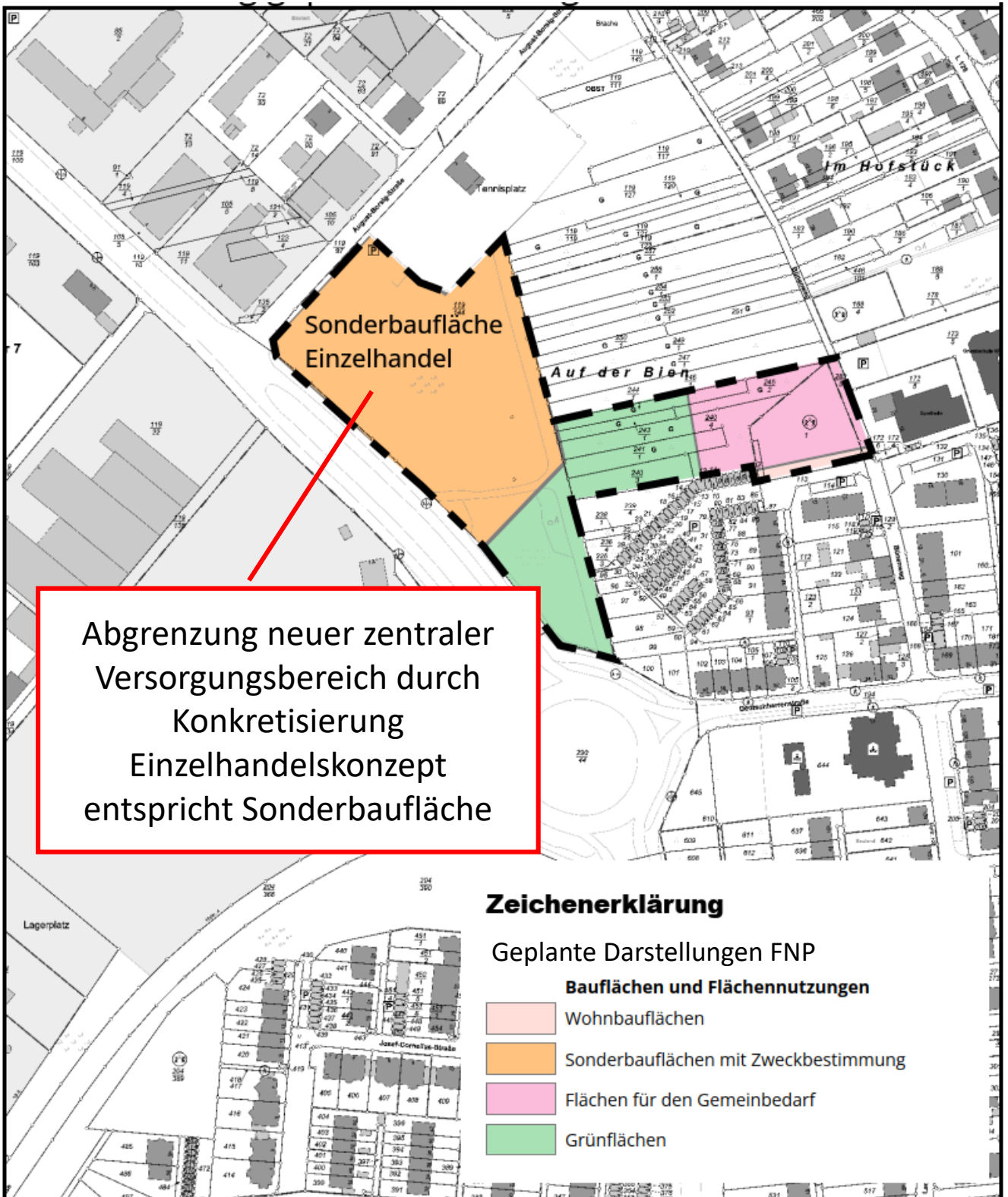


Konkretisierung des Einzelhandelskonzeptes Koblenz

Zentraler Versorgungsbereich geplanter Einzelhandel

Wallerseheimer Kreisel





**PLANUNGSGEMEINSCHAFT
MITTELRHEIN-WESTERWALD**

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Postfachanschrift:
Postfach 20 03 61
56003 Koblenz
Hausanschrift:
Stresemannstraße 3-5
56068 Koblenz
Telefon 0261 120-0
Telefax 0261 120-2200

