



PLANUNGSGEMEINSCHAFT MITTELRHEIN-WESTERWALD

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Postfachanschrift:
Postfach 20 03 61
56003 Koblenz
Hausanschrift:
Stresemannstraße 3-5
56068 Koblenz
Telefon 0261 120-0
Telefax 0261 120-2200

Stadtverwaltung Koblenz
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

Nachrichtlich:

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
-Obere Landesplanungsbehörde-
im Hause

Ihr Zeichen	Mein Zeichen	Auskunft erteilt	Telefon/Fax	Datum
Ihre Nachricht vom	Meine Nachricht vom	E-Mail (persönlich)		
K61_1_SE_410_EHK	1492 111/ 41MW	Stefan Struth	0261 120-2148	26.11.2024
23.10.2024		Stefan.Struth@sgdnord.rlp.de	0261 120-882148	

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Koblenz; Abstimmung zweier Konkretisierungen des bestehenden Einzelhandelskonzepts

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 23.10.2024 haben Sie uns darüber informiert, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Landesplanungsbehörde, Sie im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB in ihrer Stellungnahme vom 24.10.2023 daraufhin hingewiesen hat, dass die Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben mittels einer mit der Planungsgemeinschaft abgestimmten und beschlossenen Teilfortschreibung des bestehenden Einzelhandelskonzepts (EHK) als zentrale Versorgungsbereiche (ZBV) auszuweisen sind.

Ansonsten stelle eine fehlende Ausweisung als ZVB eine Abweichung von den Zielen Z 58 und Z 61 des LEP IV dar.

In der v.g. Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde erfolgte des Weiteren der Hinweis, dass für die beiden bereits realisierten Nahversorgungszentren im Stadtteil Niederberg (REWE: XL Hundertmark) und im Stadtteil Metternich (EDEKA Goerzen), bislang kein konkreter ZVB ausgewiesen wurde.

1/3

Vorsitzender:
Landrat Dr. Peter Enders
Kreisverwaltung Altenkirchen

Leitender Planer:
Andreas Eul
SGD Nord

Bankverbindung:
Sparkasse Koblenz
IBAN: DE46 5705 0120 0000 2324 47

PlanungsgemeinschaftMittelrhein-Westerwald@sgdnord.rlp.de

www.mittelrhein-westerwald.de

Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die virtuelle Poststelle der SGD Nord.

Auf der Homepage: www.sgd nord.rlp.de erhalten Sie unter dem Suchbegriff „Kommunikation“ Hinweise zu deren Nutzung. Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten bei der SGD Nord und über Ihre Rechte nach der DSGVO sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen erhalten Sie ebenfalls auf unserer Homepage unter dem Suchbegriff: „DSGVO“.

Auf Wunsch übersenden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform.

Für die Ausweisung als ZVB ist die Abstimmung mit der Regionalplanung nachzuholen und ein entsprechender Ergänzungsbeschluss zum EHK durch den Stadtrat zu fassen. Nach erfolgter Abstimmung sind die dann beschlossenen ZVB in die Gesamtkarte des Flächennutzungsplans aufzunehmen.

Für die erforderliche Abstimmung mit der Regionalplanung hatten Sie uns mit Schreiben vom 23.10.2024 Unterlagen in Form einer „Konkretisierung des bestehenden Einzelhandelskonzepts (2016), Ausweisung Zentraler Versorgungsbereiche in den Stadtteilen Niederberg und Metternich (Stand: 14.10.2024)“ mit der Bitte um Stellungnahme vorgelegt.

Zu der vorgelegten Konkretisierung des bestehenden Einzelhandelskonzepts (2016) der Stadt Koblenz hat der Regionalvorstand folgende Stellungnahme beschlossen:

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 wohnortnahen Grundversorgung zu gewährleisten.

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 an den beiden v.g. Standorten in den Stadtteilen Niederberg und Metternich.

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 **Kapitel 3.1.2 Landesentwicklungsprogram IV (LEP IV)** werden Ziele und Grundsätze für die „Öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)“ festgelegt.

Nach **Ziel Z 58 LEP IV (städtebauliches Integrationsgebot)** ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig. **Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen.**

In der vorgelegten Konkretisierung des Einzelhandelskonzepts werden nunmehr folgende zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) in der Stadt Koblenz dargestellt:

- **ZVB „Nahversorgungszentrum Niederberg“ (vgl. Seite 9, Graphik 08)**
- **ZVB „Nahversorgungszentrum Metternich“ (vgl. Seite 11, Abb. 11).**

Gegen die Abgrenzung der oben beiden genannten zentralen Versorgungsbereiche bestehen, da diese u.a. bereits im Rahmen der Bauleitplanverfahren für die Ansiedlung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe als städtebaulich integriert angesehen wurden, keine Bedenken.

Wir gehen dabei davon aus, dass die im EHK 2016 dargestellten Analyseflächen (Alternativstandorte) „Standort: Kasernengelände Fritsch“ sowie der „Standort: Immendorfer Straße“ für die Stadteile Niederberg/Arenberg entfallen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'AEul', written in a cursive style.

Andreas Eul
- Ltd. Planer -