die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters im Vordergrund stand. Ziel der geplanten Maßnahme war die zeitgemäße Ergänzung und Erweiterung des Sortimentes, um den bestehenden Filialstandort durch ein nachfragegerechtes Lebensmittelangebot auch künftig attraktiv zu halten und damit einen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung zu leisten vor allem vor dem Hintergrund des absehbaren Wegfalls des in Metternich damals noch vorhandenen Rewe-Marktes.

Durch die vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche auf rund 2.800 m² war der Markt als großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 (3) BauNVO einzustufen und lediglich in Kerngebieten oder einem eigens festgesetzten Sondergebiet zulässig. Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 242 wurden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Erweiterungen und Umstrukturierungen geschaffen. Der Aufstellungsbeschluss für die zweite Änderung des Bebauungsplans 242 wurde am 31.10.2013 gefasst, Rechtskraft erhielt der Plan am 13.09.2014. Der Flächennutzungsplan sollte im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Realisierung des Vorhabens erfolgte im Jahr 2015.

3.3 Fazit und Abgrenzung des ZVB Metternich



Graphik 11: eigene Darstellung, Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Metternich, 10.10.24

Im Rahmen der Fortschreibung des EHK im Jahr 2016 wurde im Stadtteil Metternich kein ZVB definiert, gleichwohl das thematisierte Planareal bereits als Einzelhandelsstandort etabliert war und eine Umstrukturierung sowie Vergrößerung stattfand, die eine Ausweisung notwendig

gemacht hätte. In der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 424 wird dies ausführlich thematisiert und weiterhin auf die „Auswirkungsanalyse zur Realisierung von Einzelhandelsbetrieben in Koblenz-Metternich, Rübenacher Straße“ der GMA Köln vom Januar 2014 Bezug genommen, welche das Vorhaben ebenfalls positiv beurteilt.

Gegenwärtig existiert am Standort Am Metternicher Bahnhof ein ähnlicher Einzelhandesbesatz wie auf der Niederberger Höhe, daher erscheint es auch im Sinne der Gleichbehandlung beider Standorte nur konsequent Am Metternicher Bahnhof ebenfalls einen ZVB auszuweisen. In Anbetracht der heutigen Struktur und Nutzung des Areals wird es als sinnvoll erachtet, die Fläche Am Metternicher Bahnhof (EDEKA und Rossmann) sowie die Bereiche entlang der Rübenacher Straße (Norma) in einem zentralen Versorgungsbereich zusammenzufassen, sodass der ZVB Metternich der obenstehenden Darstellung entsprechend abzugrenzen ist.