



Einzelhandelsansiedlung am Wallersheimer Kreisel

Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes

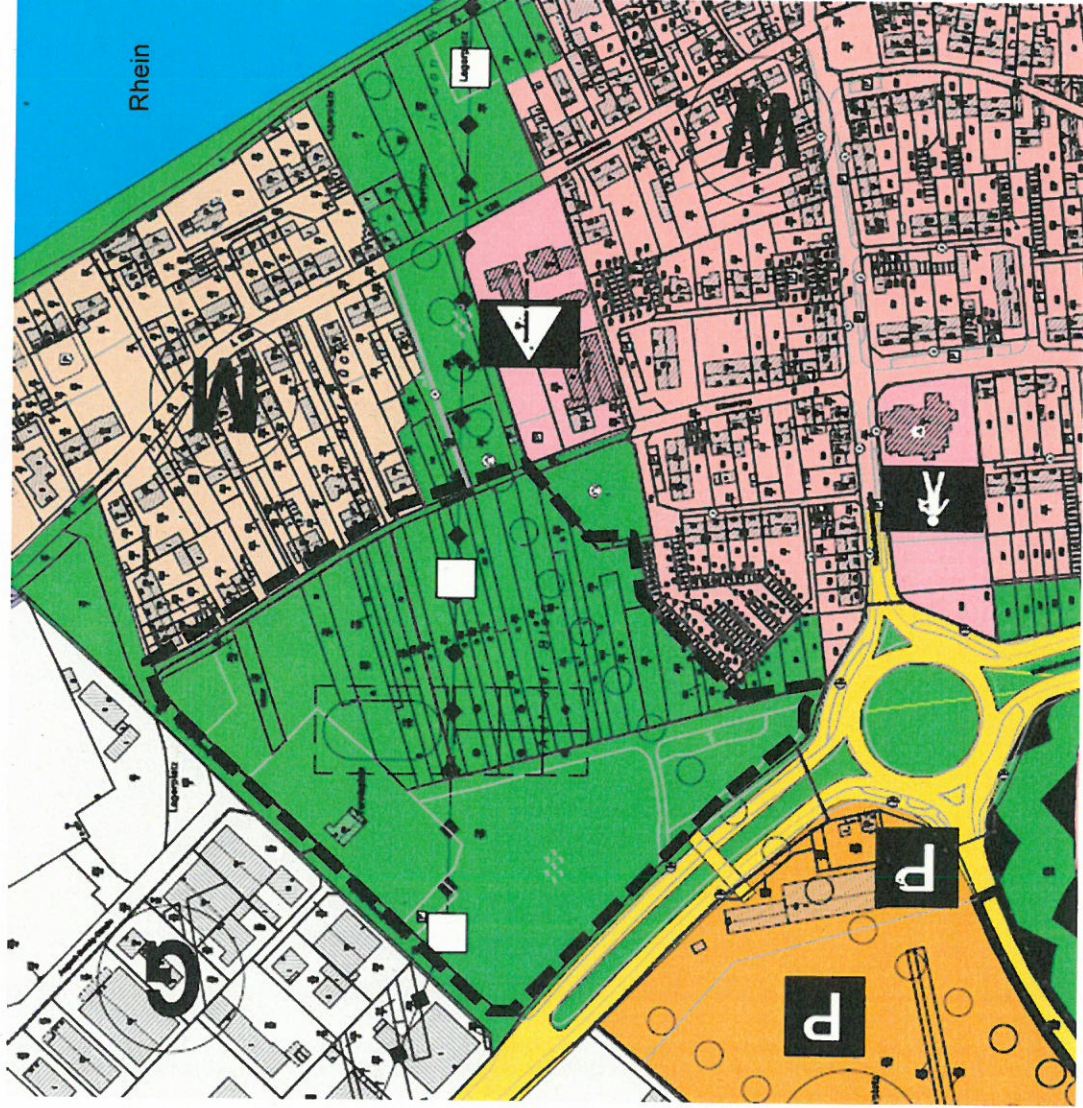


Lage im Stadtteil



Einzelhandelsansiedlung am Wallersheimer Kreisel

Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes



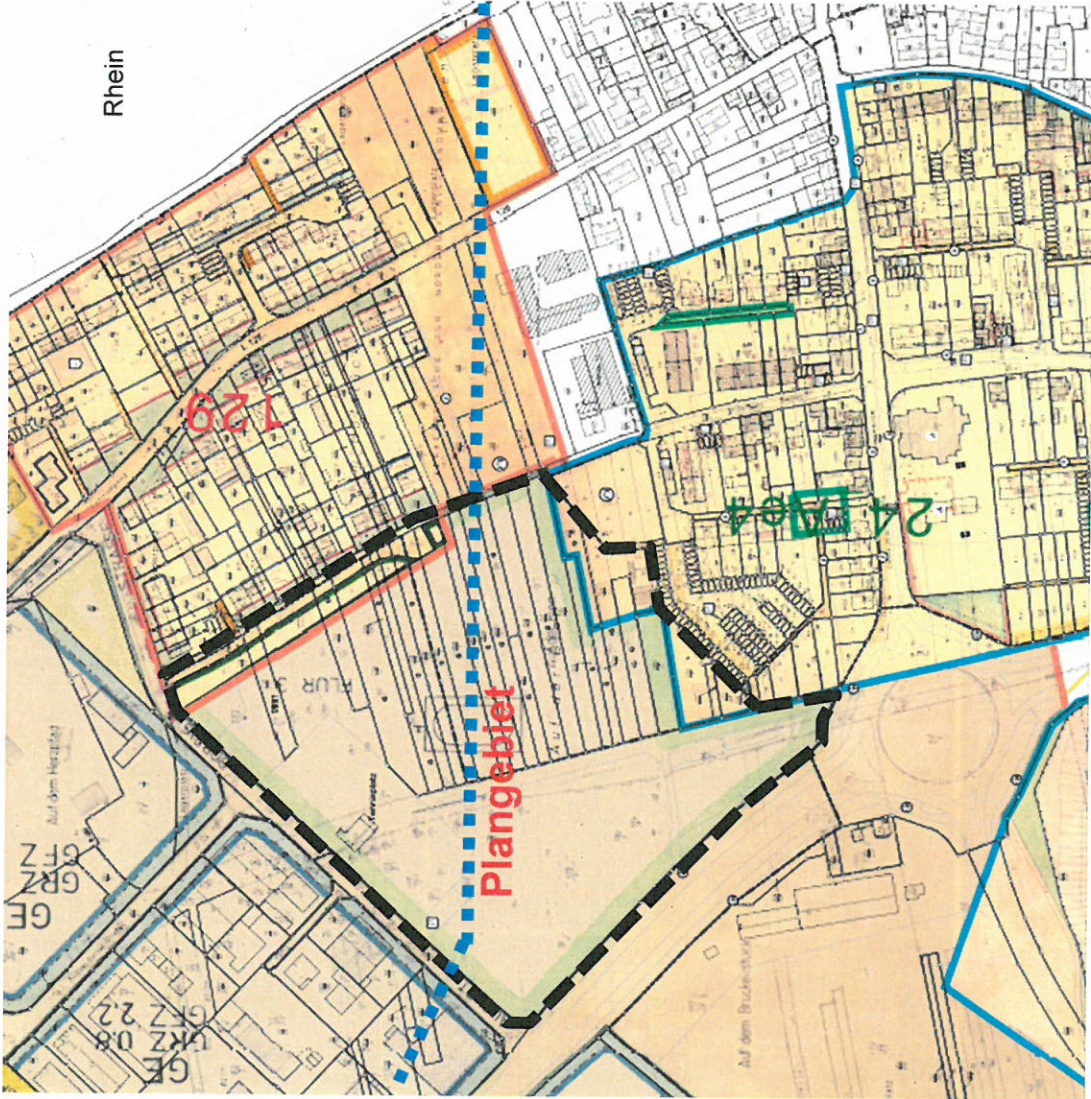
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

- Plangebiet Grünflächen (Sportplatz, Kleingärten)
- südlich angrenzend Grünflächen, Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen
- östlich angrenzend gemischte Bauflächen, Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen.
- nördlich angrenzend gewerbliche Bauflächen
- westlich angrenzend gewerbliche und Sonder-Bauflächen P (Park- & Ride bzw. Messeplatz)
- Hochspannungsleitung



