



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/1046/2019</b>		Datum: 13.12.2019			
<b>Baudezernent</b>					
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.:			
<b>Betreff:</b>					
<b>Konkretisierung des Einzelhandelskonzepts aus 2016 mit der Ausweisung des zentralen Versorgungsbereichs "Beatusstraße I"</b>					
Gremienweg:					
04.02.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.	<input type="checkbox"/> ohne BE	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert	<input type="checkbox"/>
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen
09.03.2020	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.	<input type="checkbox"/> ohne BE	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert	<input type="checkbox"/>
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen
19.03.2020	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.	<input type="checkbox"/> ohne BE	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert	<input type="checkbox"/>
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen

### Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt, mit Ausweisung des zentralen Versorgungsbereichs „Beatusstraße I“ und der Herausnahme der Potentialfläche „Beatusstraße II“, die Konkretisierung des bestehenden Einzelhandelskonzepts aus 2016 für den Stadtteil Goldgrube.

### Begründung:

Anlassgebend ist die mit Schreiben der SGD Nord vom 10.07.2019 eingegangene landesplanerische Stellungnahme zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 69 „Schulgebiet Beatusstraße“, Änderung Nr. 4. Zur Erfüllung der Ziele des LEP IV (hier: Z 58 „städtebauliches Integrationsgebot“) wurde seitens der Oberen Landesplanungsbehörde die vertiefende Abstimmung mit der Regionalplanung bei Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereichs – ZVB - zur Auflage gemacht. Zudem ist die in Rede stehende Neuausweisung/Konkretisierung des ZVB Goldgrube per Ratsbeschluss zu untermauern.

Mit Schreiben der Verwaltung vom 31.10.2019 wurde der Regionalplanung die Konkretisierung der im Einzelhandelskonzept 2016 bereits aufgeführten zwei Analyseflächen im Stadtteil Goldgrube zur Abstimmung übermittelt. In der zugehörigen Erläuterung wurde die vormalige „Analysefläche Beatusstraße I“ (Bereich Gärtnerei Rickenbach) gegenüber der vormaligen auch betrachteten „Analysefläche Beatusstraße II“ (Bereich Mercedes Benz Autohaus) als zukünftig zu entwickelnder Einzelhandelsstandort für den Stadtteil Goldgrube herausgestellt. Insbesondere die städtebaulich integrierte Lage im Stadtteil, die sehr gute Anbindung für Fußgänger und Radfahrer, die gute Anbindung für den motorisierten Individualverkehr sowie die gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV sprechen für die Etablierung eines Nahversorgerstandortes auf der Analysefläche I. Mit der vorliegenden Konkretisierung/Ausweisung des ZVB „Beatusstraße I“ soll gleichzeitig der alternativ betrachtete Standort „Beatusstraße II“ entfallen.

Der planerische Wille den betroffenen Bereich mit dem Ziel der Nahversorgeransiedlung und Wohnraumschaffung über das Instrument der Bauleitplanung zu entwickeln, wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 15.12.2017, dem Konzeptionsbeschluss am 27.11.2018 sowie dem Entwurfs- und Offenlagebeschluss am 25.10.2019 zum Bebauungsplan Nr. 69 „Schulgebiet Beatusstraße“, Änderung Nr. 4 und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes seitens der Stadt vorausgehend bekundet.

Im Zuge seiner Abstimmung hat der Regionalvorstand der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, in seiner Sitzung am 21.11.2019, der Ausweisung des ZVB „Beatusstraße I“ im Stadtteil Goldgrube bereits zugestimmt.

Ergänzend zu dieser zwischenzeitlich vorgenommenen Abstimmung mit der Regionalplanung, wird vorliegend noch der städtische Beschluss erforderlich, um die Einhaltung der Ziele des LEP IV für die in Rede stehende parallele Änderung des Flächennutzungsplanes durch die zuständige Genehmigungsbehörde SGD Nord festzustellen zu können.

Erst hiermit sind die Voraussetzungen für die ausstehende Einholung der Genehmigung zur Flächen-nutzungsplanänderung (im Anschluss zum Satzungsbeschluss über die Flächennutzungsplanänderung) bei der SGD Nord erfüllt und die zugehörige Bebauungsplanänderung ist aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans als entwickelt zu beurteilen (Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Nach erfolgtem positivem Beschluss wird die in Rede stehende Konkretisierung des ZVB Goldgrube dem bestehenden Einzelhandelskonzept aus 2016 durch die Verwaltung inhaltlich angebeifügt.

