



## Beschlussvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	BV/0632/2011/1		<b>Datum:</b>	16.11.2011
<b>Baudezernent</b>				
<b>Verfasser:</b>	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	<b>Az:</b>	61.2	
<b>Gremienweg:</b>				
30.11.2011	<b>Fachbereichsausschuss IV</b>	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
TOP	öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
30.11.2011	<b>Wirtschaftsförderungsausschuss</b>	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
TOP	öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
<b>Betreff:</b>	<b>Standortentscheidung für einen Nahversorgungsmarkt in Neuendorf/Wallersheim</b>			

### Beschlussentwurf:

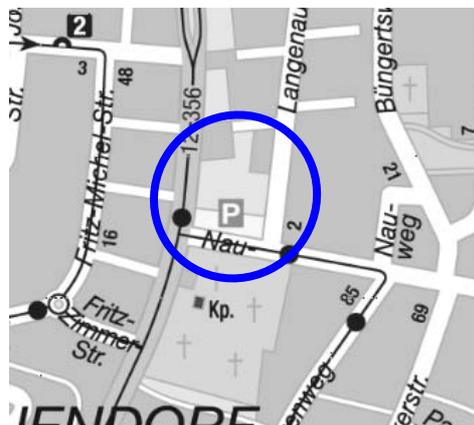
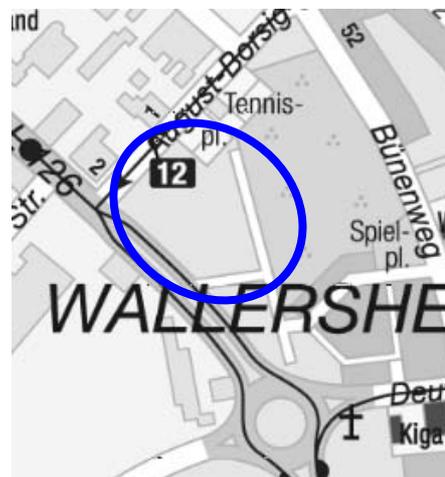
Der FBA IV und der Wirtschaftsförderungsausschuss stimmen dem Standortvorschlag für die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes/Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal ca. 1100 m<sup>2</sup> im Bereich Werner-von-Siemens-Straße / Herberichstraße zu.

### Begründung:

- 1.) Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz vom Juni 2009 weist für die Stadtteile Wallersheim und Neuendorf eine Unterversorgung aus. In den Zielsetzungen des Konzeptes wird für den Bereich Neuendorf – Wallersheim ein potentieller Nahversorgungsstandort als Prüfbereich ausgewiesen (Anlage 1).
- 2.) Seit Anfang des Jahres 2011 sucht die Fa. ALDI einen Standort für einen ALDI-Markt (Discounter) in diesem Bereich, hierbei wurde von ALDI zunächst als Standortwunsch eine Freifläche am Wallersheimer Kreisel an die Verwaltung herangetragen.
- 3.) Die Verwaltung hat daraufhin alle in Frage kommenden Standortbereiche für die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes geprüft und bewertet.  
Folgende Standortbereiche kommen in Frage (Anlage 2):
  - a.) Freifläche am Wallersheimer Kreisel
  - b.) Freifläche am Wallersheimer Weg , nördlich des Friedhofes
  - c.) Freifläche an der Einmündung Herberichstraße / Werner-von-Siemensstraße
  - d.) Freiwerdende Fläche des ADAC-Übungsplatzes an der Hans-Boeckler-Straße

Zu a.): Die **Freifläche am Wallersheimer Kreisel** ist Bestandteil eines innerörtlichen Grünzuges, der als Siedlungszäsur zwischen der Ortslage Wallersheim und dem Industriegebiet Rheinhafen dient. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Sportanlagen“ und „Kleingarten“ dar. Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan eine Stromleitungstrasse sowie ein Hinweis auf eine mögliche Verkehrsspanne über den Rhein (Verbindung zur B 42) enthalten. Ohne auf die

Realisierungschancen einer solchen Verkehrsspanne näher einzugehen, hat die von ALDI zuerst ins Auge gefasste Fläche bereits als Freiraum eine hohe Bedeutung, so dass sie nicht ohne Not für ein Nahversorgungsprojekt vorgesehen werden sollte, auch wenn hier eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit mit dem PKW gegeben ist und die fußläufige Erreichbarkeit aus dem Stadtteil Wallersheim gut ist.