Einzelhandelsansiedlung am Wallersheimer Kreisel

Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes



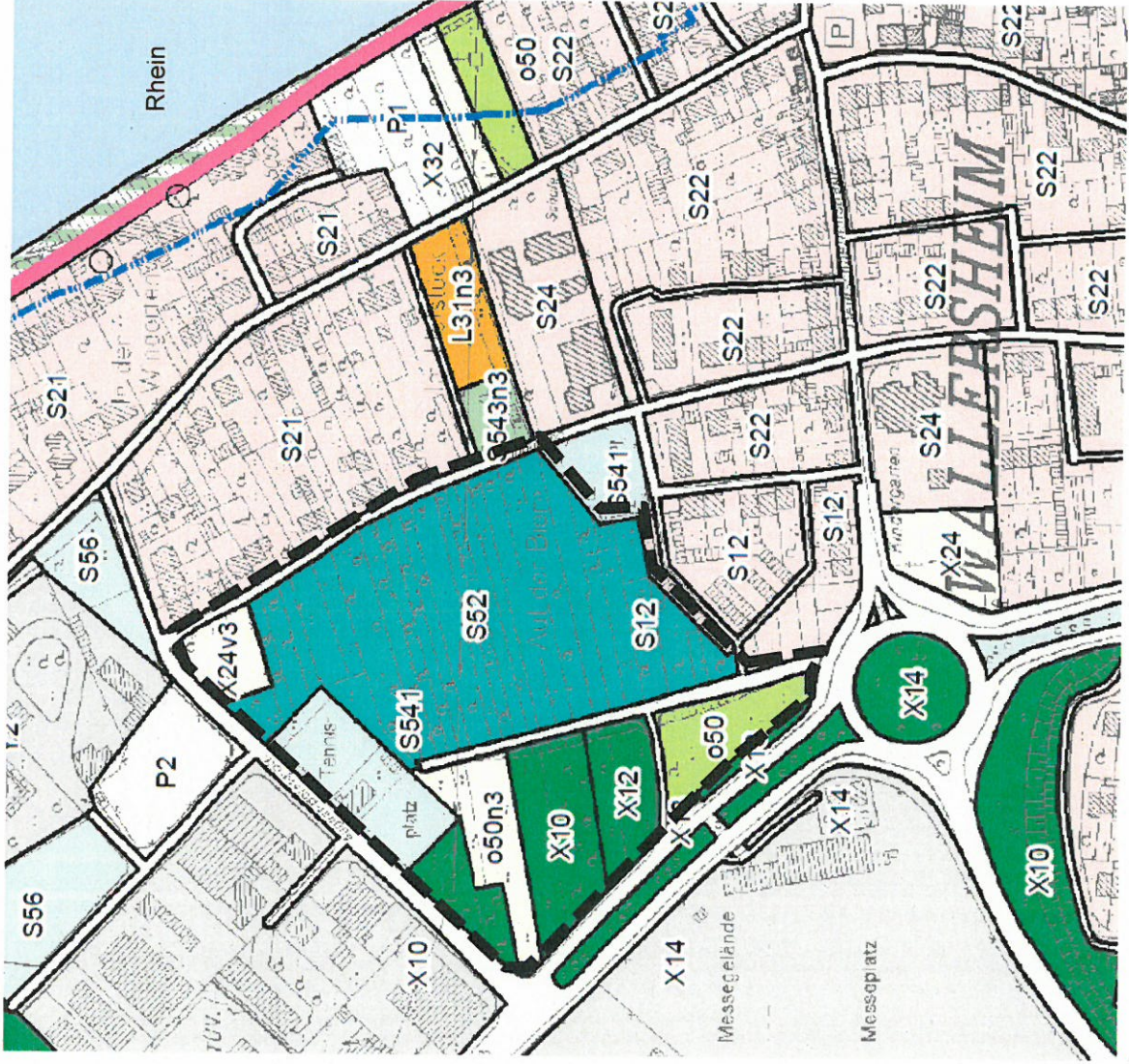
Rechtsverbindliche Bebauungspläne

- Plangebiet im Geltungsbereich B-Pläne Nr. 78: „Industriegebiet Wallersheim/ Kesselheim (IV. BA)“, Nr. 129: „Kammerts- weg“ und Nr. 24: „Langenastr./ Bühnenweg“
Festsetzung: Grünflächen, Zweckbestimmung: Sportplatz
- Festsetzungen B-Plan Nr. 78 nördlich u. westlich angrenzend: Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO), Verkehrsflächen.
- Festsetzungen B-Plan Nr. 129 östlich angrenzend: Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO), Verkehrsflächen, Versorgungsanlagen.
- Festsetzungen B-Plan Nr. 24: südlich angrenzend: reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO), Grünflächen, Zweckbestimmung: Spielplatz.



Einzelhandelsansiedlung am Wallersheimer Kreisel

Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes



Landschaftsplan

Stand 2011

- L31 Streuobstbestände
- o50 Wiesen mittlerer Standort
- P1 Parkplatz durchgrünt
- P2 Parkplatz wenig/ nicht durchgrünt
- S12 verstärkte Dorfgebiete
- S21 Mischgebiete
- S22 Wohngebiete
- S24 Flächen für Gemeinbedarf
- S 42 gewerbliche Bauflächen
- S52 Freizeitanlagen
- S56 Grünflächen
- S541 Sportanlagen
- X10 Gehölze
- X12 Gebüsch
- X13 Strauch- und Baumhecken
- X14 Baumgruppen, Alleen
- X32 Erdwände und Erdhalden
- v3 über 1/3 verbuscht
- n3 aufgegeben/ brach



Einzelhandelsansiedlung am Wallersheimer Kreisel

Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes

Aktuelle Nutzungen

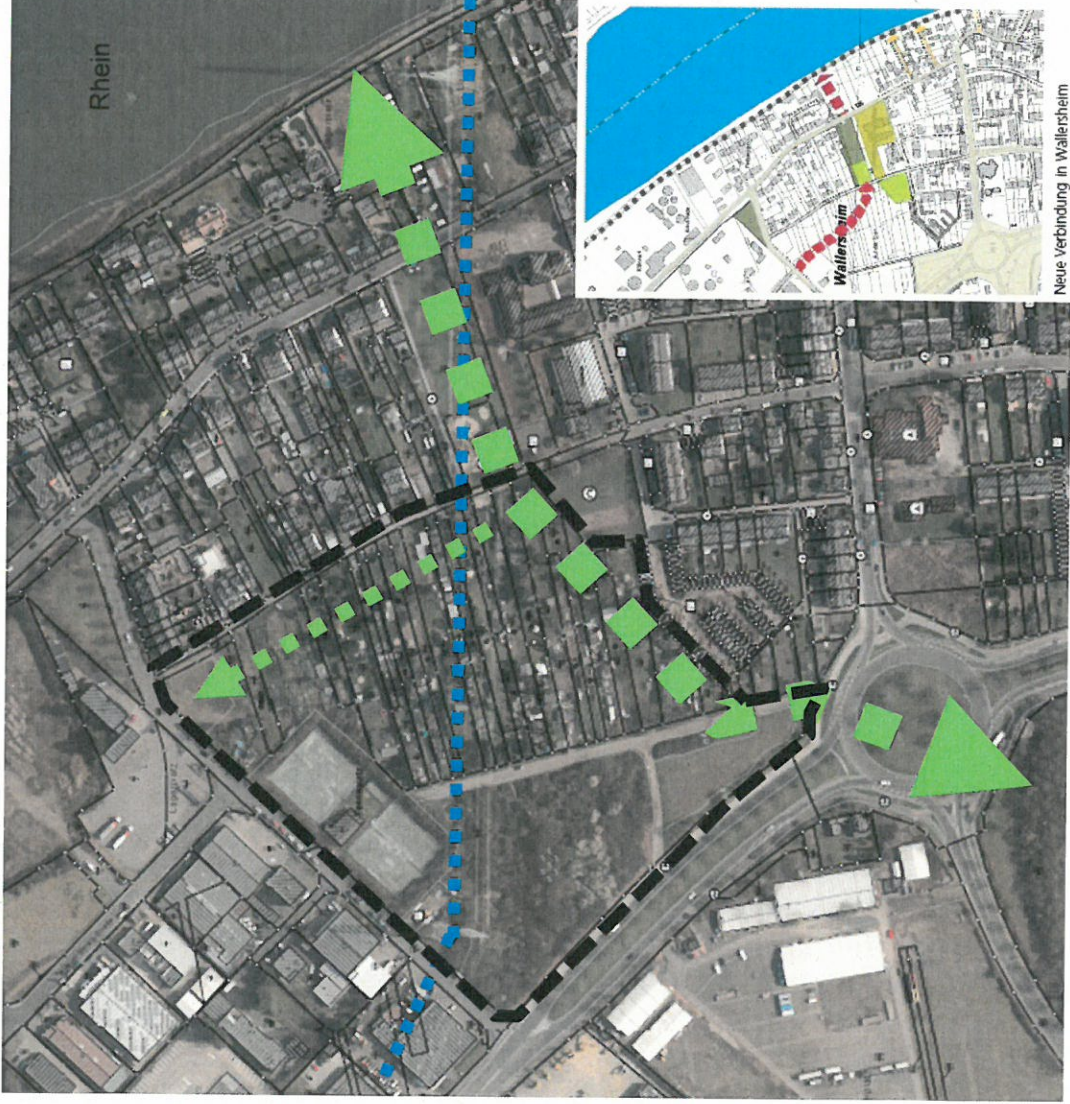
- Grünflächen
- Brachflächen
- Kleingärten
- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Versorgungsflächen
- Verkehrsflächen.





