KOBLENZ VERBINDET.

Beschlussvorlage

Vorlage: **BV/0667/2026**							Datum: 13.10.2026	
Dezernat 4								
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung						Az.: 61.2 B-Plan	
Betreff: **Bebauungsplan Nr. 331 "Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim" - Entwurfs- und Offenlagebeschluss**								
Gremienweg:								
06.11.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität		einstimmig		mehrheitl.		ohne BE	
			abgelehnt		Kenntnis		abgesetzt	
			verwiesen		vertagt		geändert	
	TOP öffentlich		Enthaltungen				Gegenstimmen	

Beschlussentwurf:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität – ASM – beschließt

a) den vorgelegten Entwurf zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 331 „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“ und

b) die Durchführung der Veröffentlichung des Entwurfs zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 331 „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“ im Internet und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch –BauGB– sowie die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Begründung:
Ziel des Bebauungsplans ist es, für die derzeit unterversorgten Stadtteile Wallersheim, Neuendorf und Kesselheim die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Koblenzer Sortimentsliste zu schaffen. Der Standort bietet aufgrund seiner teilintegrierten Lage eine gute verkehrliche Erreichbarkeit für die Anwohner zu Fuß, mit dem Fahrrad und mit dem Pkw.

In unmittelbarer Nähe zum künftigen Nahversorgungszentrum ist außerdem die Errichtung einer neuen Schulsporthalle vorgesehen. Die bestehende Halle erfüllt nicht mehr die baulichen Anforderungen. Zudem wird am bisherigen Standort für den Ganztagsbetrieb der Schule künftig eine Mensa benötigt. Ein Ersatzneubau in direkter Nähe zur Schule ist daher erforderlich. Der Standort am Bünenweg stellt die einzige Möglichkeit dar, eine neue Halle ohne den Erwerb privater Flächen zu realisieren.

Veranstaltungen über den reinen Sportbetrieb hinaus sind aufgrund der umliegenden schützenswerten Nutzungen nur als seltene Ereignisse gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) möglich und mit hohen Anforderungen an die bauliche Gestaltung der Halle verbunden. Die Festsetzungen schaffen hierfür grundsätzlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Ob und in welchem Umfang die hierfür erforderlichen zusätzlichen Investitionen getätigt werden, ist noch offen.

Im Zuge der Maßnahme wird der bestehende Bolzplatz verlagert und neben der neuen Sporthalle neu angelegt.

Darüber hinaus soll eine durchgängige und begrünte Wegeverbindung vom Bünenweg zum neuen Nahversorgungszentrum geschaffen werden, die perspektivisch eine fußläufige Verbindung zwischen

dem Volkspark und dem Rhein herstellt. Mit dieser Maßnahme wird die fußläufige und freiraumbezogene Vernetzung im Stadtteil gestärkt.

Zur weitergehenden Erläuterung wird auf die beigefügten Unterlagen zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss verwiesen.

Anlage/n:
Lageplan, Satzung, Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht

Finanzielle Auswirkungen:
Keine unmittelbaren haushälterischen Auswirkungen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:
Es wird auf die Aufführungen in der Begründung einschließlich Umweltbericht verwiesen.

Historie:

- Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 331 „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“ wurde in der Stadtratssitzung am 26.09.2019 gefasst (BV/0547/2019).
- Der Konzeptionsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 331 „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“ wurde im ASM am 11.07.2023 gefasst (BV/0320/2023).
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 13.09.2023 in der Grundschule Wallersheim statt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger sonstiger Belange erfolgte im Zeitraum vom 07.08.2023 bis einschließlich 15.09.2023.