



# Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0047/2025</b>		Datum: 21.01.2025	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan Sn	
<b>Betreff:</b>			
<b>Bebauungsplan Nr. 95: "Gewerbegebiet im Bereich August-Thyssen-Strasse", Änderung und Erweiterung Nr. 5 und Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren</b>			
<b>a) Aufstellungsbeschluss</b>			
<b>b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags</b>			
Gremienweg:			
27.03.2025	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> ohne BE abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen
17.03.2025	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> ohne BE abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen
11.02.2025	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> ohne BE abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen

## Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch -BauGB- die Aufstellung zur Änderung und Erweiterung Nr. 5 des Bebauungsplans Nr. 95: "Gewerbegebiet im Bereich August-Thyssen-Strasse" sowie gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren
- b) und ermächtigt die Verwaltung hinsichtlich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags.

## Begründung:

Der Vorhabenträger beabsichtigt den Standort „Carl-Zeiss-Straße 2-4“ in Kesselheim umzustrukturieren. Auf dem Grundstück wird derzeit ein Mömax-Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 6.800 m<sup>2</sup> betrieben, ein Adler-Modemarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 3.429 m<sup>2</sup> und ein Spielwarenmarkt Smyths Toys mit einer Verkaufsfläche von rund 4.000 m<sup>2</sup>. Die Erschließung erfolgt unmittelbar von der Carl-Zeiss-Straße aus. Der Vorhabenträger beabsichtigt, den Gebäudekomplex, in dem sich derzeit der Adler-Modemarkt und der Spielwarenmarkt Smyths Toys befindet, abzureißen und durch ein XXXLutz-Möbeleinrichtungshaus zu ersetzen. Die Verkaufsfläche des XXXLutz-Möbelhauses soll bei rund 22.000 m<sup>2</sup> liegen, zzgl. einer Lagerfläche von rund 7.500 m<sup>2</sup>. Der vorhandene Möbelmarkt Mömax bleibt am jetzigen Standort erhalten und wird weiter betrieben. Für das Gesamtvorhaben sind etwa 461 Stellplätze vorgesehen, die komplett auf dem Vorhabengrundstück abgebildet werden können. Die Planungen sind der Anlage 2 „Strukturentwurf“ zu entnehmen.

Für das Grundstück liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Es wurde gemäß Ratsbeschluss vom 17.12.1987 aus dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

Nr. 95, der den Bebauungsplans Nr. 65 der Gemeinde Kesselheim aus dem Jahre 1962 überplant, herausgenommen. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt derzeit nach § 34 BauGB. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich. Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 95 soll durch die Aufstellung geändert und erweitert werden. Nach der Art der baulichen Nutzung ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel (Kernsortiment Möbel)“ gemäß § 11 BauNVO erforderlich.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz für den „Gewerbepark Koblenz-Nord“ formulierten Entwicklungsziele zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt werden. Das Vorhaben liegt innerhalb eines Bereiches, der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz als Ergänzungsstandort für nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel deklariert ist. Da die Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels in gesamtstädtischer Betrachtung ergänzende Funktionen als Standort für großflächige Angebote des nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandels, die aufgrund ihrer betrieblichen Standortanforderungen in den zentralen Versorgungsbereichen keine geeigneten Flächen finden, übernehmen., steht das Vorhaben hinsichtlich des geplanten Kernsortiments „Möbel“ mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts des Oberzentrums im Einklang.

Der Mömax-Möbelmarkt hat im Bestand Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Randsortimente von rund 2.700 m<sup>2</sup>. Die Größe der Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Randsortimente des geplanten XXXLutz-Möbeleinrichtungshauses wird im Zuge des Verfahrens noch näher untersucht werden, liegt aber bei maximal 3.000 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben weicht daher hinsichtlich der für Möbelhäuser üblichen innenstadtrelevanten Randsortimente (inkl. Bestand insgesamt 5.700 m<sup>2</sup> statt 800 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen auf rund 20 % statt 10 % der Gesamtverkaufsflächen von rund 28.800 m<sup>2</sup>) von den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ab. In der Gesamtbilanz werden die innenstadtrelevanten Verkaufsflächen am Standort jedoch nach den Zielvorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durch Wegfall der beiden Märkte mit den ausschließlich innenstadtrelevanten Kernsortimenten Bekleidung und Spielwaren (7.429 m<sup>2</sup>) um rund 4.429 m<sup>2</sup> reduziert werden. Die zulässigen Randsortimente (u. a. Heimtextilien, Bettwäsche, Haushaltswaren) sollen in den Textfestsetzungen gemäß Koblenzer Sortimentsliste definiert werden.

Das Vorhaben verstößt durch Überschreitung der zulässigen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> für innenstadtrelevante Randsortimente gegen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Daher wird ein Raumordnungs- und Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Der Vorhabenträger stimmt den Inhalt und den Umfang mit der SGD Nord ab.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als gewerbliche Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan sieht bereits ein SO Einzelhandel nach § 1 Abs. 4 BauNVO vor, ist aber noch nicht wirksam. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zu ändern.

Der Beschluss erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des Ortsbeirates Kesselheim.

#### **Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügte Lageplan. Er hat eine Größe von rund 3,2 ha.

#### **Anlage/n:**

1 Lageplan, 2 Strukturentwurf

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine unmittelbaren haushälterischen Auswirkungen. Gemäß Antragsschreiben erklärt sich der Vorhabenträger bereit, die Kosten für die Planung zu tragen und auf eigene Kosten ein geeignetes Planungsbüro sowie die für die Durchführung der Planung notwendigen Gutachten in Abstimmung mit der Stadt zu beauftragen. Etwaige Folgekosten für die Realisierung der Planung sollen übernommen werden.

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden im Planverfahren ermittelt und bewertet.

**Historie:**

17.12.2024 Unterrichtung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität über die geplante Umstrukturierung des Standorts Carl-Zeiss-Straße 2 in Koblenz für XXXLutz und Mömax (UV/0325/2024)