



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0320/2023</b>		Datum: 22.06.2023	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan	
<b>Betreff:</b>			
<b>Bebauungsplan Nr. 331: Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim", einschließlich Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren -Konzeptionsbeschluss-</b>			
Gremienweg:			
11.07.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
TOP	öffentlich		ohne BE abgesetzt geändert

### Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität – ASM – beschließt die vorgelegte Konzeption zum Bebauungsplan Nr. 331 „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“ und beauftragt die Verwaltung auf dieser Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

### Begründung:

In der Sitzung des Stadtrates am 26.09.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 331 gefasst (BV/0547/2019).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes (als Nahversorger) sowie eines neuen Sporthallenstandortes geschaffen werden.

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 Wallersheim favorisierte den Standort an der Hans-Böckler-Straße zur Errichtung einer neuen Sporthalle. Um die Entwicklungsmöglichkeiten des Vereins nicht einzuschränken, wurde daher als weiteres Ziel verfolgt, am Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer

Sporthalle zu schaffen, die auch als Schulsporthalle der Grundschule Wallersheim zur Verfügung stehen soll. Im Rahmen der zwischenzeitlichen Abstimmungen mit den Verantwortlichen der Grundschule sowie dem Schulverwaltungsamt wurde festgestellt, dass der ursprünglich favorisierte Hallenstandort direkt an der Hans-Böckler-Straße mit dem realen Schulbetrieb nicht vereinbar ist. Insbesondere würde die Entfernung/Dauer des Fußwegs mit Erst-/Zweitklässlern zu einem zu großen Verlust an Unterrichtszeit führen. Daher kommt als künftiger Hallenstandort lediglich der Standort gegenüber der bestehenden Sporthalle in Betracht. An dem neuen Hallenstandort können alle künftigen Bedarfe an Hallengrößen realisiert werden – eine reine Schulsporthalle als auch eine Zweifeld-Sporthalle. Der an dem neuen Hallenstandort vorhandene Bolzplatz wäre zu verlegen, in beiden Konzeptvarianten sind bereits neue Bolzplatzflächen berücksichtigt.

Aus Sicht der Landespflege und des Klimaschutzes ist eine Freiraumvernetzung zwischen dem Volkspark im Westen und dem Rhein im Osten über eine zentrale Achse als „grüne“ Wegeverbindung des Stadtteils zu sichern, über die eine fußläufige Anbindung an den Ortskern erfolgen kann. Daher wurden die privaten und öffentlichen Grundstücke zwischen dem Wallersheimer 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 (Lage unmittelbar am Rheinradweg) angebunden werden und ist gut mit dem ÖPNV zu erreichen.

Entsprechend der o.g. Rahmenbedingungen wurden zwischenzeitlich zwei Konzeptvarianten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgearbeitet. In beiden Konzeptvarianten lassen sich die (Haupt-)Planungsziele (Nahversorgung, Sporthallenstandort) realisieren (vgl. Anlagen). Grundsätzlich soll der Großteil der im Zusammenhang mit der Hallennutzung notwendigen Stellplätze aus Lärmschutzgründen nicht direkt an der Sporthalle, sondern im Bereich des Einzelhandelsstandortes vorgesehen werden. Wesentlicher Unterschied zwischen den beiden Varianten ist der Bereich zwischen dem geplanten Einzelhandelsstandort und dem Sporthallenstandort. Gemäß Konzeptvariante II ist hier die neue Bolzplatzfläche neben der neuen Sporthalle vorgesehen. Auch soweit hierfür bestehende Kleingartenflächen in sehr geringem Umfang überplant werden und einzelne Flächen noch nicht im Eigentum der Stadt Koblenz liegen, stellt die Variante II die Vorzugsvariante dar, da diese die Zielsetzungen der Landespflege und des Klimaschutzes zur Freiraumvernetzung („grüne“ Wegeverbindung) am konsequentesten und nachhaltigsten umsetzt. Davon könnten alle Bewohner des Stadtteils profitieren. Sporthalle, Bolzplatz sowie der Fuß- und Radweg könnten in einem Gesamtkonzept entwickelt und gestaltet werden und der Bolzplatz bei Bedarf auch für den Grundschulsport genutzt werden.

Im Übrigen unterscheiden sich die beiden Konzeptvarianten lediglich in Details – u.a. bei der Anordnung der Stellplätze, der Zufahrt oder der Hauptausrichtung der Sporthalle (vgl. hierzu Anlage: Gegenüberstellung der Varianten). Im Zuge der Weiterführung und Konkretisierung der Planung können auch einzelne „Bausteine“ aus den beiden Varianten kombiniert bzw. ausgetauscht werden.

Zum Fachbeitrag Arten-/Naturschutz liegt bereits der Abschlussbericht Habitatschätzung Zauneidechse und Kartierung Brutvögel, Fledermäuse sowie Haselmaus vor. Die Maßnahmen werden im Zuge der Entwurfserstellung festgelegt. Weitere erforderliche Gutachten und Planungen, insbesondere ein Lärmgutachten für die Sporthallennutzung sowie ein hydrogeologisches Gutachten als Grundlage für die Entwässerungsplanung, werden im weiteren Verfahren als Grundlage für den Entwurf erstellt.

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 Wallersheim/ Kesselheim (IV. BA)“ und Nr. 24: „Langenaustraße/ Bünenweg“.

Gegenwärtig ist die Finanzierung der neuen Sporthalle noch nicht abschließend geklärt und damit auch noch kein Realisierungsbeginn absehbar. Im Hinblick auf die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens, wäre zwar eine Separierung des Geltungsbereichs denkbar, um zunächst nur das Bebauungsplanverfahren für den Einzelhandelsstandort weiterzuführen. Aus städtebaulicher Sicht ist jedoch eine gemeinsame Weiterführung der Planung in jedem Fall zu bevorzugen – insbesondere um die Anbindung an den Ortskern und die o.g. landespflegerischen Zielsetzungen zur ökologischen Freiraumvernetzung zwischen dem Volkspark im Westen über den Spielplatz zum Rhein im Osten langfristig sicher stellen zu können.

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 entspricht den derzeitigen Planungszielen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans. Da der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan noch nicht wirksam ist, wird der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen 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. Entsprechend den Planungszielen soll der künftige Nahversorgungsstandort als Sondergebiet „Einzelhandel“ und der Standort der Sporthalle als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden.

#### **Anlagen:**

Geltungsbereich, Konzeptvariante I, Konzeptvariante II, Gegenüberstellung der Konzeptvarianten, Gegenüberstellung wirksamer Flächennutzungsplan und Konzeption Flächennutzungsplan

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Zunächst keine unmittelbaren haushälterischen Auswirkungen.

#### **Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden im Laufe des weiteren Verfahrens untersucht und bewertet.