Stadtverwaltung Koblenz
Postfach 200551
56015 Koblenz

Nachrichtlich:

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
-Obere Landesplanungsbehörde-
im Hause

Stadtverwaltung
Koblenz
Eing. 27. NOV. 2019
Amt

Stadtverwaltung Koblenz
Baudezernat
Eingang 28. Nov. 2019
Eing.: 27. Nov. 2019
61.1 61.2 61.3 61 S
SE/FNP
Amt:

| Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom | Mein Zeichen Meine Nachricht vom | Auskunft erteilt E-Mail (persönlich) Andreas Eul Andraes.Eul@sgdnord.rlp.de | Telefon/Fax 0261 120-2146 0261 120-882146 | Datum 21.11.2019 |
|-----------------------------------|-------------------------------------|--|---|---------------------|
| 31.10.2019 | | | | |

Abstimmung zur Konkretisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Koblenz

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Koblenz beabsichtigt in den Stadtteilen Goldgrube und Wallersheim die Ansiedlung von großflächigem, innenstadtrelevantem Einzelhandel im Bereich der Nahversorgung im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu ermöglichen. Die Obere Landesplanungsbehörde stellte in der landesplanerischen Stellungnahme vom 28. Mai 2019 im fest, dass zur Erfüllung von Ziel Z 58 (städtebauliches Integrationsgebot) des LEP IV eine vertiefte Abstimmung mit der Regionalplanung erforderlich ist.

Im Zuge dieser Abstimmung hat der Regionalvorstand in seiner Sitzung am 21. November 2019 folgenden Beschluss gefasst:

„Das Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz sieht für die Stadtteile Wallersheim und Goldgrube potenzielle Einzelhandelsstandorte mit eindeutiger Priorität vor. Die Planungsgemeinschaft hatte im Rahmen der Abstimmung des Einzelhandelskonzeptes diesen Standorten dem Grunde nach zugestimmt. Allerdings war in beiden Fällen zum damaligen Standort nicht klar, welche Art von Einzelhandel hier angesiedelt werden soll und ob dieser

1/2

Vorsitzender: N.N.
1. stellvertretender Vorsitzender:
Oberbürgermeister Achim Hütten
Stadtverwaltung Andernach

Leitender Planer:
Andreas Eul
SGD Nord

Bankverbindung:
Sparkasse Koblenz

IBAN: DE46 5705 0120 0000 2324 47

PlanungsgemeinschaftMittelrhein-Westerrwald@sgdnord.rlp.de

www.mittelrhein-westerwald.de

Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die virtuelle Poststelle der SGD Nord. Unter www.sgd nord.rlp.de erhalten Sie Hinweise zu deren Nutzung.

großflächig sein wird. Weiterhin wurden für beide Stadtteile je zwei Alternativen für potenzielle Einzelhandelsstandorte ins Auge gefasst.

Mit den im Schreiben vom 31. Oktober vorgelegten Unterlagen grenzt die Stadt Koblenz zwei zentrale Versorgungsbereiche für die Nahversorgung konkret ab. Gleichzeitig fallen die alternativen Standorte in beiden Stadtteilen damit weg.

Die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald stimmt der Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche „Beatusstraße I“ im Stadtteil Goldgrube sowie „Wallersheim“ im Stadtteil Wallersheim zu.“

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Andreas Eul

ltd. Planer

Konkretisierung des bestehenden
Einzelhandelskonzepts der Stadt Koblenz aus 2016

Ausweisung des
zentralen Versorgungsbereiches Wallersheim



**im Rahmen der Abstimmung mit der Regionalplanung
gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), Ziel 58 (städtebauliches Integrationsgebot)**

