61.3
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

Koblenz,19.09.2023
Frau Reichle-Glöckner
Tel.: 3133

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- zum BPlan Nr. 331 „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallesheim“

1. In dem o. g. Verfahren hat am 13.09.2023 in der Grundschule Koblenz-Wallersheim in der Zeit von 18:30 Uhr bis 19:45 Uhr eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden.

   Teilnehmer:
   a) aus der Bevölkerung: 38

   b) vom Stadtrat: Herr E. Knopp

   c) von der Verwaltung
   Herr Hastenteufel (Amtsleiter), Herr Althoff (Planer), Frau Brand und Frau Reichle-Glöckner (Protokollführerin)
   Herr Karbach (Kultur- und Schulverwaltungsamt)
   Frau Adams (Schulleiterin Grundschule Wallersheim)

2. Ergebnis:

Herr Hastenteufel begrüßte die Teilnehmer und informierte über den Ablauf und die Verfahrensschritte des formellen Bauleitplanverfahrens. Anhand einer Power-Point-Präsentation erläuterte er gemeinsam mit Herrn Althoff die Konzeptionsvarianten des aufzustellenden Bebauungsplans. Die Pläne zu den Konzeptvarianten und der Flächennutzungsplanänderung waren zusätzlich ausgehängt. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes (Nahversorger) und eines neuen Sporthallenstandortes, sowie eine Freiraumvernetzung zwischen dem Volkspark im Westen und dem Rhein im Osten geschaffen werden.

Herr Hastenteufel erläuterte, dass bereits 2016 im Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Koblenz dargelegt wurde, dass die Stadtteile Wallersheim und Neuendorf unterversorgt und die Einwohnerpotentiale der Stadtteile für die Ansiedlung eines Nahversorgers (Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter mit Backshop) und eines Drogeriemarktes vorhanden seien. Auch für den Stadtteil Kesselheim wurde empfohlen, die Versorgung der Einwohner perspektivisch durch einen Standort im Bereich Wallersheim bzw. Neuendorf sicherzustellen.
Der Nahversorgungsstandort Hans-Böckler-Straße wurde aufgrund der besseren Wohngebietsabdeckung ohne Überschneidung mit anderen Lebensmittelläden prioritär zum Standort Werner-von-Siemens-Straße empfohlen.

Herr Althoff erläuterte die in der Präsentation dargestellten zwei Konzeptvarianten. Wesentlicher Unterschied sei der Bereich zwischen dem geplanten

Nahversorgungsgebiet und dem Sporthallenstandort und die Lage des neuen Bolzplatzes. Im Übrigen unterschieden sich die Varianten lediglich in Details u. a. bei der Anordnung der Stellplätze, der Zufahrt oder der Hauptausrichtung der Sporthalle.

Die Variante 2 werde im Wesentlichen unter folgenden Aspekten bevorzugt:
- Der ursprünglich favorisierte Standort für eine neue Sporthalle an der Hans-Böckler-Straße ist mit dem realen Schulbetrieb nicht vereinbar. Durch den Fußweg gehe zu viel Unterrichtszeit verloren.
- Die neue Bolzplatzfläche ist direkt neben der neuen Sporthalle vorgesehen. Beide Projekte könnten mit dem Fuß- und Radweg in einem Gesamtkonzept entwickelt und gestaltet werden.
- Konsequenteste und nachhaltigste Umsetzung der Zielsetzungen der Landschaftspflege und des Klimaschutzes eine Freiraumvernetzung zwischen dem Volkspark im Westen über den Spielplatz zum Rhein im Osten über eine zentrale Achse als „grüne" Wegeverbindung zu sichern.
- Vom Einzelhandelsmarkt über den Fuß- und Radweg direkte Anbindung an den Ortskern.

Herr Althoff führte aus, dass insbesondere ein Lärmgutachten (u.a. zur Sporthallennutzung) sowie ein hydrogeologisches Gutachten für die Entwässerungsplanung als Grundlage für den Entwurf erstellt würden. Zum Fachbeitrag Arten-/Naturschutz läge bereits ein Bericht zur Habitateinschätzung der betroffenen Arten vor; die Maßnahmen würden im Zuge der weiteren Entwurfserstellung festgelegt.
Herr Hastenteufel ergänzte, dass die Flächen für den Einzelhandel in dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Einzelhandel und die Sporthallenfläche als Gemeinbedarfsfläche dargestellt sind.
Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 2,64 ha und überlagert teilweise die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 78 „Industriegebiet Wallersheim/ Kesselheim (IV. BA)" und Nr. 24 „Langenaustraße/ Bünenweg".

3. Fragen/Anregungen der Teilnehmer:

1) Sind schon Grundstücke von der Stadt erworben worden?
Anhand des Planes „Standortalternativen" wurden die Eigentumsverhältnisse erläutert. Darüber hinaus evtl. benötigte, nicht im Eigentum der Stadt befindliche Flächen, könnten ggf. „getauscht" werden.