Einzelhandelsansiedlung am Wallersheimer Kreisel

Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes



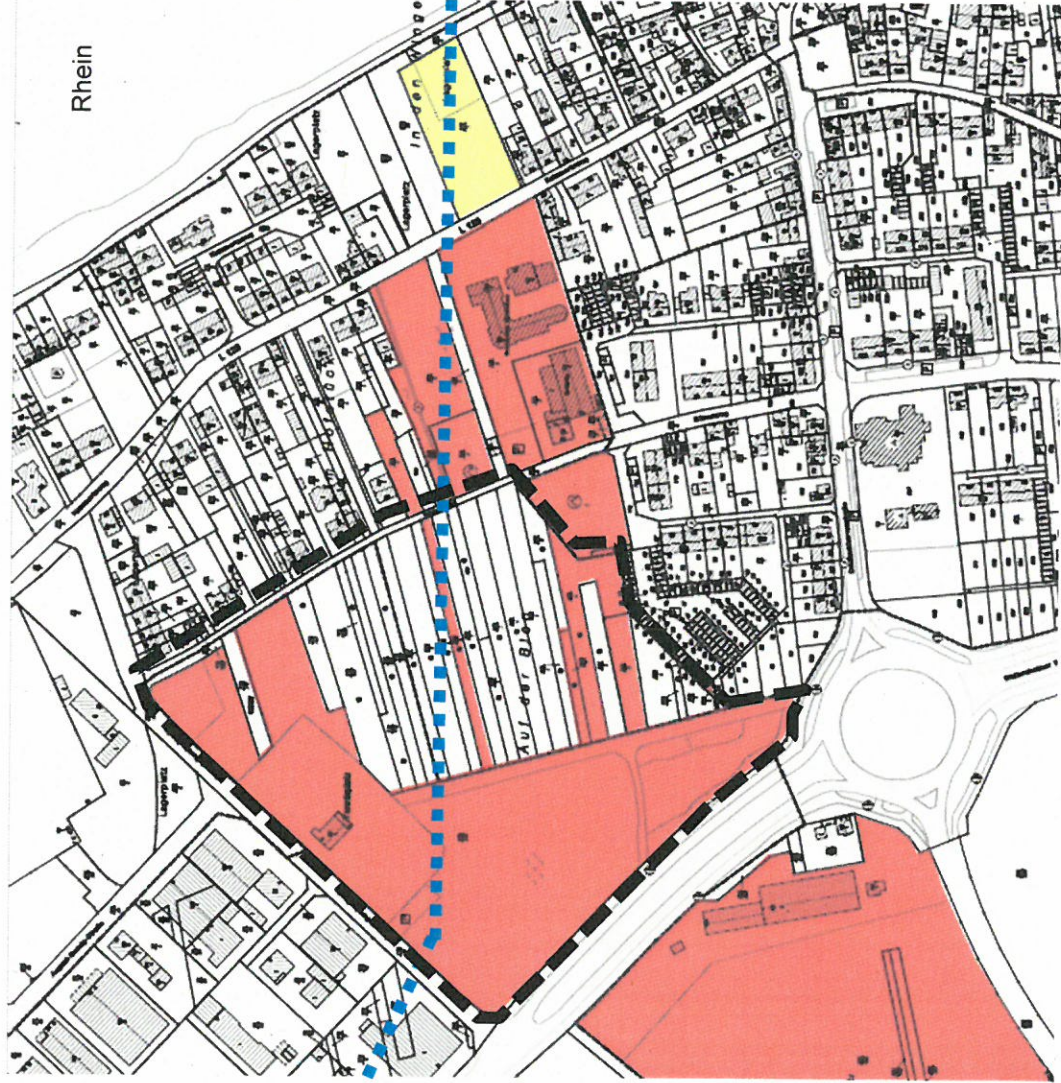
Berücksichtigung Landespflge/ Artenschutz

