



1. Einzelhandel – Variante 1

- Umsetzung unabhängig von Realisierung der Sporthalle.
- Verkehrliche Erschließung von August-Borsig-Straße.
- Konflikt der Zufahrt mit der Lage der vorh. Bushaltestelle prüfen, ggf. Verlegung der Haltestelle nach Norden.
- Fußläufige Anbindung an den Ortskern über bestehende Gehwege, Anbindung an die bestehenden Radwege/ Rheinradweg, bei Realisierung der Sporthalle Anbindung an den Ortskern über neue Rad- und Fußwegeachse.
- Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen von insgesamt max. 1.500 bis 2.000 qm. Im Beispiel: Kleiner Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter mit Backshop und Drogeriemarkt.
- Achtung: Die **maximale Verkaufsfläche** ist abhängig von der erforderlichen und realisierbaren Stellplatzzahl auf dem Grundstück.
Bei 2.000 qm VK sind lt. Stellplatzsatzung 100 bis 200 Stellplätze erforderlich.
Im Bsp. Orientierung am **Mindestmaß** aufgrund reiner Nahversorgungsfunktion und zur Reduzierung des Flächenverbrauchs.
- Stellplatztaschen, Überdachung mit PV-Anlagen nach LSolarG.
- Randliche Eingrünung (Einhaltung der GRZ), Dachbegrünung + PV-Anlagen nach LSolarG.
- Versickerung/ Rückhaltung des Niederschlagswassers prioritär auf dem Grundstück (Gutachten erforderlich).

1. Einzelhandel – Variante 2

Unterschiede zu Variante 1

- Kein Konflikt der Zufahrt mit der Lage der vorh. Bushaltestelle durch Zufahrt nördlich des Strommastes.
- Stellplatzerschließung mit durchgängiger Zufahrt, Überdachung mit PV-Anlagen nach LSolarG.



2. Sporthalle – Variante 1

- Realisierung nach Errichtung Einzelhandel möglich.
- Fremderwerb von Kleingartenparzellen und Verlegung Bolzplatz erforderlich.
- Errichtung der Sporthalle längs zum Bühnenweg.
- Verlegung des Bolzplatzes in den Bereich der Grünfläche an der Hans-Böckler-Straße.
- Freiflächenvernetzung und Anbindung der Stellplätze und des Einzelhandels über eine neue Rad- und Fußwegeachse, hier: auf städtischem Grundstück.
- Teilerhalt Kleingärten innerhalb der Freiflächenachse.
- gutachterliche Untersuchung als Grundlage möglicher Lärmkonflikte zwischen dem reinen Wohngebiet und einer Sport- und Mehrzwecknutzung im Zuge der Entwurfserstellung.
- Zur Konfliktreduzierung werden die Stellplätze, bis auf die behindertengerechten Stellplätze, an der Hans-Böckler-Straße angeordnet. Der Bedarf wird bei Konkretisierung der Planung im Entwurf noch geprüft.
- Eingrünung (Einhaltung der GRZ), Dachbegrünung.
- Versickerung/ Rückhaltung des Niederschlagswassers prioritär auf dem Grundstück (Gutachten erforderlich).

2. Sporthalle – Variante 2

Unterschiede zu Variante 1

- Errichtung der Sporthalle quer zum Bühnenweg.
- Verlegung des Bolzplatzes neben die Halle.
- Freiflächenvernetzung und Anbindung der Stellplätze und des Einzelhandels über eine neue und durchgängige Rad- und Fußwegeachse.
- Kein Erhalt von Kleingärten innerhalb der Freiflächenachse. Stattdessen konsequenteste und nachhaltigste Umsetzung der Zielsetzungen der Landespflege und des Klimaschutzes zur Freiraumvernetzung zwischen dem Volkspark im Westen über den Spielplatz zum Rhein im Osten („grüne“ Wegeverbindung). Davon können alle Bewohner des Stadtteils profitieren. Sporthalle, Bolzplatz sowie der Fuß- und Radweg können in einem Gesamtkonzept entwickelt und gestaltet werden und der Bolzplatz bei Bedarf auch für den Grundschulsport genutzt werden.
- Stellplätze decken hier ausschließlich den sportlichen Bedarf ab. Für Veranstaltungen wären vertragliche Regelungen zur Nutzung der Stellplätze des Einzelhandels erforderlich, Konkretisierung im weiteren Verfahren als Grundlage für den Entwurf.