



Ortsbeirat Koblenz - Kesselheim

Schriftführer, Heinrich-Josef Schüller, Zur Bergpflege 16 a, 56070 Koblenz

18.10.2015

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Ortsbeirates Koblenz-Kesselheim am **Freitag, den 16. Oktober 2015** im Gasthaus Rheintal in Koblenz-Kesselheim.

Anwesend unter dem Vorsitz des Ortsvorstehers Herbert Dott sind,

die Ortsbeiratsmitglieder:

Frau Andrea Mehlbreuer	(Grüne)
Herr Georg-Peter Raffauf	(SPD)
Herr Martin Sauer	(CDU)
Herr Heinrich-Josef Schüller	(CDU)
Herr Thomas Stewin	(CDU)
Herr Christoph Tönnes	(CDU) ab 19.30 Uhr
Herr Siegfried Zahalka	(CDU)

entschuldigt:

TOP - 1 Begrüßung

Ortsvorsteher Herbert Dott eröffnet die Sitzung, begrüßt die Mitglieder des Ortsbeirates und Herrn Wittgens Stadtverwaltung Koblenz, Stadtentwicklung und Bauordnung (Amt 61).

TOP – 2 Annahme der letzten Niederschrift

Die Niederschrift der Sitzung vom 01.10.2015 wird einstimmig angenommen.

TOP – 3 Annahme der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird einstimmig angenommen.

Abstimmung: einstimmig, angenommen

TOP – 4 Bebauungsplan Nr. 95a „Gewerbegebiet im Bereich August-Thyssen-Str“

Herr Wittgens erläutert den Anwesenden die Sichtweise der Verwaltung, dass die Ausnahme von der Veränderungssperre des Bebauungsplans Nr. 95 a. sinnvoll erscheint.

Aufgrund des Eintreffens von Herrn Tönnes, unterbricht OV Dott den TOP 4.

TOP – 5 Verpflichtung eines neuen Ortsbeiratsmitgliedes

Herr OV Dott vereidigt Herrn Christoph Tönnes als neues Ortsbeiratsmitglied.



Ortsbeirat Koblenz - Kesselheim

Schriftführer, Heinrich-Josef Schüller, Zur Bergpflege 16 a, 56070 Koblenz

TOP – 6 Wiederaufnahme TOP- 4 Bebauungsplan Nr. 95a „Gewerbegebiet im Bereich August-Thyssen-Str“

OV Dott eröffnet nochmals den Tagungsordnungspunkt, nach anregender Diskussion und Erläuterungen wird abgestimmt über-

Einvernehmen der Gemeinde für eine Ausnahme, von der für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95a „Gewerbegebiet im Bereich August-Thyssen-Straße“ bestehende Veränderungssperre in Koblenz-Kesselheim (§14 Abs. 2 Bau-gesetzbuch – BauGB-)

Abstimmung: 6 x Ja, 1 x Enthaltung, angenommen

TOP - 7 Verschiedenes

- OV Dott bittet den 27.11.2015 freizuhalten, es ist angedacht zu diesem Termin den Kesselheimer Bürgern die Vorgehensweise zur Aufstellung eines Hochwasser-Vorsorgekonzeptes vorzustellen. Referenten: Ralf Schernikau und Andreas Kaufmann.
- Herr Raffauf, weist darauf hin, dass aus seiner Sicht die Parkmarkierungen im Kreuzungsbereich „Im Wolfsangel“, nach mehreren Kontrollfahrten von ihm, nicht zufriedenstellend angenommen werden.
- Frau Mehlbreuer, Nachtrag zur letzten Ortsbeiratssitzung, die linke Straßenseite der „Carl-Spaeter-Straße“ Richtung Hafen wird auch ausgebessert.

Der Ortsvorsteher Herbert Dott dankt den Anwesenden und schließt um 20.15 Uhr die Sitzung.

Heinrich-Josef-Schüller
(Schriftführer)



Ortsbeirat Koblenz - Kesselheim

Schriftführer, Heinrich-Josef Schüller, Zur Bergpflege 16 a, 56070 Koblenz

Verteiler:

▶ Hauptamt	bernd.enkirch@stadt.koblenz.de
▶	ratsbuero@stadt.koblenz.de
▶ Kämmerei	kurt.weinand@stadt.koblenz.de
▶	kaemmerei@stadt.koblenz.de
▶	internet@stadt.koblenz.de
▶ Baudezernent	martin.pruemm@stadt.koblenz.de
▶ Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	frank.hastenteufel@stadt.koblenz.de
▶	helmut.wittgens@stadt.koblenz.de
▶ Baudezernent	martin.pruemm@stadt.koblenz.de
▶ Stadtentwässerung - Eigenbetrieb der Stadt Koblenz	stadtentwaesserung@stadt.koblenz.de
▶	andreas.kaufmann@stadt.koblenz.de
▶ Zentrales Gebäudemanagement	johannes.kraft@stadt.koblenz.de
▶ CDU Ratsfraktion	fraktion.cdu@stadt.koblenz.de
▶	anneschumann-dreyer@gmx.de
▶ SPD Ratsfraktion	fraktion.spd@stadt.koblenz.de
▶ Grüne Ratsfraktion	fraktion.gruene@stadt.koblenz.de
▶ FDP Ratsfraktion	fraktion.fdp@stadt.koblenz.de
▶ FBG Ratsfraktion	fraktion.fbg@stadt.koblenz.de
▶ BIZ Ratsfraktion	fraktion.biz@stadt.koblenz.de
▶ Die Linke Ratsfraktion	sabine1veidt@gmail.com
▶ AFD Ratsfraktion	rolfpontius@gmail.com
▶ SFK Ratsmitglied	mail@moehlich.de