**Anlage/n:**

1. Unterlagen zur Konkretisierung des Einzelhandelskonzepts für die Abstimmung mit der SGDN
2. Abstimmungsergebnis der SGDN zur Konkretisierung des Einzelhandelskonzepts

**Historie:**

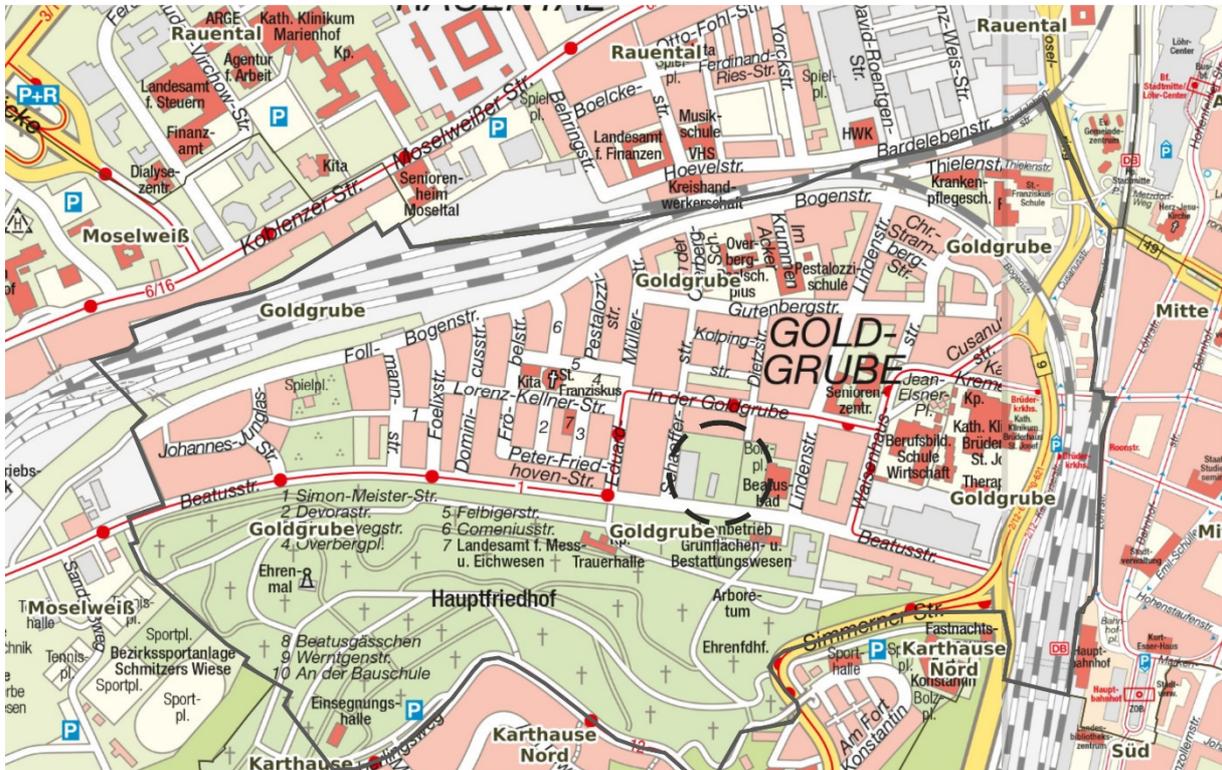
10.10.2019: Termin mit der SGDN für die Abstimmung  
21.11.2019: Abstimmung der Regionalplanung

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz. Durch die gute Erreichbarkeit eines Nahversorgers zu Fuß oder mit dem Rad werden Autofahrten und damit CO2 eingespart.

**Konkretisierung des bestehenden  
Einzelhandelskonzepts der Stadt Koblenz aus 2016**

**Ausweisung des  
zentralen Versorgungsbereiches Goldgrube**



**im Rahmen der Abstimmung mit der Regionalplanung  
gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), Ziel 58 (städtebauliches Integrationsgebot)**

Stand: 22.10.2019

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung  
Bahnhofstraße 47  
56068 Koblenz

## Inhalt

<b>1. Anlass / Abstimmung mit der Regionalplanung:</b> .....	3
<b>2. Verfahrensstand der Bauleitplanverfahren:</b> .....	4
<b>3. Aussage aus dem bestehenden Einzelhandelskonzept</b> .....	4
<b>4. Beschreibung des Zentralen Versorgungsbereich Goldgrube</b> .....	5
4.1. Städtebaulich integrierte Lage und räumliche Abgrenzung des ZVB .....	5
4.2. Anbindung des ZVB: Fußgänger, Radfahrer u. motorisierter Individualverkehr (s. Anlage 4)	5
4.3. Anbindung des ZVB: Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) (s. Anlage 5).....	6
<b>5. Schlussfolgerung:</b> .....	6

## 1. Anlass / Abstimmung mit der Regionalplanung:

Das bestehende Einzelhandelskonzept weist den zu betrachtenden Bereich im Stadtteil Goldgrube als „Analysefläche Beatusstraße I“ aus. Dieser wurde 2016, im Zusammenhang mit einem weiteren Bereich im Stadtteil, als prioritär zu betrachtender Standort für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes zur Verbesserung der dortigen Nahversorgungssituation eingestuft.

Karte 8: Analysefläche Goldgrube



Auszug aus dem EHK Koblenz, S. 123

2017 wurde seitens einer Interessengemeinschaft die Entwicklungsabsicht zur Etablierung eines Nahversorgers (max. 1.200 m<sup>2</sup> EK) sowie Schaffung zentrumsnahen Wohnraums an die Verwaltung herangetragen. Diese Entwicklungsabsicht sowie das bestehende und nicht mehr verfolgte Planrecht im Bereich der Gärtnerei Rickenbach (Bebauungsplan Nr. 69 „Schulgebiet Beatusstraße“, dort Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung „Schule“), lösen die Notwendigkeit eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens einschließlich paralleler Flächennutzungsplanänderung aus.