Zu b.) Die Freifläche am Wallersheimer

Weg ist ebenfalls Bestandteil eines innerörtlichen Grünzuges und einer Siedlungszäsur zwischen den Stadtteilen Neuendorf und Wallersheim, der allerdings vor der gegenüberliegenden Großsiedlung Neuendorf „Weiße Siedlung“ endet. Er dient des Weiteren in einem Teilbereich als Parkplatz für den unmittelbar angrenzenden Friedhof.

Über den Bebauungsplan 133, Ä2 „Grünzone zwischen den Ortsteilen Wallersheim und Neuendorf“ ist der

Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie dient der Naherholung der Anlieger und als kreuzungsfreie Grünverbindung zwischen Wallersheimer Weg und Rhein.

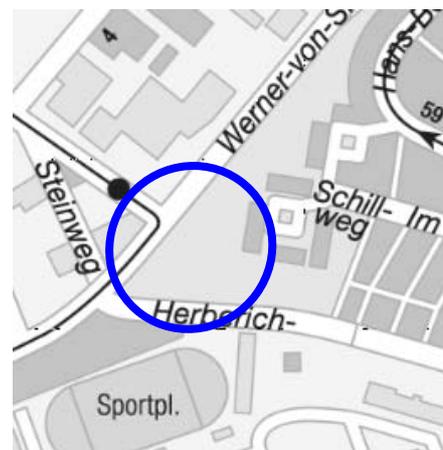
Für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes müsste die gesamte Grünfläche verwendet werden, der Friedhofsparkplatz wäre in einen Parkplatz für den Nahversorgungsmarkt zu integrieren oder in der Fläche mit neuer Lage und separater Zufahrt unterzubringen, der dortige Grünbestand an großvolumigen Bäumen müsste teilweise der Bebauung durch den Nahversorgungsmarkt weichen.

Verkehrlich ist dieser Standort sowohl für den PKW-Verkehr als auch fußläufig aus beiden Stadtteilen (Neuendorf und Wallersheim) sehr gut erreichbar.

Dennoch sollte aufgrund der Freiflächenbedeutung dieser Bereich ebenfalls nicht ohne Not zu einem bebauten Nahversorgungsmarkt umgewandelt werden, zumal hier in den 90er Jahren zur Errichtung dieses Grünzuges bereits ein Enteignungsverfahren durchgeführt wurde.

Zu c.) Die Freifläche im Einmündungsbereich

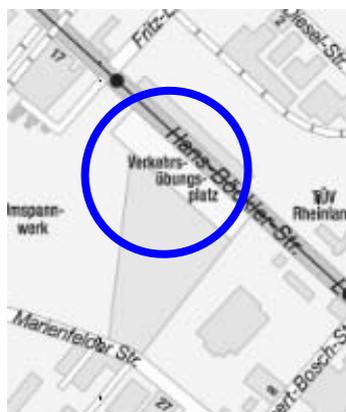
Herberichstraße / Werner-von-Siemens-Straße ist während der BUGA bereits temporär als Ausweichparkplatz hergestellt und genutzt worden. Der dort gültige Bebauungsplan 174 „Gewerbegebiet Wallersheimer Weg / Herberichstraße / Im krummen Acker (Rheinkaserne)“ weist die Fläche teilweise als Öffentliche Grünfläche, teilweise als Straßenverkehrsfläche für die dort ursprünglich mal vorgesehene Änderung der Einmündung der Herberichstraße aus. An dieser Straßenplanung wird nach erfolgreich vollzogener Sperrung der Herberichstraße nicht mehr festgehalten.



