

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch –BauGB-
zum Bebauungsplan Nr. 307 „Rosenquartier“**

1. In dem o.g. Verfahren hat am 06.06.2017 in der Aula der Hans-Zulliger-Schule, Brenderweg 23, 56070 Koblenz, in der Zeit von 18.30 Uhr bis 20.15 Uhr eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden.

Teilnehmer:

a) aus der Bevölkerung
28 Teilnehmer

b) vom Stadtrat
Frau Weis
Herr Wehran

c) von Seiten der Investoren
Herr Maechler – Aurelis Real Estate GmbH & Co KG, Eschborn
Herr Becker – tobeSTADT, Frankfurt/Main

d) von der Verwaltung
Herr Hastenteufel (Versammlungsleiter), Herr Wittgens (stellv. Amtsleiter Amt 61),
Frau Schneiders-Schwabenland (Bebauungsplanerin), Frau Albrecht (Schriftführerin)

2. Ergebnis:

Herr Hastenteufel begrüßt die Teilnehmer und erläutert das Verfahren, wobei er insbesondere die Wichtigkeit der vorzeitigen Bürgerbeteiligung für die Weiterführung des Verfahrens betont. In diesem Zusammenhang weist er darauf hin, dass Fragen/Anregungen zu dem geplanten Projekt auch zu einem späteren Zeitpunkt noch berücksichtigt werden und gibt hierfür Kontaktadressen bekannt.

Herr Maechler stellt die Aurelis vor und gibt einen kurzen Abriss über den bisherigen Verlauf des Verfahrens.

Herr Becker zeigt und erläutert den Stand der Planung und die verfolgten Ziele. Er beschreibt die positiven und negativen Aspekte, die sich auch auf die angrenzenden Bezirke auswirken bzw. aus ihnen ergeben.

Auf die Frage nach der Anzahl der vorgesehenen Stellplätzen (Frau Weis) teilt Herr Maechler mit, dass das Parkraumkonzept noch nicht erstellt wurde. Es sei jedoch geplant, die überwiegende Anzahl der Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, oberirdische sollen nur vereinzelt angelegt werden. Herr Hastenteufel weist darauf hin, dass in der Vergangenheit überwiegend 2 Stellplätze/Wohnung im Stadtrat gefordert wurden. Nach seiner fachlichen Einschätzung solle man die Forderung wegen der Innenstadtnähe und der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr nicht zu hoch ansetzen; ggfs. sei der Stellplatzschlüssel nach der LBauO ausreichend. Im späteren Verlauf äußert ein Teilnehmer Bedenken, dass der Schlüssel „2“ zu niedrig sei, da Reserven für Besucher fehlen. Außerdem regt er die Schaffung von Stellplätzen für Wohnmobile an. Ihm wird geantwortet, dass Besucherparkplätze im öffentlichen Raum (an der Erschließungs-

straße) vorgesehen seien. Für Wohnmobile sei keine Kapazität vorhanden; hierfür müssten sich die Besitzer an anderer Stelle Flächen anmieten. Der befürchteten Nutzung der Besucherparkplätze durch Langzeitparker könne straßenverkehrsbehördlich oder durch private Maßnahmen (je nach Lage und Eigentum) geregelt werden (z.B. Parkscheibenregelung, Parkausweise, Poller).

Die Frage nach der Unterbringung externer Stellplätze im Gebiet wurde dahingehend beantwortet, dass im Wohngebiet keine gewerblichen Stellplätze ausgewiesen werden dürfen. Es wurde zugesagt zu prüfen, ob z.B. die Errichtung eines Quartiersparkhauses an dem geplanten Hotel möglich ist.

Ein betroffener Bürger fragte, ob eine Baulandumlegung geplant sei. Ihm wurde mitgeteilt, dass keine Baulandumlegung angedacht bzw. vorgesehen sei. Es werde eine freiwillige Lösung angestrebt. Er wird gebeten, seine Belange vorzubringen damit geprüft werden kann, inwieweit diese in das Konzept passen, um danach eine Lösung zu finden. Es wird jedoch klargestellt, dass die künftigen Festsetzungen bestehendes Baurecht nicht außer Kraft setzen können. Es werde auf jeden Fall nach einer einvernehmlichen Lösung gesucht.