Stand: 31.10.2019

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47
56068 Koblenz

Inhalt

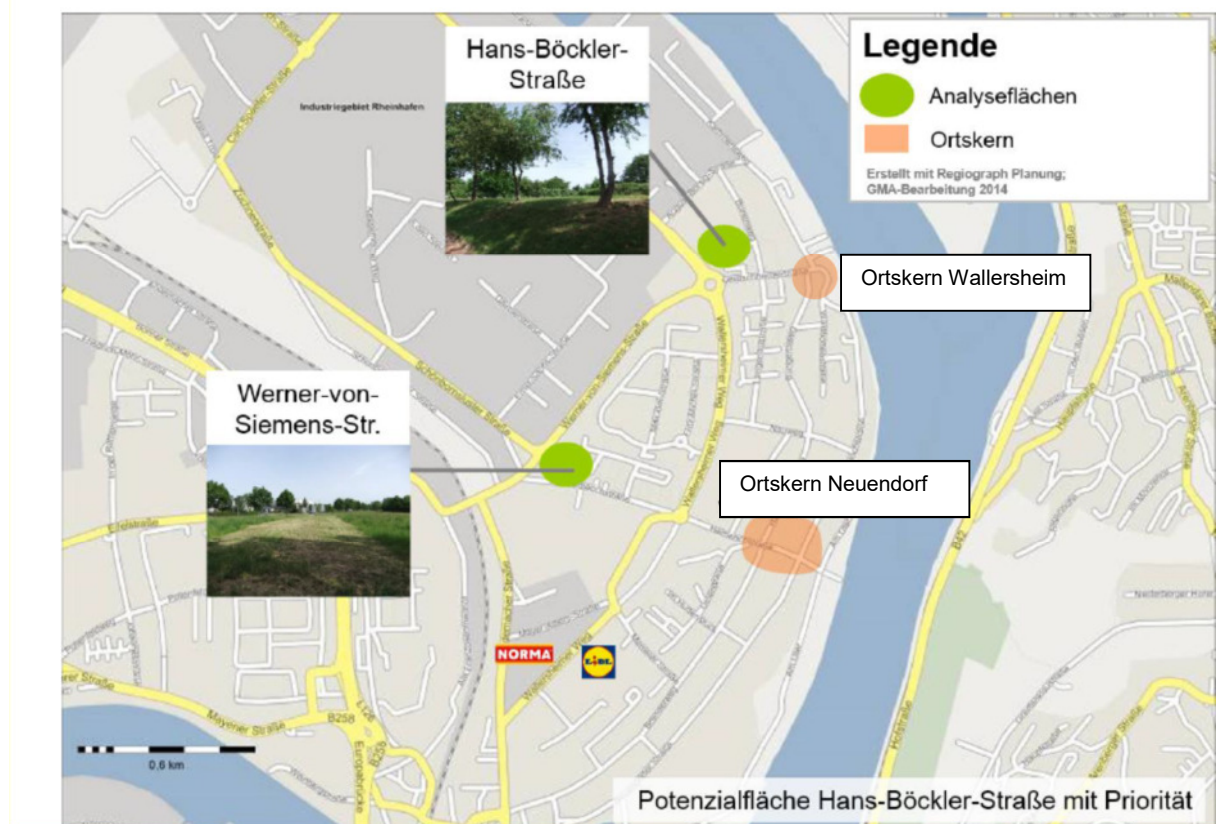
| | |
|---|---|
| 1. Anlass / Abstimmung mit der Regionalplanung: | 3 |
| 2. Verfahrensstand der Bauleitplanverfahren: | 4 |
| 3. Aussage aus dem bestehenden Einzelhandelskonzept | 5 |
| 4. Beschreibung des Zentralen Versorgungsbereichs Wallersheim | 5 |
| 4.1. Städtebaulich integrierte Lage und räumliche Abgrenzung des ZVB | 5 |
| 4.2. Anbindung des ZVB: Fußgänger, Radfahrer u. motorisierter Individualverkehr (s. Anlage 3) | 5 |
| 4.3. Anbindung des ZVB: Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) (s. Anlage 4)..... | 6 |
| 5. Schlussfolgerung: | 6 |

1. Anlass / Abstimmung mit der Regionalplanung:

Bereits 2013 hatte die Stadt die Notwendigkeit gesehen, im Zuge der Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes, die Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes für die Stadtteile Wallersheim und Neuendorf zu prüfen.

