



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0558/2023</b>		Datum: 02.10.2023	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.:	
<b>Betreff:</b>			
<b>Konkretisierung des Einzelhandelskonzeptes Koblenz; Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches für den geplanten Einzelhandelsstandort am Wallersheimer Kreisel</b>			
Gremienweg:			
31.10.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität  TOP                      öffentlich	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt <input type="checkbox"/> Enthaltungen <input type="checkbox"/> Gegenstimmen
06.11.2023	Haupt- und Finanzausschuss  TOP                      öffentlich	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt <input type="checkbox"/> Enthaltungen <input type="checkbox"/> Gegenstimmen
16.11.2023	Stadtrat  TOP                      öffentlich	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt <input type="checkbox"/> Enthaltungen <input type="checkbox"/> Gegenstimmen

### Beschlussentwurf:

Das vorhandene Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz wird dahingehend konkretisiert, dass der geplante Einzelhandelsstandort am Wallersheimer Kreisel als zentraler Versorgungsbereich festgelegt wird.

### Begründung:

Am Wallersheimer Kreisel ist die Errichtung von Einzelhandelsangeboten für die Nahversorgung geplant. Dafür wurde im Stadtrat am 26.09.2019 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 331 gefasst. (BV/0547/2019)

Gemäß verbindlicher Vorgabe des Landesentwicklungsprogrammes IV Rheinland-Pfalz in Ziel 58 ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen.

2016 wurden bei der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes Koblenz für den Versorgungsbereich Neuendorf / Wallersheim zwei geplante zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) diskutiert. Einmal der hier in Rede stehende Standort A am Wallersheimer Kreisel und alternativ ein Standort B im Kreuzungsbereich Schönbornsluster Straße / Werner-von-Siemens-Straße / Herberichstraße. Dabei wurde bereits darauf hingewiesen, dass der Standort A gegenüber dem Standort B als grundsätzlich besser geeignet angesehen wird. Da jedoch auch der Standort B als potentiell möglich angesehen wurde, hat man 2016 auf eine konkrete Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches für den Bereich Neuendorf / Wallersheim verzichtet.

Das Einzelhandelskonzept Koblenz kann unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://www.koblenz.de/umwelt-und-planung/stadtplanung/einzelhandelskonzept/>

Zwischenzeitlich wird von den ehemals zwei diskutierten Standorten nur noch der Standort A Wallersheimer Kreisel weiterverfolgt, was insbesondere durch den am 11.07.2023 gefassten Konzeptionsbeschluss und die durchgeführte frühzeitige Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 331 verdeutlicht wird. (BV/0320/2023)

Auch bei der aktuellen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird lediglich für den Standort A Wallersheimer Kreisel eine Sonderbaufläche Einzelhandel vorgesehen und der Einzelhandelsstandort B ist als verworfen gekennzeichnet und wird als Grünfläche dargestellt.

Im Rahmen von Abstimmungen zur FNP-Neuaufstellung hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord darauf hingewiesen, dass die Sonderbauflächen Einzelhandel Wallersheimer Kreisel aufgrund der Vorgabe des Zieles 58 Landesentwicklungsprogrammes in Bauleitplänen nur ausgewiesen werden kann, wenn die Fläche von der Stadt im Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich festgelegt wird.

Eine vergleichbare Konstellation lag für den Standortbereich Goldgrube vor. Hier hat die Stadt im Jahre 2019 durch Stadtratsbeschluss das Einzelhandelskonzept dahingehend konkretisiert, dass von den zwei im Einzelhandelskonzept diskutierten Standorten Beatusstraße I und Beatusstraße II nur noch der erstgenannte Standort weiterverfolgt werden soll und als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden soll. (BV/1046/2019) Dies war eine formelle Voraussetzung für die Ausweisung eines Sondergebietes „Nahversorgung und Wohnen“ im Bebauungsplan 69. Zwischenzeitlich wurde hier ein Nahversorgungszentrum mit einem Penny-Markt realisiert.

Zur Vorbereitung dieses Beschlusses hat die Stadt der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2019 eine Erläuterung zur Konkretisierung des Einzelhandelskonzeptes vorgelegt, warum im Nahversorgungsbereich Goldgrube der Standort Beatusstraße I und im Standortbereich Neuendorf / Wallersheim der Standort Wallersheimer Kreisel nun konkret als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden sollen und die weiteren Standorte in diesen Versorgungsbereichen nicht mehr weiterverfolgt werden.

Die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald hat mit Schreiben vom 21.11.2019 der Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche Beatusstraße I und Wallersheimer Kreisel zugestimmt.

Wie erläutert, ist dies für den Standortbereich Beatusstraße I mit Beschluss des Stadtrates über BV/1046/2019 so formell umgesetzt worden.

Für den Standortbereich Wallersheimer Kreisel wurde 2019/2020 kein entsprechender Beschluss gefasst, da sich dieser Standort zu diesem Zeitpunkt noch nicht hinreichend verfestigt hatte. Dies ist nun insbesondere durch das begonnene Bebauungsplanverfahren und die Beratungen über den FNP-Entwurf Neuaufstellung jedoch der Fall. Daher sollte durch Beschluss des Stadtrates auch der Standort Wallersheimer Kreisel als zentrale Versorgungsbereich ausgewiesen werden. Die konkrete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches soll der geplanten Ausweisung der Sonderbaufläche Einzelhandel entsprechen.

**Anlage/n:**

- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich / Zustimmung Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald zum ZVB Wallersheimer Kreisel / Erläuterungsbericht

**Finanzielle Auswirkungen:** keine

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Eine wohnortnahe Nahversorgung kann Verkehr vermeiden und dient so der CO<sub>2</sub>-Einsparung.