Im Zuge der Landesplanerischen Stellungnahme zur parallelen FNP-Änderung vom 10.07.2019, erging seitens der SGD Nord die Auflage, die aus dem LEP IV stammende erforderliche Abstimmung mit der Regionalplanung zur Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereich durchzuführen und die in Rede stehende Neuausweisung des ZVB Goldgrube per Ratsbeschluss zu untermauern. Mit diesem Beschluss soll gleichermaßen auch die im EHK betrachtete „Analysefläche Beatusstraße II“ nicht weiter zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches für den Stadtteil Goldgrube verfolgt werden.

Unter anderem ist die Einhaltung der Ziele des LEP IV (hier konkret betroffen: Z 58 „städtebauliches Integrationsgebot“) für die parallele Änderung des FNP durch die zuständige Genehmigungsbehörde SGD Nord festzustellen. Hierzu ist vorgesehen, die vorstehend genannte Abstimmung mit der Regionalplanung parallel zum laufenden Bauleitplan durchzuführen und den erforderlichen

städtischen Beschluss zur Ausweisung des ZVBs Goldgrube vor der abschließenden Beteiligung der SGD Nord zur Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung einzuholen.

## 2. Verfahrensstand der Bauleitplanverfahren:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 69 „Schulgebiet Beatusstraße“, Änderung Nr. 4 und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Stadtrat am 15.12.2017 gefasst. Mit der öffentlichen Bekanntmachung in der Rhein-Zeitung am 25.01.2018 bekundete die Stadt ihren planerischen Willen, den betroffenen Bereich mit dem Ziel der Einzelhandelsentwicklung und Wohnraumschaffung über das Instrument der Bauleitplanung zu entwickeln (s. Anlage 1).

Am 27.11.2018 wurden die Konzeptionsbeschlüsse vom zuständigen Fachbereichssauschuss IV gefasst, auf dessen Grundlage das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB anschließend durchgeführt wurde (s. Anlage 2).

Der ausstehende Verfahrensschritt "Entwurfs- und Offenlagebeschluss" ist im hierfür zuständigen neuen städtischen Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität am 25.10.2019 vorgesehen. Die hierauf folgende Offenlage der Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird, nach dem Beschluss zum Städtebaulichen Vertrag im Stadtrat, voraussichtlich ab Mitte November 2019 erfolgen.

In den aktuellen Entwurfsunterlagen (sowie bereits zum Konzeptionsbeschluss) zur BPlan-Änderung ist vorgesehen, die Festsetzungen für den geplanten EHDL-Standort "Sondergebiet Nahversorgungszentrum und Wohnen" wie folgt zu fassen:

„Zulässig sind:

1. *großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe der nahversorgungsrelevanten Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren) „Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetikartikel, Parfümeriewaren“, „Schnittblumen“ gemäß der Koblenzer Sortimentsliste mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, Aktionswaren aus innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten: Dieses sind Artikel, die nicht Teil des Kernsortiments sind, in regelmäßigen Abständen wechseln und in ihrer Gesamtheit eine Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche einnehmen,*
2. *Einzelhandelsnahe Dienstleistungseinrichtungen,*
3. *Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses*
4. *Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke oberhalb des Erdgeschosses auf einer Fläche von bis zu 200 m<sup>2</sup>,*
5. *Räume für freie Berufe oberhalb des Erdgeschosses auf einer Fläche von bis zu 200 m<sup>2</sup>."*

## 3. Aussage aus dem bestehenden Einzelhandelskonzept

Für den Stadtteil Goldgrube hat das bestehende EHK aus 2016 räumliche Versorgungslücken festgestellt. Da der Stadtteil nur ein rudimentäres Angebot zur Nahversorgung aufweist, sei eine Verbesserung der Versorgungssituation bei Lebensmitteln anzustreben. Die Prüfung zur Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes zur spürbaren Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil sei angezeigt. Aufgrund der fehlenden räumliche Konzentration der Angebote und lediglich geringen Angebotsbreite und -tiefe liegt bislang kein ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich im

Stadtteil vor. Bei der Betrachtung potentieller Nahversorgungsstandorte für die Goldgrube wurden zwei Bereiche (Analysefläche I und II) herausgestellt. Der hier in Rede stehende Bereich (Analysefläche I) sollte aufgrund seiner integrierten/zentralen Lage mit Wohngebietsanschluss jedoch bevorzugt/prioritär für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes betrachtet werden. Unter der Voraussetzung, dass der vorgelagerte Parkplatzstreifen beseitigt bzw. abgeändert wird, wäre der Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet. Kritisch für dessen Wettbewerbssituation wurde die etwaige Erweiterung vorhandener Lebensmittelmärkte im nachbarlichen Stadtteil Rauental (Moselweißer Straße) gesehen.