Mitglieder des Ortsbeirates:

▶ Frau Andrea Mehlbreuer	anmehl@web.de
▶ Herr Georg-Peter Raffauf	georg_raffauf@yahoo.de
▶ Herr Herbert Dott	hdott@t-online.de
▶ Herr Martin Sauer	m-sauer-koblenz@t-online.de
▶ Herr Heinrich-Josef Schüller	jupp.schueller@web.de
▶ Herr Thomas Stewin	thomas.stewin@web.de
▶ Herr Christoph Tönnies	christoph.toennes@ruv.de
▶ Herr Siegfried Zahalka	s.zah@freenet.de

Stadtverwaltung Koblenz
Ortsbezirk Kesselheim

Herbert Dott
Fröschenpfuhl 36
56070 Koblenz
Tel.: 0261-802522
0172-680 1874
Mail: HDott@t-online.de

10. Oktober 2015

Herr
Heinrich-Josef Schüller
Zur Bergpflege 16a
56070 Koblenz

Betr.: **Öffentliche Sitzung des Ortsbeirates Koblenz-Kesselheim**

Sehr geehrte Dame, sehr geehrte Herren,
zur öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Koblenz-Kesselheim lade ich sie herzlich ein.
Sollte jemand verhindert sein, so bitte ich um kurze Rückmeldung.

Datum: **Freitag 16. Oktober 2015**
Zeit: **19.00 Uhr**
Ort: **Gasthaus Rheintal, Kaiser-Otto Straße, 56070 Koblenz**

Tagesordnung:

TOP 1 Begrüßung.

TOP 2 Annahme des letzten Protokolls

TOP 3 Annahme der Tagesordnung

TOP 4 Bebauungsplan Nr. 95a „Gewerbegebiet im Bereich August-Thyssen-Straße“!

TOP 5 Verpflichtung eines neuen Ortsbeiratsmitgliedes

TOP Verschiedenes

Mit freundlichen Grüßen

Herbert Dott
Ortsvorsteher



Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre

Der Ausschuss beschließt die Ausnahme von der für den Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes Nr. 95 a „Gewerbegebiet im Bereich August-Thyssen-Straße“ beschlossenen Veränderungssperre. Ziel des Bebauungsplanes soll gemäß der Festlegung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz die Beschränkung so genannter zentrenrelevanter Angebotelemente sein. Der so genannte „Gewerbepark Koblenz Nord“ wird in diesem Konzept als Ergänzungsstandort des großflächigen Einzelhandels eingestuft. Diese Standorte übernehmen in der gesamtstädtischen Betrachtung ergänzende Funktionen als Standorte für großflächige Angebote des nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels, die aufgrund ihrer betrieblichen Standortanforderungen in den zentralen Versorgungsbereichen keine geeigneten Flächen vorfinden. Für die Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche sei daher die Ansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsangebote an den Ergänzungsstandorten unerwünscht.

Zur Absicherung der Planungszielsetzung während der Bearbeitungsphase des Bebauungsplanes wurde eine Veränderungssperre beschlossen, die am 12.01.2016 ablaufen wird. Die Verwaltung sieht sich unter Berücksichtigung der festzustellenden planungsrechtlichen Anforderungen an eine zukünftige Beschränkung und Reduzierung der durch bestandskräftige Baugenehmigungen im gesamten Bebauungsplangebiet zugelassenen Verkaufsflächendimensionen nicht in der Lage, dem gesamten städtebaulichen Umfeld dieses Bebauungsplanareals ein anderes städtebauliches Gepräge zu geben. Die Massierung der Verkaufsflächen würde sich auch unter dem Regime eines überarbeiteten Bebauungsplanes weder kurz- noch mittelfristig deutlich reduzieren lassen. Im finalen planerischen Abwägungsvorgang wären die verfestigten Eigentümerpositionen mit den definierten Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses und der Begründung für die Veränderungssperre in Beziehung zu setzen. Hierbei dient auch der Gesichtspunkt des wirksamen Bestandsschutzes für das bestehende Fachmarktzentrum des Interform-Areals dazu, die insgesamt angestrebten baulichen Veränderungen durch Teilabbruch und Ergänzungsbebauung des Möbelhauses positiv zu bewerten. In einem intensiven Abstimmungsprozess mit der Oberen Landesplanungsbehörde und der kommunalen Wirtschaftsförderung wuchs in den letzten Tagen bei allen involvierten Dienststellen die Erkenntnis, dass man das eigentliche Ziel der Bebauungsplanänderung nicht in vollem Umfang wird erreichen können, so dass daher im vorliegenden Fall von der Möglichkeit einer Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden kann.