- Freiraumvernetzung zwischen Volkspark im Westen und Rhein im Osten berücksichtigen
- untergeordnet Vernetzung nach Norden zur August-Borsig-Straße
- Fuß- und radläufige Verbindung durch öffentliche Grünflächen
- Ausreichend breite öffentliche Grünflächen.
- Ausgleich der Eingriffe möglichst im nahen Umfeld auf den öff. Grünflächen (da Fläche bereits als „Sportplatz“ festgesetzt ist, ist der Eingriff bereits planungsrechtlich eingeleitet, daher nur anteilig ein landespflegerischer Ausgleich erforderlich, allerdings ist ein vollständiger Ausgleich hinsichtlich Artenschutz erforderlich).
- Artenschutzgutachten (insb. Vögel, Fledermäuse, Bäche)
- Klimaschutz (u. a. Parkplatzbegrünung u. Dachbegrünung)



Einzelhandelsansiedlung am Wallersheimer Kreisel

Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes



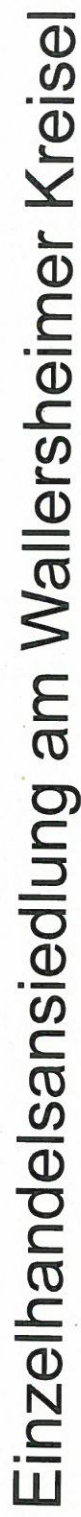
Städtische Grundstücke

 Städtische Grundstücke

 Versorgungsfläche RWE

Fazit:

Zentral im Bereich der Kleingärten ohne
weiteren Grunderwerb keine städtischen
Grundstücke verfügbar



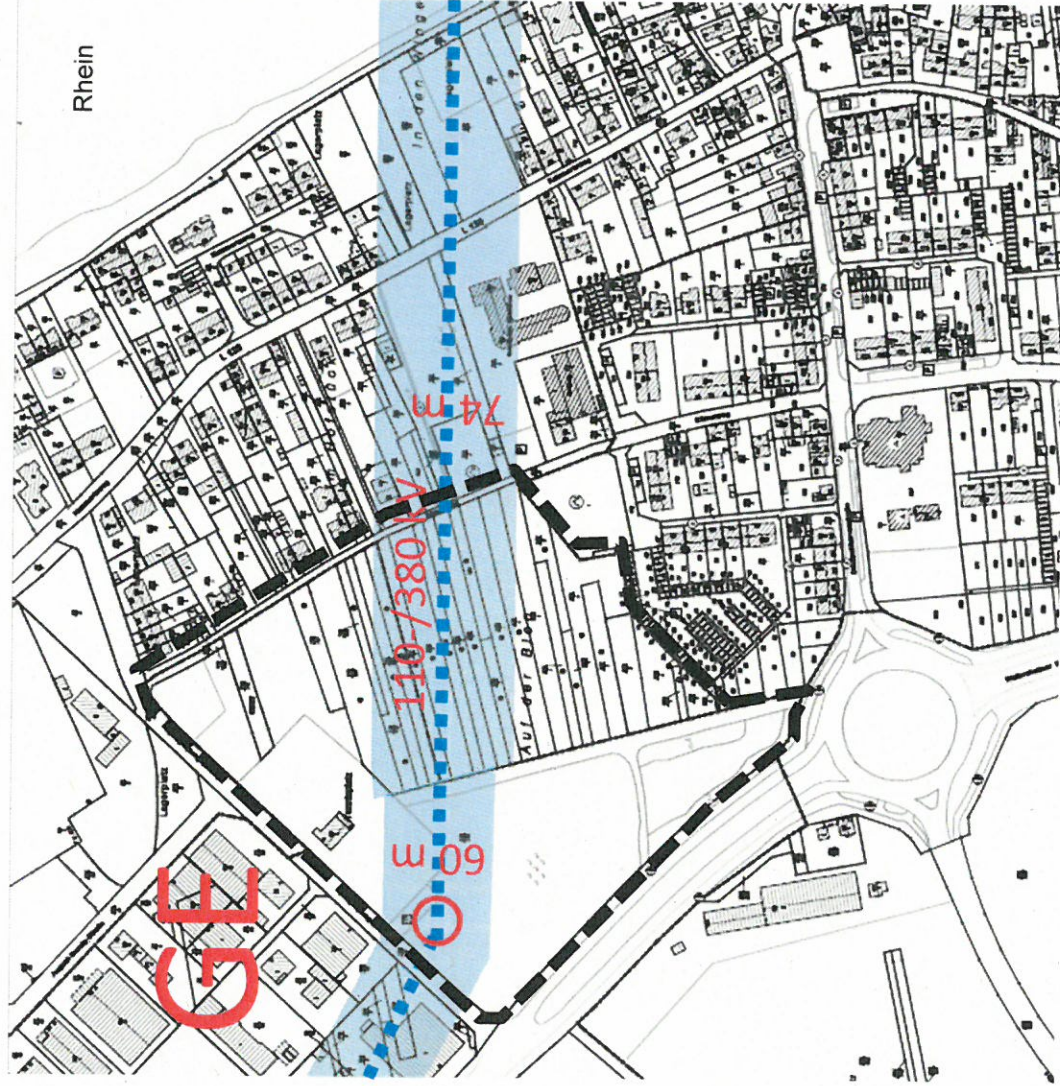
Gesunde Wohn- u. Arbeits- verhältnisse/ Immissionsschutz

■ ■ ■ Höchstspannungsfreileitung
(Ultratnet)

Schutzstreifen der Leitung

- nur gewerbliche Nutzungen mit vorübergehendem Aufenthalt von Personen
- Bauhöhe max. 10,0 m
- Höchstspannungsmast im Radius von 20 m freihalten

Fazit: kein Erweiterungspotential für Wohnflächen (Restriktion Leitung und nördlich angrenzendes Gewerbe)





Einzelhandelsansiedlung am Wallersheimer Kreisel

Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes



Anforderungen an die neue Sporthalle

Bestehende 1-Feld Halle ist zu klein.