Mit Blick auf die Bevölkerungszahl im Stadtteil wurde festgestellt, dass das Kaufkraftpotenzial für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes auf der Analysefläche II (Grundstück eines Autohauses zwischen Waisenhausstraße, Beatusstraße und B 9) nicht auskömmlich sei.

#### 4. Beschreibung des Zentralen Versorgungsbereich Goldgrube

##### 4.1. Städtebaulich integrierte Lage und räumliche Abgrenzung des ZVB

Die konkrete räumliche Abgrenzung des ZVB Goldgrube ergibt sich aus der beigefügten Anlage 3.

Hieraus lässt sich zudem die städtebaulich integrierte Lage erkennen. Der Standort ist zentral im Stadtteil, mit sehr guter bis guter Anbindung an das vorhandene Erschließungsnetz, gelegen. Insbesondere diese sehr gute Erreichbarkeit lässt eine erhebliche Verbesserung der Nahversorgung für die Stadtteilbewohner erwarten. Die Zentralität in Verbindung mit der topographischen Bestandssituation begünstigen zudem die Erreichbarkeit des Nahversorgers für unterschiedliche Altersgruppen der Bevölkerung, ohne den motorisierten Individualverkehr nutzen zu müssen. Die bislang im Gebiet betriebene, gewerbliche Gartenbaunutzung sowie die vorhandene Nachbarschaft zum städtischen Beatushallenbad, einem Bolz-/Spielplatz und dem städtischen Hauptfriedhof lassen keine erstmalige oder unzumutbare vom Nahversorger ausgehende Auswirkung auf die schutzwürdigen Belange der nachbarlichen (Wohn-)Bestandsnutzungen erwarten. Die mit der Etablierung eines Nahversorgers bzw. den allgemeinen Umplanungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einhergehenden Auswirkungen auf den Verkehrsfluss, die vorhandene Flora und Fauna, den Umgang mit dem Oberflächenwasser sowie zugehörigen Verkehrs-/Gewerbegeräusche wurden gutachterlich betrachtet und kommen zu keinem anderen Ergebnis.

##### 4.2. Anbindung des ZVB: Fußgänger, Radfahrer u. motorisierter Individualverkehr (s. Anlage 4)

Setzt man die aus der Handelswissenschaft abgebildeten oft 700 m-Radien um die wesentlichen Lebensmittelmärkte an, dann ist das geplante Nahversorgungszentrum fast aus dem gesamten Stadtteil Goldgrube gut zu Fuß erreichbar. Berücksichtigt man die im EHK herausgestellte tatsächliche fußläufige Netzabdeckung mit 700 m-Distanzen ergibt sich nichts Gegenteiliges. Ein Grund für die gute fußläufige Abdeckung des Stadtteils ist zum einen die vorhandene und recht kleinteilige (gut/schnell „umgehbare“) Wohnquartiersgröße und zum anderen die rückwärtige Erschließung über zwei kleine Stichstraßen, die den Bewohnern der Goldgrube eine direkte fußläufige Anbindung an das Nahversorgungszentrum bieten. Auch mit dem Fahrrad ist der Standort, mit Lage direkt an einer der städtischen Fahrradhaupttrouten, gut erreichbar. Die rückwärtige Standortanbindung des ZVB direkt in das Wohngebiet bietet eine sehr hohe Attraktivität für den nicht motorisierten Individualverkehr (NMIV). Die Erreichbarkeit des ZVB für den motorisierten Individualverkehr ist (nur) über die Beatusstraße gewährleistet.

Mit der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches im „Analysebereich Beatusstraße I“ wird damit fast allen der 4.640 Stadteilbewohnern (Stand September 2019, Quelle: kommunale Statistikstelle Koblenz) die Möglichkeit einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung geboten.

#### **4.3. Anbindung des ZVB: Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) (s. Anlage 5)**

Der Standort ist ebenfalls gut mit dem ÖPNV erreichbar. Die Haltestelle „In der Goldgrube“ ist weniger als 100 Meter vom ZVB entfernt. Die Haltestelle „Hauptfriedhof“ liegt mit unter 200 Metern ebenfalls in gut fußläufig erreichbarer Distanz zum Nahversorgungszentrum. Beide Haltestellen werden von der „Linie 1 - Altstadt/Koblenz-Zentrum/Goldgrube“ bedient. Diese ist über deren bestehende Haltestellen – u. a. Hauptbahnhof, Löhr-Center, Zentralplatz – an alle maßgeblichen innerstädtischen ÖPNV-Knotenpunkte und somit übrigen städtischen und regionalen Buslinien sowie an das Schienennetz angebunden.

### **5. Schlussfolgerung:**

Die im bestehenden EHK Koblenz aus 2016 festgestellte Versorgungslücke im Stadtteil Goldgrube wird durch die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes am hierfür vorgesehenen Standort zur spürbaren Verbesserung der Nahversorgungssituation führen. Insbesondere dessen städtebauliche Lage in Verbindung mit der topographischen Situation sowie die sehr gute Erreichbarkeit mit dem NMIV und die gute Anbindung an den ÖPNV zeigen, dass der Standort optimal integriert ist.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde auch die Straßenvorplanung zur direkten Erschließung des Einzelhandels über die Beatusstraße, durch entsprechende bauliche Umplanungen/Anpassungen in diesem Bereich, mit dem städtischen Tiefbauamt abgestimmt.