Für das Grundstück Carl-Zeiss-Straße 2 weist der Bebauungsplan Nr. 95 der ehemals selbständigen Gemeinde Kesselheim auf Grundlage der Baunutzungsverordnung 1962 ein Gewerbegebiet aus. Im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1962 sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ohne Sortiments- und Flächenbeschränkung zulässig. Ein Bebauungsplan jüngeren Datums, ausgefertigt am 31.01.1992, rückwirkend zum 26.01.1988 in Kraft gesetzt, weist für den in Rede stehenden Bereich aufgrund einer Verfügung der Bezirksregierung keine verbindlichen Festsetzungen auf, so dass unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Situation als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für das in Rede stehende Vorhaben § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO heranzuziehen ist. Das Vorhabengrundstück ist geprägt von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bzw. Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO und entspricht somit eher einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel als einem Gewerbegebiet nach BauNVO. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept nennt für den Gewerbepark Koblenz-Nord einen Besitz von insgesamt 36 Einzelhandelsbetrieben unterschiedlichster Branchengruppen mit einer Verkaufsfläche von ca. 150 000 m². Das geplante Mömax-Einrichtungshaus ist daher auf dieser planungsrechtlichen Grundlage zulässig.

Mit Datum vom 07.02.2014 wurde bereits die Umnutzung des bestehenden Einrichtungshauses zu einem Einrichtungswarenhaus für Wohngüter genehmigt (Az.02849-13). Gegenstand dieses Bescheides ist die Nutzungsänderung sowie der Umbau in dem zweiteiligen Hochbau mit 7 Vollgeschossen. Diese Genehmigung wurde vor dem Hintergrund des so genannten planungsrechtlichen Bestandsschutzes erteilt, weil einerseits die Gebäudekubatur nicht verändert werden sollte und andererseits die geplante Sortimentsdifferenzierung den Anforderungen des oben erwähnten § 11 BauNVO gerecht wird. Während der Bearbeitung dieses Umnutzungsantrages wuchs beim Antragsteller die Erkenntnis, dass der dauerhafte Betrieb dieses Möbelmarktes verteilt auf 7 Etagen nicht sehr wirtschaftlich sein würde und daher nach alternativen Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten gesucht werden musste. Nunmehr liegt eine Bauvoranfrage vor, die mit deutlichen baulichen Veränderungen des so genannten Fachmarktzentrams einhergehen wird. Der Altbestand soll teilweise abgebrochen und um einen zwei- bis dreigeschossigen gestaffelten Anbau für das Einrichtungshaus Mömax ergänzt werden. Dabei wird darauf geachtet, dass die bekannte Einzelhandelsstruktur im Rahmen des komplexen Fachmarktstandortes im Wesentlichen erhalten bleibt; gleichwohl Veränderungen in der Sortimentsstruktur festzustellen sind. Es ist vorgesehen, die derzeit genehmigte und vorhandene Verkaufsfläche im Möbelhaus Interform von etwa 14.400 m² Verkaufsfläche und darin enthaltenen ca. 3.500 m² innenstadtrelevanten Randsortimenten (Fachsortimente) auf insgesamt etwa 7.100 m² und darin enthaltene zentrenrelevante Randsortimente von 2.700 m² zu reduzieren. Mit dieser deutlichen Verkaufsflächenreduzierung wird ebenfalls eine signifikante Verringerung der Gebäudekubatur einhergehen, wie aus den beigefügten tabellarischen Übersichten entnommen werden kann. Gegenwärtig ist auf dem Baugrundstück ein Bauvolumen in einer Größenordnung von ca. 138.000 m³ anzutreffen; davon werden ca. 54.500 m³ abgebrochen. Dieser Abbruch bezieht sich im Wesentlichen auf Teile des 7geschossigen Hochbaues. Der verbleibende große Rest des 7geschossigen Altbestandes wird zu einem geringen Teil für Zwecke des Möbelhauses verwendet; überwiegende Flächenanteile sollen zukünftig zu Lagerzwecken genutzt werden, die auch einer Fremdanmietung zur Verfügung stehen werden. Ausweislich der vorliegenden Voranfrageunterlagen werden in den Obergeschossen 2 – 6 keinerlei Verkaufsflächen angeboten. Es ist also festzuhalten, dass es vorgesehen ist, weniger als die Hälfte des heutigen Fachmarktzentrams abzubauen und für die Realisierung des neuen Möbelhauses einen zwei- bis dreigeschossigen gestaffelten Anbau herzustellen. Die Verwaltung steht auf dem Standpunkt, dass dieses Vorhaben in Anbetracht der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu genehmigen ist.