2016 wurde die Endfassung des Gutachtens zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes beschlossen. Für die Stadtteile Wallersheim und Neuendorf weist das Gutachten zwei Analyseflächen aus. Der zu betrachtenden Bereich „Hans-Böckler-Straße“ im Stadtteil Wallersheim wurde aufgrund der besseren Wohngebietsabdeckung gegenüber der Analysefläche „Werner-von-Siemens-Straße“ im Stadtteil Neuendorf als prioritär zu betrachtender Standort für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes eingestuft.

Karte 12: Analyseflächen Neuendorf / Wallersheim



Vgl. EHK Koblenz, S. 133

Nach Vorlage des Gutachtens wurde durch die Verwaltung für den Standort „Hans-Böckler-Straße“ eine Voruntersuchung zur Erarbeitung einer städtebaulichen Konzeption zur Einzelhandelsansiedlung durchgeführt. Hierbei wurden auch die Erweiterungsabsichten des TV Wallersheims zum Neubau einer Sporthalle berücksichtigt. Über das Ergebnis wurde der Fachbereichsausschuss FBA IV im September 2017 unterrichtet. Im Ergebnis soll der Standort als Nahversorgungszentrum entwickelt werden und zudem den Sporthallenneubau berücksichtigen.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Zur parallelen Flächennutzungsplanänderung ist eine Landesplanerischen Stellungnahme zu beantragen. Vorab ist die aus dem LEP IV stammende erforderliche Abstimmung mit der Regionalplanung zur Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereich durchzuführen. Die in Rede stehende Neuausweisung des ZVB Wallersheims ist per Ratsbeschluss zu untermauern. Mit diesem Beschluss soll gleichermaßen auch festgelegt werden, dass die im EHK betrachtete Analysefläche „Werner-von-Siemensstraße“ im Stadtteil Neuendorf nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans

zur Entwicklung der prioritären Analysefläche „Hans-Böckler-Straße“ nicht weiter zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches verfolgt werden soll.

Unter anderem ist die Einhaltung der Ziele des LEP IV (hier konkret betroffen: Z 58 „städtebauliches Integrationsgebot“) für die parallele Änderung des FNP durch die zuständige Genehmigungsbehörde SGD Nord festzustellen. Hierzu ist vorgesehen, die vorstehend genannte Abstimmung mit der Regionalplanung parallel zum laufenden Bauleitplanverfahren durchzuführen und den erforderlichen städtischen Beschluss zur Ausweisung des ZVBs Wallersheim vor der abschließenden Beteiligung der SGD Nord zur Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung einzuholen.

2. Verfahrensstand der Bauleitplanverfahren:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 331 „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“, und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes wurden durch den Stadtrat am 26.09.2019 gefasst. Mit dem Aufstellungsbeschluss bekundet die Stadt ihren planerischen Willen, den betroffenen Bereich mit dem Ziel der Einzelhandelsentwicklung und Schaffung einer Sporthalle über das Instrument der Bauleitplanung zu entwickeln (s. Anlage 1).

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes soll die dauerhafte Sicherung der Nahversorgung der Stadtteile Wallersheim, Neuendorf und Kesselheim gewährleistet werden. Auf der Analysefläche „Hans-Böckler-Straße“, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um groß- bzw. kleinflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Koblenzer Sortimentsliste anzusiedeln. Weitergehende Einschränkungen, z. B. der Betriebstypen, werden im weiteren Verfahren geprüft. Im Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts 2016 wurde die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes empfohlen. Zudem wurde dargelegt, dass auch für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes das Nachfragepotential im gesamten Versorgungsraum des Stadtteils Wallersheim vorhanden sei.

Eine Verkaufsflächenbeschränkung soll aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage nicht erfolgen. Die geplante Größe des zentralen Versorgungsbereichs und die Berücksichtigung der Sporthalle lassen ohnehin keinen großen Spielraum zu. Die Beschränkung würde zudem dem Versorgungsauftrag eines zentralen Versorgungsbereichs entgegenstehen und somit dem Ziel, ein dauerhaft wettbewerbsfähiges modernes Nahversorgungszentrum zu entwickeln.

Der TV Wallersheim 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 Wallersheims 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 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 und den ÖPNV angebunden werden.