Die Prognose des EHK aus 2016, dass sich eine etwaige Erweiterung vorhandener Lebensmittelmärkte im nachbarlichen Stadtteil Rauental (Moselweißer Straße) auf den hier in Rede stehenden geplanten ZVB Goldgrube auswirkt, kann zwar nicht ausgeschlossen werden; jedoch wird hierdurch keine maßgeblich negative Beeinflussung auf die Wettbewerbsfähigkeit des Nahversorgers in der Goldgrube erwartet. Bislang verteilt sich die Kaufkraft der Goldgrube überwiegend über den motorisierten Individualverkehr auf verschiedene Stadtteile (sowie in der Region). Auch ergibt sich aus dem EHK 2016 die „Einkaufshäufigkeit im eigenen Stadtteil“ für das Rauental bei etwa 90 % – 100 %; von einer klaren Zuordnung/Abhängigkeit der Goldgrube zum Einzelhandel im Rauental kann somit nicht ausgegangen werden. Stattdessen lässt die vorausgehend herausgestellte integrierte Lage des Standorts erwarten, dass sich ein moderner Nahversorger zukünftig überwiegend aus der Kaufkraft seines eigenen Stadtteils sowie zusätzlich der begünstigten Lage an der Beatusstraße wirtschaftlich gegenüber nachbarlicher Stadtteile behaupten wird.

## Aufstellungsbeschluss

- BPlan-Änderung
- parallele FNP-Änderung

(beide öffentlich bekannt gemacht am 25.01.2019)

Auszug gefertigt  
25.01.2018 ja

### Auszug aus der Rhein-Zeitung, Ausgabe B, vom 25.01.2018

#### Öffentliche Bekanntmachung

Der Stadtrat hat am 15.12.2017 die Aufstellungsbeschlüsse zu den folgenden Bauleitplanverfahren gefasst:

- Bebauungsplan Nr. 250 „Dorfplatz Güls“, 1. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 69 Baugebiet „Schulgebiet Beatusstraße“, Änderung Nr. 4

#### Orientierungsskizze BPlan Nr. 69 Ä 4



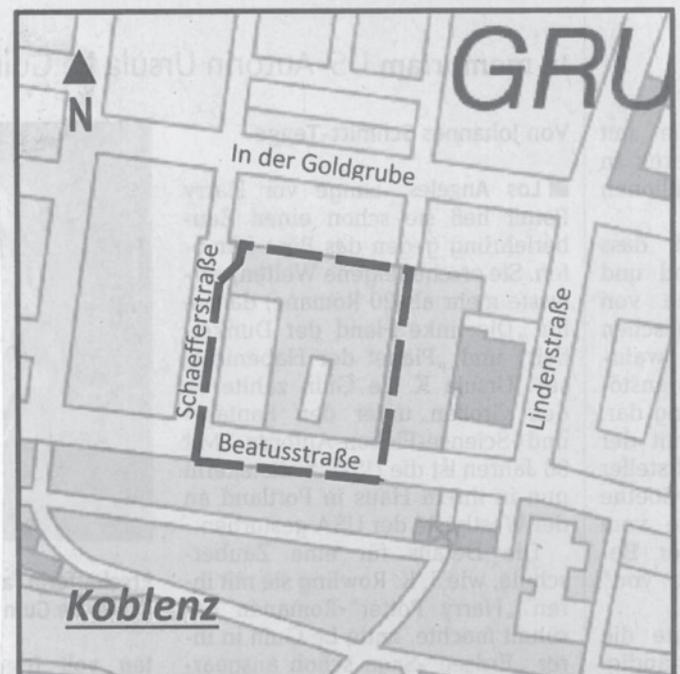
#### Orientierungsskizze Bebauungsplan Nr. 69 Änderung Nr. 4

#### Planungsziel/Begründung:

Eine Interessengemeinschaft hat die Absicht zur Umnutzung von Teilflächen des bestehenden Gärtnereibetriebes bei der Verwaltung vorgebracht. Ziel ist die Etablierung eines Einzelhandelsbetriebes mit angeschlossener Bäckerei zur Stadtteilnahversorgung sowie die Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum. Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 69 Baugebiet „Schulgebiet Beatusstraße“ stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegen. Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans ist somit die Schaffung von Baurecht für Wohnbauflächen sowie für einen Einzelhandelsbetrieb. Die angestrebte gewerbliche als auch wohnbauliche Umnutzung entspricht hierbei den übergeordneten sowie konkreten städtebaulichen Zielen für den Standort. **Ansprechpartner: Herr Kuntze, Tel.: 0261/129 3180.**

- Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich der in Aufstellung befindlichen Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 69 Baugebiet „Schulgebiet Beatusstraße“ im Parallelverfahren