Es wird gefragt, welche Bebauung, wie viele Wohnungen und welche Durchmischung geplant seien. Es sei an eine überwiegend 4-geschossige Bebauung gedacht, vereinzelt an markanten Punkten auch bis zu 6-geschossig. Es sollen ca. 250 Wohnungen errichtet werden für einen gemischten Bedarf. Ob die 20%-Vorgabe für sozialen Wohnungsbau gemacht wird und ob eine Durchmischung standortverträglich sei, muss noch verwaltungsintern geprüft werden. Prinzipiell sei die Schaffung von Wohnraum für viele Bevölkerungsgruppen sinnvoll.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass die ehemalige Lagerhalle jetzt von einer religiösen Gemeinschaft genutzt wird und den Nutzern dort große Freiräume zur persönlichen Entfaltung zur Verfügung stehen. Dies wird mit der Frage verbunden, ob bzw. wo dies in dem neuen Gebiet möglich sei. Es wird mitgeteilt, dass es in dem Gebiet künftig nur Geschosswohnungsbau geben soll. Die Güterhallen werden verschwinden, da sie teilweise baufällig und nicht erhaltbar sind und Lützel aufgewertet werden soll. Herr Hastenteufel verweist darauf, dass ein Teil des Gebietes bereits zum Fördergebiet „Soziale Stadt“ gehört und die beantragte Fördergebietserweiterung unmittelbar bevorstehe. Mit Hilfe dieses Instrumentes könnten Angebote, z. B. Modellprojekte in Gebäuden, geschaffen werden. Vorgaben hierzu würden ggfs. in den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag einfließen. Es gelte dann, das Instrument der Sozialen Stadt zu nutzen, um Bedarfe festzustellen und danach bedarfsgerechte Lösungen zu finden.

Die Frage nach der künftigen Nutzung der beiden Plätze beantwortete Herr Becker dahingehend, dass ein klassischer Bahnhofsvorplatz entstehen soll, der überfahrbar bleibt, aber von z.B. Bäckereien/ Gastronomiebetrieben umstellt werden könne. Herr Maechler schränkte jedoch ein, dass es sich um eine Angebotsplanung handle und daher die Nutzung nicht konkret planbar sei.

Ein Teilnehmer wollte wissen, wo Platz für Kinder sei, wie viel Licht die Innenhöfe bekämen und wo sich Jugendliche verwirklichen könnten. Herr Hastenteufel antwortete, dass die Regelung der Kinderspielplätze im städtebaulichen Vertrag getroffen würde. So sei eine Aufwertung des Spielplatzes Douquestraße, der trotz seiner Instandsetzungsbedürftigkeit stark frequentiert sei, denkbar. Die Gebäude sollen so konzipiert werden, dass die Innenbereiche, die nach Süd-Osten ausgerichtet sind, mindestens eine Breite von 20 Metern haben. Ein Verschattungsplan soll noch erstellt werden. Ein Treffpunkt für Jugendliche bringe immer das Problem der Lärmbelästigung mit. Es sei daher besser, einen solchen Ort z.B. in Richtung Feste Franz zu verlegen. Anregungen hierfür werden gerne angenommen.

Eine weitere Frage bezieht sich darauf, ob Car-Sharing, Fahrradgaragen, Lademöglichkeiten für Elektromobile und eine klimaneutrale Energieversorgung vorgesehen werden. Herr Hastenteufel sieht die Möglichkeit, im städtebaulichen Vertrag eine Regelung aufzunehmen, dass z. B. Car-Sharing

auf die Stellplätze angerechnet würden, da das Gebiet die Vorteile der Stadtnähe habe und relativ gute Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs bestehen (Bahnhaltelpunkt/ÖPNV), deren Verbesserung allerdings noch nötig sei. Ob hierdurch Energieeinsparungen erzielt werden können, sei aber noch offen.

Es wird darauf verwiesen, dass die Innenbereiche autofrei werden. Die Erreichbarkeit der Häuser durch Rettungsfahrzeuge/Feuerwehr sei aber sichergestellt. Diese Fahrzeuge genießen Sonderrechte, d.h. sie dürfen im Notfall auch auf Gehwegen fahren. Außerdem werde der Bebauungsplan auch mit der Feuerwehr abgestimmt.

Nach Expertenmeinung seien die Energiestandards in Zukunft so hoch, dass Energiekonzepte auf städtebaulicher Basis nicht erforderlich seien. Ergänzend wird mitgeteilt, dass ein Versorger noch aussteht, ein Blockheizkraftwerk aber durchaus denkbar sei, wenn dies gewollt und ein Betreiber vorhanden sei.

Die Frage, ob eine Neubebauung auch vor dem Lützeler Bahnhof geplant sei, wird positiv beantwortet. Es sei eine Umstrukturierung des Eingangsbereiches von der Mayener Straße her geplant. Über kurz oder lang sei aber zu klären, ob bestehende Gewerbebetriebe dort bestehen bleibe oder eine Mitwirkungsbereitschaft bei der Verlegung bestehen werde, denn die aktuelle Nutzung genieße selbstverständlich Bestandsschutz.

Auf die Frage nach der Anbindung des Plangebietes wird die Auskunft erteilt, dass diese von der Mayener Straße und der Andernacher Straße aus erfolge. Es müssten aber Schleichwege vermieden bzw. entsprechend unattraktiv gemacht werden.

