



Stellungnahme zum Antrag Nr. AT/0123/2018

Vorlage: ST/0150/2018					Datum: 14.09.2018						
Baudezernent											
Verfasser:		61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung					Az.: 61.2 B-Plan/ Sn				
Betreff:											
Antrag der CDU-Ratsfraktion: Vorrangige Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes für Koblenz-Wallersheim											
Gremienweg:											
18.10.2018	Fachbereichsausschuss IV					☐	einstimmig	☐	mehrheitl.	☐	ohne BE
						☐	abgelehnt	☐	Kenntnis	☐	abgesetzt
						☐	verwiesen	☐	vertagt	☐	geändert
	TOP	öffentlich				☐	Enthaltungen		☐	Gegenstimmen	

Stellungnahme:

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz wird der Standort am Wallersheimer Kreisel, Gemarkung Wallersheim, Flur 7, Flurstück Nr. 119/44 prioritär für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes empfohlen. Der TV Wallersheim favorisiert zudem diesen Standort zur Errichtung einer neuen Sporthalle. Es ist der einzige mögliche Standort, für den kein privater Flächenerwerb erfolgen muss. Es ist zudem die einzige Fläche, für die voraussichtlich keine immissionsrechtlichen Konflikte hinsichtlich einer Mehrzwecknutzung der Sporthalle und der Wohnbebauung Wallersheims zu erwarten sind. Um die Entwicklungsmöglichkeiten des Vereins nicht einzuschränken, ist daher die Errichtung einer Sporthalle am Wallersheimer Kreisel zu berücksichtigen, so dass die Einzelhandelsentwicklung auf die Ecke Hans-Böckler-Str./ August-Borsig-Str. mit Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu beschränken ist.

Zur Umsetzung dieses Konzeptes sind folgende Anforderungen zu beachten:

- Sowohl die Einzelhandelsansiedlung als auch die Sporthalle widersprechen den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 78: „Industriegebiet Wallersheim/ Kesselheim (IV. BA)“, in dessen Planzeichnung das Grundstück als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt ist.
- Es gibt zentral im Bereich der Kleingärten zahlreiche Privatgrundstücke. Aufgrund des Flächenbedarfs, der sich für einen Lebensmittelmarkt und eine Sporthalle ergibt, ist zu prüfen, ob das verfügbare Grundstück ausreicht oder erweitert werden muss. Hierzu ist ggf. Grunderwerb zu tätigen.
- Aus Sicht der Landespflanze und des Klimaschutzes muss eine Freiraumvernetzung zwischen dem Volkspark im Westen und dem Rhein im Osten über eine zentrale Achse (Bolzplatz, Spielplatz), bzw. nach Norden (Bünenweg), berücksichtigt werden. Für die zu erwartenden Eingriffe muss ein landespflegerischer und artenschutzrechtlicher Ausgleich erfolgen.
- Ein Erschließungskonzept ist zu entwickeln, das sowohl die verkehrliche Erschließung von der August-Borsig- bzw. Hans-Böckler-Straße, als auch die fußläufige und radfahrerfreundliche Anbindung an den Ortskern beinhaltet.
- Die Anforderungen an den Immissionsschutz (Emissionen Verkehr, Gewerbegebiet, Tennisplatz, Lebensmittelmarkt, Mehrzweckhalle) und der Schutzstreifen von 60 m der Höchstspannungsfreileitung sind zu beachten. Aufgrund dieser Restriktionen wird kein Erweiterungspotential für Wohnflächen westlich des Bünenwegs gesehen.

Die aufgezeigten zahlreichen Konflikte können nur sachgerecht im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens abgewogen werden. Die Verwaltung empfiehlt daher einen Bebauungsplan aufzustellen, der die rechtsverbindlichen Bebauungspläne überlagert, und im Anschluss an das Verfahren, die festgesetzte Einzelhandelsfläche planreif zu veräußern. Der Aufstellungsbeschluss könnte im 1. oder 2. Quartal 2019, oder alternativ zeitgleich mit dem Konzeptionsbeschluss, frühestens im 4. Quartal 2019, erfolgen.

Beschlussempfehlung:

Der Fachbereichsausschuss - FBA IV – folgt der Empfehlung der Verwaltung, zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, einen Bebauungsplan aufzustellen und im Anschluss an das Verfahren, die festgesetzte Einzelhandelsfläche planreif zu veräußern.