TV Koblenz-Wallersheim bevorzugt Neubau 3-Feld-Halle möglichst gegenüber der alten Halle

Innenmaße 44 x 24 x 7,75 m

entweder Neubau Sport- und Mehrzweckhalle oder Neubau Sporthalle und Umnutzung der bestehenden Halle als Mehrzweckhalle und für Vereine

Daraus ermitteln sich **pauschal** folgende Außenmaße:
(Hinweis: Die **tatsächlichen** Ausmaße lassen sich erst nach Vorlage einer konkreten Planung ableiten)

> zzgl. Außenwänden rd. 1.125 m² BGF

Zzgl. Nebenflächen für Geräteraum, Sozialbereich u. Besprechungsraum

> mind. 600 m² BGF

d.h. Außenmaße rund 45 x 40 m zzgl. **Stellplätze**



Einzelhandelsansiedlung am Wallersheimer Kreisel

Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes



Standortalternativen Sporthalle



Städtische Grundstücke



Versorgungsfläche RWE



Standortalternativen Sporthalle

1. Umbau bestehende Sporthalle mit Neuordnung der Parkplätze
2. Neubau auf Bolzplatz mit Verlagerung Bolzplatz n. Westen
3. Neubau gegenüber Spielplatz im Bereich der Kleingärten
4. Neubau am Wallersheimer Weg i. V. m. Lebensmittelmarkt
5. Neubau an August-Borsig-Str. i. V. m. Tennisplatz

**Fazit: Machbarkeitsstudie
TV Wallersheim erforderlich
! einschl. Lärmgutachten**



Einzelhandelsansiedlung am Wallersheimer Kreisel

Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes



Standortalternativen Sporthalle

1. Umbau bestehende Sporthalle mit Neuordnung der Parkplätze

- + Grundstücke im städt. Eigentum
- + keine Leerstände
- Keine Trainingsmöglichkeit des Vereins während der Bauphase

Fazit:

Da Voraussichtlich für den Verein und die Grundschule keine Ersatztrainingsräume während der Bauphase zur Verfügung stehen, wird von dieser Variante abgeraten.



Einzelhandelsansiedlung am Wallersheimer Kreisel

Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes



Standortalternativen Sporthalle

2. Neubau auf Bolzplatz mit Verlagerung Bolzplatz n. Westen

- + Grundstücke überwiegend im städt. Eigentum
- + Lage in potentieller Gemeinbedarfs- und Freiflächenachse, unmittelbare Nachbarschaft zur best. Halle
- Verlagerung Bolzplatz erforderlich
- Nachnutzungskonzept bestehende Halle erforderlich
- Erwerb oder Flächentausch privater Grundstücke (Kleingärten) erforderlich

Fazit:

Denkbare Variante, deren Umsetzbarkeit in einer Machbarkeitsstudie zu prüfen ist, einschl. Emissionen.



Einzelhandelsansiedlung am Wallersheimer Kreisel

Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes



Standortalternativen Sporthalle

3. Neubau gegenüber Spielplatz im Bereich der Kleingärten

- + Lage in unmittelbarer Nachbarschaft der bestehenden Halle, Grundschule und Spielflächen
- keine städtischen Grundstücke, ausschließlich private Kleingärten, daher Grunderwerb erforderlich
- Nutzungskonzept bestehende Halle erforderlich

Fazit:

Aufgrund der hohen Kosten für den Grunderwerb und der Inanspruchnahme privater Kleingärten sollte von dieser Variante abgesehen werden.



Einzelhandelsansiedlung am Wallersheimer Kreisel

Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes



Standortalternativen Sporthalle

4. Neubau am Wallersheimer Weg i. V. m. Lebensmittelmarkt

- + Grundstücke vollständig im städt. Eigentum
- + hinsichtlich Emissionen günstiger Standort
- Einzelhandelsausnutzung wird eingeschränkt
- Erschließung voraussichtlich nur über Einzelhandelsgrundstück möglich, fußläufig an Ortsteil anzubinden
- Nachnutzungskonzept bestehende Halle erforderlich