3. Aussage aus dem bestehenden Einzelhandelskonzept

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 für Wallersheim 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, „Analysefläche Hans-Böckler-Straße“ und „Analysefläche Werner-von-Siemens-Straße“, untersucht. 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.

4. Beschreibung des Zentralen Versorgungsbereichs Wallersheim

4.1. Städtebaulich integrierte Lage und räumliche Abgrenzung des ZVB

Die konkrete räumliche Abgrenzung des ZVB Wallersheim ergibt sich aus der beigefügten Anlage 2.

Hieraus lässt sich die städtebaulich integrierte Lage erkennen. Der Standort ist sehr gut bis gut an das vorhandene Erschließungsnetz der Stadtteile Wallersheim und Neuendorf angebunden. Insbesondere diese gute Erreichbarkeit lässt eine erhebliche Verbesserung der Nahversorgung für die Stadtteilbewohner erwarten. Die Zentralität in Verbindung mit der topographischen Bestandssituation begünstigen zudem die Erreichbarkeit des Nahversorgers für unterschiedliche Altersgruppen der Bevölkerung, ohne den motorisierten Individualverkehr nutzen zu müssen. Unzumutbare vom Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgehende Auswirkung auf die schutzwürdigen Belange der Wohnbebauung Wallersheims sind aufgrund der Lage des Standortes nicht zu erwarten bzw. im Bebauungsplanverfahren zu bewältigen. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einhergehenden Auswirkungen auf den Verkehrsfluss, die vorhandene Flora und Fauna, den Umgang mit dem Oberflächenwasser sowie zugehörigen Verkehrs-/Gewerbegeräusche werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens untersucht.

4.2. Anbindung des ZVB: Fußgänger, Radfahrer u. motorisierter Individualverkehr (s. Anlage 3)

Setzt man die aus der Handelswissenschaft oft abgebildeten 700 m-Radien um die wesentlichen Lebensmittelmärkte an, dann ist das geplante Nahversorgungszentrum fast aus dem gesamten Stadtteil Wallersheim und teilweise auch aus Neuendorf gut zu Fuß erreichbar. Berücksichtigt man die im EHK herausgestellte tatsächliche fußläufige Netzabdeckung mit 700 m-Distanzen ergibt sich nichts Gegenteiliges. Auch mit dem Fahrrad ist der Standort, mit Lage direkt an einer der städtischen Fahrradhaupttrouten, gut erreichbar. Durch den geplanten Fuß- und Radweg in Richtung Grundschule soll die Erreichbarkeit zudem verbessert werden

Mit der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches im „Analysebereich Hans-Böckler Straße“ wird damit fast allen der 3.442 Stadtteilbewohnern (Stand September 2019, Quelle: kommunale Statistikstelle Koblenz) Wallersheims und Teilen der Stadtteilbewohner Neuendorfs die Möglichkeit

einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung geboten. Kesselheim ist über die städtischen Fahrradhaupttrouten erreichbar.

4.3. Anbindung des ZVB: Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) (s. Anlage 4)

Der Standort ist ebenfalls gut mit dem ÖPNV erreichbar. Die Haltestellen „August-Borsig-Straße/ TÜV“ (Linie 2) und „Messeplatz“ (Linie 12) liegend unmittelbar am Plangebiet. Diese sind, insbesondere über die ÖPNV-Knotenpunkte Zentralplatz/ Forum, BF Stadtmitte/ Löhrcenter und HBF West, an alle maßgeblichen innerstädtischen ÖPNV-Knotenpunkte und somit übrigen städtischen und regionalen Buslinien sowie an das Schienennetz angebunden.

5. Schlussfolgerung:

Die im bestehenden EHK Koblenz aus 2016 festgestellte Versorgungslücke in den Stadtteilen Wallersheim und Neuendorf sowie Kesselheim wird durch die Ansiedlung von groß- bzw. kleinflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Koblenzer Sortimentsliste zur spürbaren Verbesserung der Nahversorgungssituation führen. Insbesondere dessen städtebauliche Lage in Verbindung mit der topographischen Situation sowie die sehr gute Erreichbarkeit mit dem NMIV und die gute Anbindung an den ÖPNV zeigen, dass der Standort optimal integriert ist.