2) Ist eine reine Schulsporthalle oder eine Mehrzweckhalle geplant?
Es sei noch keine Aussage über die Nutzungsart der Halle getroffen worden. Die städt. Gremien träfen die Entscheidung. Eine Schulsporthalle stehe nach Schulschluss auch den Vereinen zur Verfügung. Die eingezeichnete Halle stelle nur einen Platzhalter dar und treffe keine Aussage über die Konfektionierung.

3) Kann der neue Bolzplatz auch als multifunktioneller Platz geschaffen werden?
Der Bebauungsplan lässt die Gestaltung des Bolzplatzes offen; das Jugendamt beteilige vor der Planung in der Regel die Jugendlichen.

4) Ist eine Andienung der Kleingärten mit Fahrzeugen und Anhänger bei beiden Varianten möglich?
Die bisherige Zuwegung zu den Kleingärten bleibt erhalten bzw. es wird eine entsprechende Zuwegung der Kleingärten auch weiterhin sichergestellt.

5) Die Achse aus der Variante 1 (Zuweg Sporthalle, größerer Anteil an zu erhaltenden Kleingärten, Verlegung Bolzplatz in den Bereich der Grünfläche an der Hans-Böckler-Straße) soll beibehalten bzw. weitergeführt werden.
Aktuell stellt die Variante 1 nicht die Vorzugsvariante dar. Vorzugsvariante ist die Variante 2 (s.o.). Die tatsächliche Umsetzbarkeit der Variante 2 wird im weiteren Verfahren geprüft (u.a. Grundstücksverfügbarkeit).

6) Die Parkplätze des Einzelhandels sollten außerhalb der Geschäftszeiten nicht durch einen Dritten bewirtschaftet werden, damit bei Veranstaltungen in der Sporthalle die Parkplätze von den Besuchern genutzt werden können.
Es wird versucht, den Hinweis in die Vertragsverhandlungen einfließen zu lassen.

7) Es sollte verhindert werden, dass Besucher des Messegeländes mit den Besuchern der Sporthalle auf den Stellplatzflächen des Einzelhandels konkurrieren.
Dies lässt sich, wenn überhaupt, über den Ticketverkauf des jeweiligen Veranstalters mit einer Parkraumregelung lösen. Dies kann allerdings nicht im Bauleitplanverfahren gelöst werden.

8) Die Radwegeführung vom Wallersheimer Kreisel sollte überdacht werden, da diese auch über den Fußweg führe.
Der Radverkehrsbeauftragte wird in der weiteren Planung beteiligt.

9) Die Parkmöglichkeiten für die Tennisplatzanlage müssten gelöst werden.
Zunächst wird anhand der Genehmigungsunterlagen geprüft, ob Stellplätze für die Tennisanlage betroffen sind.

10) Was ist unter einer Grünfläche zu verstehen?
Die Gestaltung der Flächen ist offen. Mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Eigenbetrieb Grünflächen- und Bestattungswesen wird eine Artenliste bezüglich der Bepflanzungen erstellt. Auch für die Stellplatzflächen des Einzelhandels. Die Qualitäten der Pflanzen werden in der beabsichtigten Konzeptausschreibung festgelegt.

11) Wer trägt die Kosten für evtl. notwendigen Straßenaus- /neubau?
Die Frage stelle sich im weiteren Verfahren. Evtl. auch im Rahmen der Konzeptausschreibung zu lösen, indem der Ausbau ggf. dem Einzelhandel angelastet wird.

12) Gemäß Darstellungen im Geoportal würde der Bebauungsplan Nr. 331 auch den Aufstellungsbeschluss zum BPlan Nr. 331a überplanen. Was hat es damit auf sich?
Hierzu konnte ad hoc keine Stellung genommen werden, werde aber überprüft.
Die Prüfung hat ergeben, dass es keinen BPlan Nr. 331a gibt; es handelt sich im Geoportal um die Kennzeichnung des Aufstellungsbeschlusses zum BPlan Nr. 24 „Langenaustraße/Bünenweg", Änderung und Erweiterung Nr. 4. Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 24 ÄuE Nr. 4 war u. a. die Schaffung zusätzlicher Flächen für

den privaten ruhenden Verkehr sowie die Änderung eines festgesetzten Fußweges zugunsten dessen Befahrbarkeit für Anlieger. Das Bebauungsplanverfahren wurde zwischenzeitlich nicht weitergeführt und ist ruhend gestellt. Im Übrigen überplant der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 331 auch nicht den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 24 ÄuE Nr. 4.

Zum Ende wies Herr Hastenteufel darauf hin, dass auch nach dieser Veranstaltung noch Anregungen zum Verfahren bei der Verwaltung vorgebracht werden können und Fragen beantwortet werden.

Im Auftrag:

Reichle-Glöckner

Herrn Hastenteufel
über Herrn Althoff
mit der Bitte um Gegenzeichnung