Ein Teilnehmer verweist auf die jetzt schon prekäre Parksituation und fragt, warum nicht die andere Seite der Bahn als Ausweichfläche mit betrachtet würde. Da das Areal nicht der Aurelis gehört sondern sich im Eigentum der Bahn befindet, kann in diesem Verfahren kein Einfluss genommen werden. Aber das Gebiet im Bereich der Feste Franz ist in der Entwicklung und die BImA möchte diese Flächen vermarkten. Da sie sich nicht unmittelbar zur Wohnbebauung eignen, könne hier ggfs. ein Handwerkszentrum entstehen. Es bestehe Erwerbsinteresse seitens der Stadt, dies sei jedoch eine Kostenfrage.

Das Bestreben ist, Langzeitparker aus Lützel zu entfernen und diese an anderer Stelle als am Bahnhof zu konzentrieren. Eine Parkraumkonzeption ist in Arbeit.

Frau Bourry (Stadtteilmanagerin im Rahmen der Sozialen Stadt) spricht die unbefriedigende Situation der Kita-Plätze an, da sich das Jugendamt auf den Standpunkt stelle, es gebe genügend Plätze in Koblenz. Dies trifft aber vor Ort nicht zu, dort gibt es lange Wartelisten (mehr als 50 Bewerber). Dies führe dazu, dass insbesondere Kinder aus Flüchtlings-familien keine Kita besuchen, da die Eltern ihre Kinder nicht in eine Kita in einem anderen Stadtteil bringen und sich die Integrationsprobleme damit auf die Grundschulen verlagerten. Kita-Plätze werden im städtebaulichen Vertrag gesichert. Eine Kita im Gebiet ist nicht ausgeschlossen. In welcher Form dies realisiert werden kann, wird in Abstimmung mit dem Jugendamt entschieden.

Ein Teilnehmer weist darauf hin, dass die Rampe an der Einfahrt Mayener Straße zum Bahnhof Bestandsschutz genießt, da sie als Hochwasserschutzdeich (verdeckter Deich) dient. Fällt dieser weg, bekommen die Anlieger ggf. Hochwasser. Es wird zugesagt, dies im Verfahren zu berücksichtigen und eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden durchzuführen.

Die Frage, ob auch in Zukunft die Gleisanlage zum Rangieren der Güterzüge genutzt wird, kann nicht beantwortet werden, da hierfür die Bahn zuständig ist. Der Punkt findet aber Berücksichtigung im Lärmgutachten zum Bebauungsplanverfahren.

Herr Werhan regt an, den Bahnhofsvorplatz im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplanes zu verschönern und weist darauf hin, dass eine kurzfristige Lösung der Kita-Frage notwendig sei. Es wird zugesagt, den Punkt in die Aufarbeitung aufzunehmen.

Ein Teilnehmer trägt vor, dass viele Bürger sich einen Mittelpunkt für Lützel wünschen und sich hierfür der Bereich Schüllerplatz anbiete (z.B. Wochenmarkt). Eine Lösung des Problems der Langzeitparker und der Platzaufwertung, wird gesucht.

Ein Teilnehmer weist darauf hin, dass die von der Bahn verursachten Erschütterungen z.T. größere Schäden anrichten und ein weiterer Teilnehmer, dass in diesem Bereich auch Tunnelanlagen der Feste Franz existieren könnten. Dies muss noch gutachterlich untersucht werden. Das zu erstellende Bodengutachten ist auch in Bezug auf evtl. Altlasten/Bombenfunde erforderlich.

Eine Mieterin der Aurelis fragt, bis wann die Gebäude entfernt werden müssen. Herr Maechler teilt mit, dass aktuell Abstimmungen mit den Mietern getroffen werden und bittet sie, mit der Gesellschaft direkt Kontakt aufzunehmen. Nach seiner Einschätzung wird die Erschließung nicht vor 2019 beginnen.

Die Frage nach einem Erschließungsvertrag kann noch nicht beantwortet werden, evtl. erfolgen die diesbezüglichen Regelungen auch im städtebaulichen Vertrag.

Ein Teilnehmer fragt, ob die Andernacher Straße verkehrsberuhigt werden kann und insbesondere den 30-Tonnen-Lkws die Durchfahrt verwehrt werden kann. Dies ist nicht möglich, da die Andernacher Straße eine Sammelfunktion hat, aber es könnten mehr Querungen geschaffen werden, z.B. im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Knotens Andernacher Straße/Wallersheimer Weg.

Die Teilnehmer, die den Wunsch nach Plänen äußern, werden gebeten, ihre Adresse zu hinterlassen oder sich direkt an die Sachbearbeiter zu wenden.

Im Auftrag

Herrn Hastenteufel und Frau Schneiders-Schwabenland mit der Bitte um Gegenzeichnung