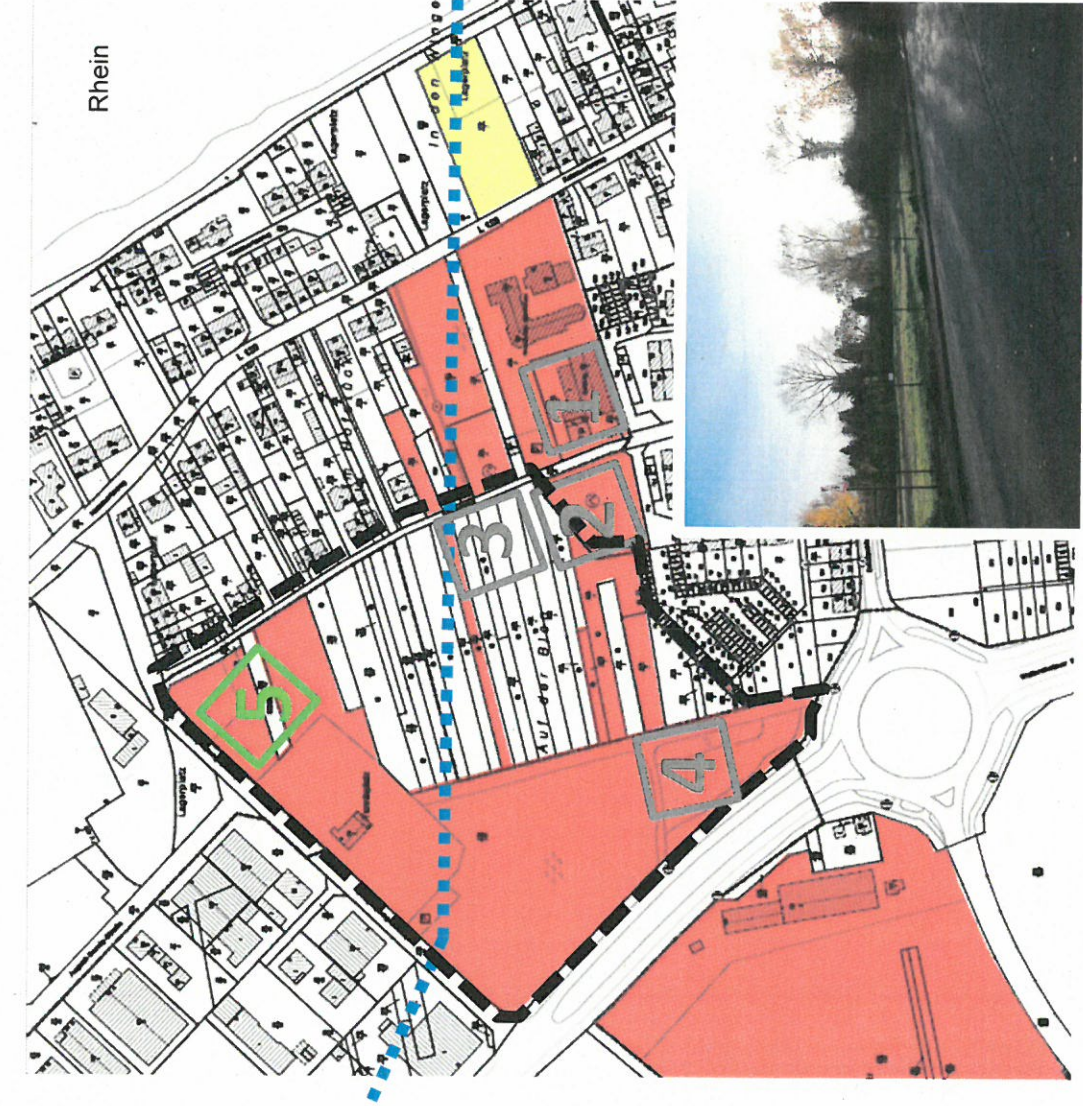
Fazit:

Einzigste Variante ohne Flächenenerwerb, aber Einschränkung der Einzelhandelsausnutzung, Umsetzbarkeit ist in einer Machbarkeitsstudie zu prüfen, einschl. Emissionen.



Einzelhandelsansiedlung am Wallersheimer Kreisel

Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes



Standortalternativen Sporthalle

5. Neubau an August-Borsig-Straße i. V. m. Tennisplatz

- + Grundstücke überwiegend im städt. Eigentum
- + Kombination der sportlichen Nutzung mit Tennisplatz
- + gute Erreichbarkeit fußläufig über Bünenweg, mit PKW über August-Borsig-Str.
- Erwerb oder Flächentausch privater Grundstücke (Kleingärten) erforderlich
- Nachnutzungskonzept bestehende Halle erforderlich

Fazit:

Erschließungstechnisch günstige Variante, deren Umsetzbarkeit insb. wegen der Fremdparzelle in einer Machbarkeitsstudie zu prüfen ist, einschl. Emissionen