#### Orientierungsskizze FNP-Änderung zum BPlan Nr. 69 Ä 4



#### Orientierungsskizze zur Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 69 Änderung Nr. 4

Der wirksame Flächennutzungsplan für das Plangebiet des Bebauungsplanes 69 setzt im betroffenen Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie öffentliche Verkehrsflächen im Bereich der Beatusstraße fest. Da diese Darstellung nicht mit den aktuellen städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 69 übereinstimmt, soll im Rahmen einer parallelen Flächennutzungsplanänderung eine entsprechende Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgen. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann hierdurch Rechnung getragen werden. **Ansprechpartner: Herr Kuntze, Tel.: 0261/129 3180.**

Koblenz, 19.01.2018

Stadtverwaltung Koblenz  
Prof. Dr. Joachim Hofmann-Göttig  
Oberbürgermeister

**Konzeptionsbeschluss**

**zur frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**  
 BPlan-Änderung und parallele FNP-Änderung  
 (Bürgerbeteiligung am 09.01.2019)

**zur frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**  
 BPlan-Änderung und parallele FNP-Änderung  
 (Behörden- und Trägerbeteiligung mit Schreiben vom 19.12.2018)

**Auszug**  
**aus der Rhein-Zeitung, Ausgabe B, vom 21.12.2018**

**Öffentliche Bekanntmachungen**

**Öffentliche Bekanntmachung**

Der Fachbereichsausschuss IV – FBA IV – hat am 27.11.2018 die Konzeptionsbeschlüsse zu den folgenden Bauleitplanverfahren gefasst und die Verwaltung beauftragt, auf deren Grundlage die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen:

- a) Bebauungsplan Nr. 69 Baugebiet „Schulgebiet Beatusstraße“, Änderung Nr. 4
- b) Parallele Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 69 Baugebiet „Schulgebiet Beatusstraße“, Änderung Nr. 4



Daher lädt die Stadtverwaltung Koblenz zu einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerbeteiligung) für 09.01.2019, 18.00 Uhr, in die Berufsbildende Schule Technik, Beatusstraße 143-147, 56073 Koblenz ein. In dieser Veranstaltung werden die allgemeinen Ziele der Planungen und deren voraussichtliche Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbarbereiche vorgestellt. Es besteht dabei die Möglichkeit, die Planungen mit den Vertretern der Verwaltung zu erörtern und ggf. Anregungen oder Wünsche vorzutragen, die in Form einer Niederschrift dem Fachbereichsausschuss IV zur Entscheidung über das weitere Verfahren vorgelegt werden. Wenn Sie im Hinblick auf Ihren Teilnahmewunsch aufgrund einer Einschränkung Unterstützungsbedarf haben, melden Sie sich bitte (Ruf-Nr. 0261/129 3131, Faxnummer 0261/1293100, Emailadresse: Gabi.Brand@Stadt.Koblenz.de). Verwaltungsseitig wird dann versucht, das zur Unterstützung Erforderliche und Umsetzbare in die Wege zu leiten. Bereits vor dieser Veranstaltung besteht die Möglichkeit, die Planungen nach vorheriger Absprache mit Herrn Kuntze, Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung, Ruf-Nr. 0261/129 3180 einzusehen.