Der dort angrenzende Lärmschutzwall soll erhalten bleiben

bzw. kann unter Integration eines Nahversorgungsgebäudes (Wall-Wand-Kombination) in seiner Wirkung verstärkt werden. Die freiraumplanerische Bedeutung dieser Fläche ist im Vergleich zu den beiden vorgenannten Standortbereichen deutlich geringer. Verkehrlich ist der Standort für den PKW-Verkehr sehr gut erreichbar, fußläufig ist er zumindest aus der Großsiedlung Neuendorf heraus ebenfalls sehr gut erreichbar, die fußläufige Erreichbarkeit

aus den Ortslagen Wallersheim (ca.1,5 km) und Neuendorf (ca. 1 km) ist allerdings im Vergleich zum Standortbereich b.) deutlich schlechter, führt aber im Rahmen einer Gesamtabwägung insbesondere unter Berücksichtigung der freiraumplanerischen Belange trotzdem noch zu einem verkehrlich tragfähigen Standort. Die fußläufige Anbindung und die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad über die Herberichstraße bleiben gesichert.



Zu d.) In den Ortslagen von Wallersheim und Neuendorf ist keine ausreichend große Fläche (mindestens ca. 3500 m<sup>2</sup> vorhanden), lediglich an der Hans-Boeckler-Straße steht in absehbarer Zeit die Fläche der ADAC-Übungsanlage zur Verfügung, insofern die Umsiedlung an die B9 (separate Bauleitplanung) erfolgreich zu Ende geführt wird.

Dieser Standort ist zwar verkehrlich ebenfalls sehr gut erreichbar, sollte aber dem eigentlichen Zweck des Industriegebietes, nämlich der Ansiedlung von Industriebetrieben vorbehalten werden, zudem ist er fußläufig zumindest aus der Ortslage Neuendorf nicht mehr als erreichbar zu bezeichnen und aus Wallersheim ebenfalls bereits relativ weit entfernt.

Im **Ergebnis** kann festgehalten werden, dass der Standort im Einmündungsbereich Werner-von-Siemens-Straße/Herberichstraße aus Sicht der Verwaltung der am besten geeignete Standort, für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes/Discounters ist.

Des Weiteren kann festgehalten werden, dass die Angebotsstruktur des heutigen ALDI-Marktes mit dem Frischesortiment (Backwaren, Fleisch / Käse, Obst und Gemüse) sich in Richtung eines Nahversorgungsmarktes weiterentwickelt hat, so dass bei ALDI heute nicht mehr von einem reinen Discounter gesprochen werden kann.

4.) Bevor seitens der Fa. ALDI die dort notwendige Bauleitplanung beantragt und vorbereitet, sowie die hierzu notwendigen fachplanerischen Leistungen (z.B. Lärmschutz, Boden, Natur- und Artenschutz) beauftragt werden, soll dieser Standort zunächst über eine Beschlussfassung in den zuständigen Fachausschüssen abgesichert werden. Die notwendigen bauleitplanerischen Schritte mit der Änderung des dortigen Bebauungsplanes sowie der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der noch zu schließende städtebauliche Vertrag werden im FBA IV beraten bzw. vorberaten. Die Kosten für das Verfahren trägt die Fa. ALDI.

In einem parallelen Schritt erfolgt die Verhandlung über den Grundstückskaufpreis, bei der dann der Wirtschaftsförderungsausschuss eingebunden wird.

Die Ausschüsse werden um Beschlussfassung gebeten.

### **Historie:**

Die Vorlage wurde in einer gemeinsamen Sitzung des Wirtschaftsförderungsausschusses und des Fachbereichsausschusses IV ohne Beschlussempfehlung in eine gemeinsame Sitzung des Fachbereichsausschusses IV und des Wirtschaftsförderungsausschusses am 30.11.2011 vertagt.

### **Anlagen:**

- 1.) Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt
- 2.) Übersicht der bewerteten Standortalternativen
- 3.) Lageplan des vorgeschlagenen Standortes