Einzelhandelsansiedlung am Wallersheimer Kreisel

Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes

Stadtteile Neuendorf, Wallersheim

Bewertungskatalog Analysefläche Hans-Böckler-Straße



Vorgaben

Einzelhandelskonzept

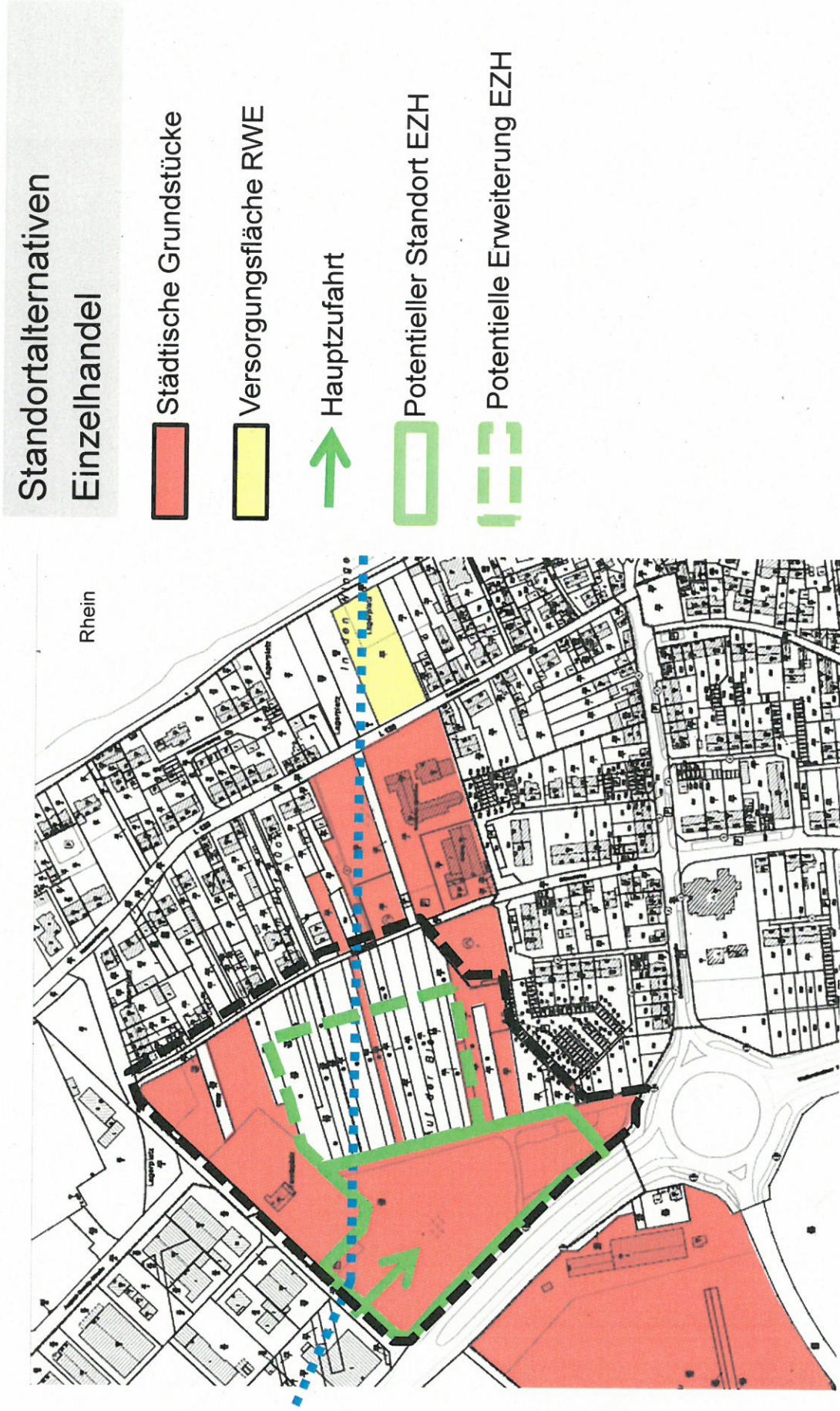
- EZK empfiehlt die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes

Lage	nördlich des Wallersheimer Kreisel, teilintegrierte Lage mit Wohngebietsanschluss, außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches
aktuelle Nutzung	Grünfläche
Umfeldnutzung (Erdgeschoss)	Wohnen, weitläufige Freifläche (u. a. genutzt für Kirmes, Erlebnispark), Gewerbebetriebe (u. a. TÜV, Druckerei Heinrich, Fahrlehrerverband Rheinland e.V.)
Erreichbarkeit	direkte Anbindung an die Hans-Böckler-Straße, in unmittelbarer Nähe zum Wallersheimer Kreisel
Innenstadtanbindung / Einsehbarkeit	keine unmittelbare Anbindung bzw. Sichtbeziehung zum Ortskern von Neuendorf, Einsehbarkeit von Hans-Böckler-Straße gegeben
Bewertung / mögliche Nutzungen	Unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung der im Versorgungsraum 06 Lützel, Neuendorf, Wallersheim, Kesselheim ansässigen Lebensmittelmärkte ist am Standort Hans-Böckler-Straße die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu empfehlen. Im Zuge dessen ist von einer Aufwertung der Versorgungssituation im Nahrungs- und Genussmittelsegment, v. a. für den Stadtteil Wallersheim, auszugehen. Diese Potenzialfläche genießt aufgrund der besseren Wohngebietsabdeckung ohne Überschneidung mit anderen Lebensmittelmärkten Priorität vor der Potenzialfläche Werner-von-Siemens-Straße.



Einzelhandelsansiedlung am Wallersheimer Kreisel

Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes





Einzelhandelsansiedlung am Wallersheimer Kreisel

Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes



Potentieller Einzelhandelsstandort

1. Kreisel/ Hans-Böckler-Str

Ausreichend zur Erfüllung der
Vorgaben Einzelhandelskonzept
= Ansiedlung moderner
Lebensmittelmarkt.



Potentielle Erweiterung

2. angrenzende Kleingärten (privat)

Über Vorgaben EZK hinausgehend
weiterer Discounter möglich,

Fazit

Aus städtebaulicher Sicht wird die Erhaltung
der Kleingärten empfohlen.

Gründe:

- Einzelhandelsfläche Hans-Böckler-
Straße erfüllt die Vorgaben des
Einzelhandelskonzeptes (Größe
ausreichend für einen modernen
Lebensmittelmarkt).
- Private Kleingärten müssten erworben
werden.
- Erheblicher Eingriff (insb. Artenschutz),
hoher Bedarf an Ausgleichsflächen.



Einzelhandelsansiedlung am Wallersheimer Kreisel

Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes





Einzelhandelsansiedlung am Wallersheimer Kreisel

Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes

Zielkonzept Sport- und Einzelhandel

Fazit:

Der Standort für die neue Sporthalle und/oder Mehrzweckhalle des TV Wallersheim steht noch nicht abschließend fest. Es gibt 5 potentielle Standorte, von den 3 einer weitergehenden Untersuchung bedürfen.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten des Vereins nicht einzuschränken, sollte sich die Einzelhandelsentwicklung zunächst auf die Ecke Hans-Böckler-Str./August-Borsig-Str. mit Ansiedlung eines hochwertigen Lebensmittelmarktes beschränken. Dies entspricht der Vorgabe des Einzelhandelskonzeptes.

Bei der Erschließungsplanung des Marktes ist die Erschließung einer potentiellen Sport- bzw. Mehrzweckhalle am Standort 4 zu berücksichtigen.