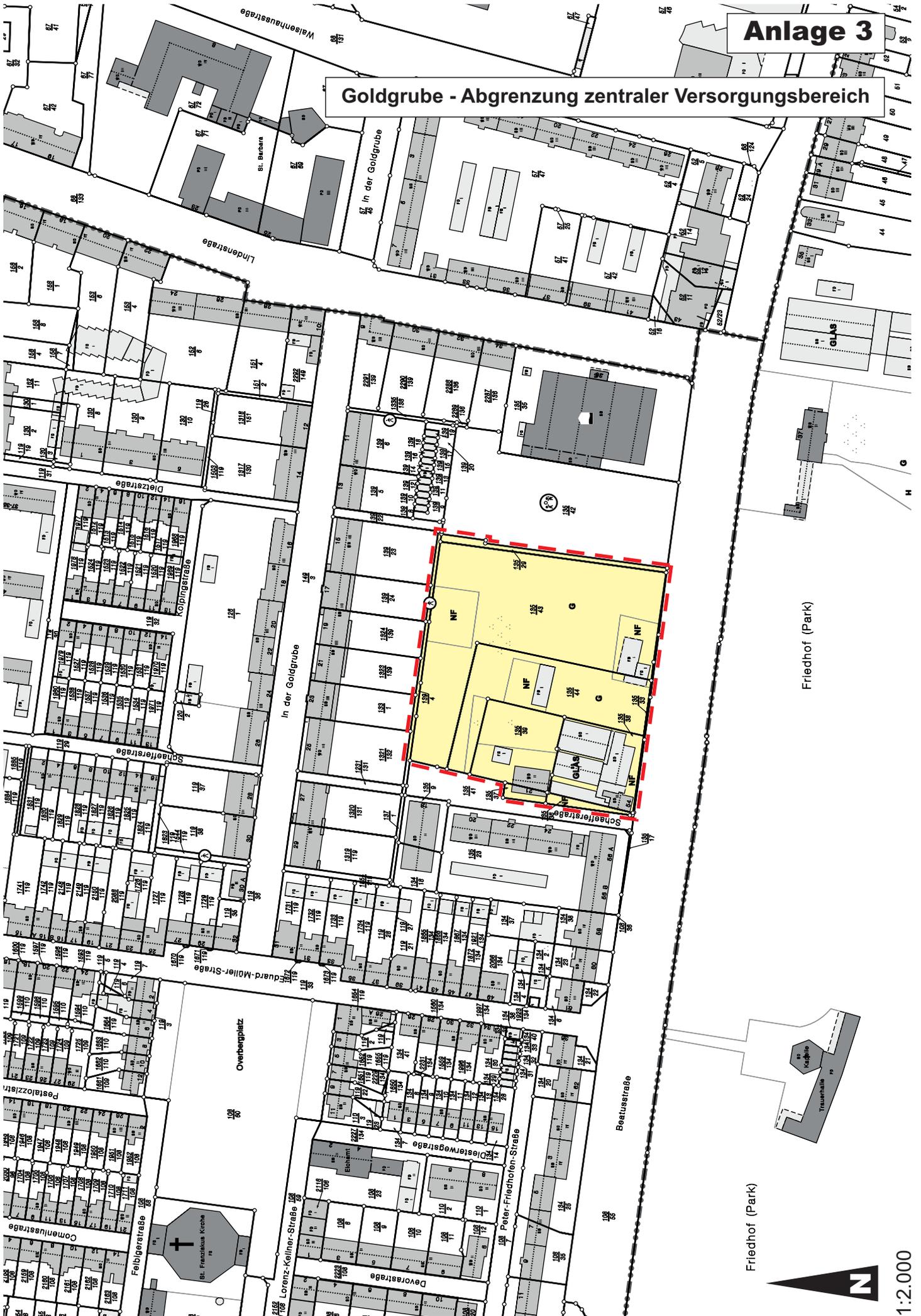
Koblenz, 19.12.18

Stadtverwaltung Koblenz  
 David Langner  
 Oberbürgermeister  
[www.bekanntmachungen.koblenz.de](http://www.bekanntmachungen.koblenz.de)

Auszug gefertigt  
 04.01.2019 je

# Anlage 3

## Goldgrube - Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich



## Erreichbarkeit des ZVB Goldgrube ohne den MIV

- ▶ dargestellt ist die rd. 600 m Laufstrecken-Entfernung (i.d.R. fahrbahnbegleitende Gehwege) zum/vom ZVB
- ▶ dargestellt ist der Auszug der städtischen Haupt-Fahrradrouten

