



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0547/2019</b>		Datum: 11.07.2019	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan/Sn	
<b>Betreff:</b>			
<b>Bebauungsplan Nr. 331: "Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim" , einschließlich Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren</b>			
<b>a) Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan</b>			
<b>b) Aufstellungsbeschluss Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren</b>			
Gremienweg:			
26.09.2019	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
16.09.2019	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
13.08.2019	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen

### Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a.) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB – die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 331: „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“,
- b.) gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch – BauGB – die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 331: „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“.

### Begründung:

Im Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Koblenz, Endfassung Februar/ September 2016, wurde dargelegt, dass die Stadtteile Wallersheim und Neuendorf derzeit unterversorgt sind und die Einwohnerpotenziale der Stadtteile für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes grundsätzlich ausreichend sind. Zudem wurde ausgeführt, dass für die 2008 / 2009 empfohlene Ansiedlung eines Drogeriemarktes das Nachfragepotenzial im gesamten Versorgungsraum des Stadtteils Wallersheim vorhanden sei. Auch für Kesselheim wurde empfohlen, die Versorgung der Bevölkerung perspektivisch durch einen Standort im Bereich Wallersheim bzw. Neuendorf sicherzustellen. Es wurden zwei potentielle Nahversorgungsstandorte, Hans-Böckler-Straße und Werner-von-Siemens-Straße, analysiert. Aufgrund der besseren Wohngebietsabdeckung ohne Überschneidung mit anderen Lebensmittelmärkten wurde die Potentialfläche Hans-Böckler-Straße, Gemarkung Wallersheim, Flur 7, Flurstück Nr. 119/44, prioritär zum Standort Werner-von-Siemens-Straße, Gemarkung Neuendorf, Flur 16, Flurstück Nr. 314/4, empfohlen. Die zuvor genannten Ziele sollen nun gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB umgesetzt werden. Zur dauerhaften Sicherung der Nahversorgung der Stadtteile Wallersheim, Neuendorf und Kesselheim sollen daher auf der Potentialfläche Hans-Böckler-Straße, die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um

Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Koblenzer Sortimentsliste anzusiedeln.

Auch der TV Wattersheim favorisiert diesen Standort zur Errichtung einer neuen Sporthalle. Es ist der einzige mögliche Standort, für den kein privater Flächenerwerb erfolgen muss. Immissionsrechtliche Konflikte hinsichtlich einer Mehrzwecknutzung der Sporthalle und der Wohnbebauung Wattersheims sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Um die Entwicklungsmöglichkeiten des Vereins nicht einzuschränken, wird daher als weiteres Ziel verfolgt, am Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Sporthalle zu schaffen.

Aus Sicht der Landespflege und des Klimaschutzes ist eine Freiraumvernetzung zwischen dem Volkspark im Westen und dem Rhein im Osten über eine zentrale Achse (im Bereich Bolzplatz und Spielplatz) zu sichern, über die eine fußläufige Anbindung an den Ortskern erfolgen kann. Daher werden die privaten und öffentlichen Grundstücke zwischen dem Wattersheimer Kreisel und dem Bünenweg in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die verkehrliche Erschließung soll von der August-Borsig-Straße erfolgen, eine zweite Erschließung untergeordnet von der Hans-Böckler-Straße mit beschränkter Ein- und Ausfahrt als Rechtsabbieger. Das Plangebiet soll an das Radwegenetz und den ÖPNV angebunden werden.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht aus dem anliegenden Lageplan hervor. Er hat eine Größe von rund 2,64 ha und überlagert teilweise die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 78: „Industriegebiet Wattersheim/ Kesselheim (IV. BA)“ und Nr. 24: „Langenaustraße/ Bünenweg“.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt das Plangebiet als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und „Kleingärten“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar. Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

#### **Anlage/n:**

Lageplan mit Geltungsbereich

#### **Historie:**

19.09.2017 UV/0255/2017 - Unterrichtung des Fachbereichsausschusses FBA IV  
18.10.2018 ST/0150/2018 - Stellungnahme zum Antrag der CDU-Ratsfraktion im FBA IV