Auszug aus der Digitale Topografische Karte 1:5 000 (DTK5), Stand 10.10.2019

1:5.000



Anlage 4

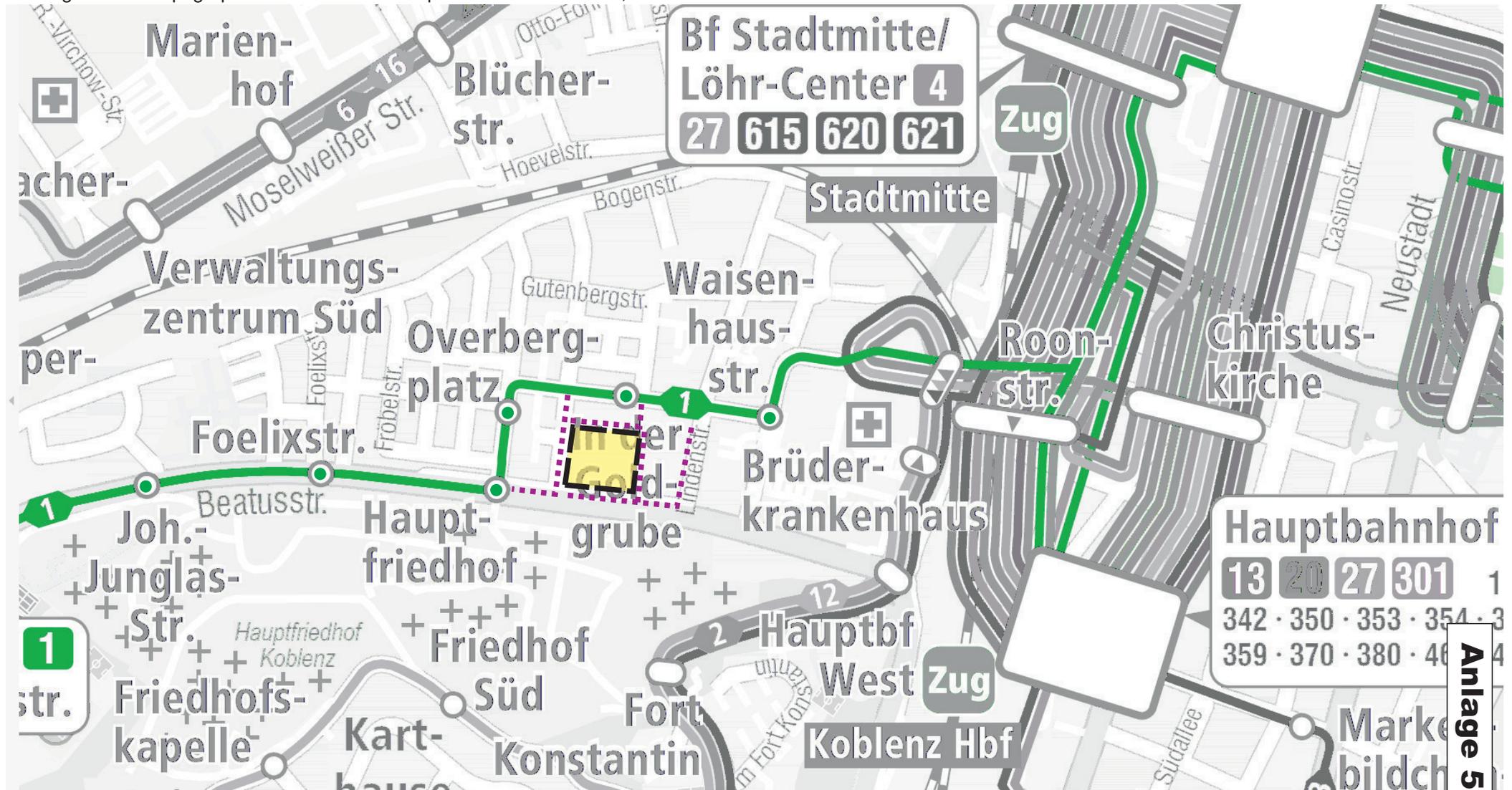
Quelle: Geo-Informationssystem DAVID

## Anbindung des ZVB Goldgrube an den ÖPNV

- ▶ sehr gute fußläufige Erreichbarkeit zwischen dem ZVB und den vorhandenen Haltestellen der Buslinie 1 "Altstadt/Koblenz-Zentrum/Goldgrube"

Auszug aus dem topographischen Stadtliniennetzplan Koblenz des VRM, Stand 10.10.2019

ohne Maßstab





**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  
Postfach 200551  
56015 Koblenz

**Nachrichtlich:**

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord  
-Obere Landesplanungsbehörde-  
im Hause

Stadtverwaltung  
Koblenz  
Eing. 27. NOV. 2019  
Amt .....

Stadtverwaltung Koblenz  
Baudezernat  
Eingang 28. Nov. 2019  
Eing.: 27. Nov. 2019  
61.1 61.2 61.3 61 S  
SE/FNP  
Amt: .....

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen Meine Nachricht vom	Auskunft erteilt E-Mail (persönlich) Andreas Eul Andraes.Eul@sgdnord.rlp.de	Telefon/Fax 0261 120-2146 0261 120-882146	Datum 21.11.2019
31.10.2019				

**Abstimmung zur Konkretisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Koblenz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Koblenz beabsichtigt in den Stadtteilen Goldgrube und Wallersheim die Ansiedlung von großflächigem, innenstadtrelevantem Einzelhandel im Bereich der Nahversorgung im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu ermöglichen. Die Obere Landesplanungsbehörde stellte in der landesplanerischen Stellungnahme vom 28. Mai 2019 im fest, dass zur Erfüllung von Ziel Z 58 (städtebauliches Integrationsgebot) des LEP IV eine vertiefte Abstimmung mit der Regionalplanung erforderlich ist.

Im Zuge dieser Abstimmung hat der Regionalvorstand in seiner Sitzung am 21. November 2019 folgenden Beschluss gefasst:

„Das Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz sieht für die Stadtteile Wallersheim und Goldgrube potenzielle Einzelhandelsstandorte mit eindeutiger Priorität vor. Die Planungsgemeinschaft hatte im Rahmen der Abstimmung des Einzelhandelskonzeptes diesen Standorten dem Grunde nach zugestimmt. Allerdings war in beiden Fällen zum damaligen Standort nicht klar, welche Art von Einzelhandel hier angesiedelt werden soll und ob dieser

1/2

Vorsitzender: N.N.  
1. stellvertretender Vorsitzender:  
Oberbürgermeister Achim Hütten  
Stadtverwaltung Andernach

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. Unter [www.sgd nord.rlp.de](http://www.sgd nord.rlp.de) erhalten Sie Hinweise zu deren Nutzung.

großflächig sein wird. Weiterhin wurden für beide Stadtteile je zwei Alternativen für potenzielle Einzelhandelsstandorte ins Auge gefasst.

Mit den im Schreiben vom 31. Oktober vorgelegten Unterlagen grenzt die Stadt Koblenz zwei zentrale Versorgungsbereiche für die Nahversorgung konkret ab. Gleichzeitig fallen die alternativen Standorte in beiden Stadtteilen damit weg.

Die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald stimmt der Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche „Beatusstraße I“ im Stadtteil Goldgrube sowie „Wallersheim“ im Stadtteil Wallersheim zu.“

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Andreas Eul

ltd. Planer