

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB-
zum VHB Nr. 345 „Wohnen an der Moselweinstraße – Güls“**

1. In dem o. g. Verfahren hat am 20.03.2023 im Gemeinschaftsraum der freiwilligen Feuerwehr Güls, Am Mühlbach 1, 56072 Koblenz, in der Zeit von 19.00 Uhr bis 20.15 Uhr eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden.

Teilnehmer:

- a) aus der Bevölkerung: 18

- b) vom Stadtrat und Ortsbeirat
Herr Rosenbaum
Herr Bündgen
Herr Ortsvorsteher Ackermann
Herr Ternes.
Herr Hollmann

- c) vom Planungsbüro Kocks, Herr Mansfeld,
vom Architektenbüro Ternes, Herr Ternes und Herr Freund

- d) von der Verwaltung
Herr Hastenteufel (Amtsleiter), Herr Althoff (Planer), Frau Brand und Frau Reichle-Glöckner (Protokollführerin)

2. Ergebnis:

Die Informationsveranstaltung erfolgte anhand einer Power-Point-Präsentation.

Herr Hastenteufel begrüßte die Teilnehmer und erläuterte die Verfahrensschritte des Aufstellungsverfahrens, welches als „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ eingeleitet wurde. Über die Anforderungen an einen „Angebotsplan“ hinaus, seien in dem gewählten Verfahren auch eine Vorhaben- und Erschließungsplanung, sowie der Abschluss eines Durchführungsvertrages mit dem Investor erforderlich. In dem Vertrag würden Verpflichtungen des Investors zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes vertiefend geregelt, bzw. ergänzt. Als Beispiele wurden Regelungen zu Fragen der sozialen Infrastruktur, der Begrünung oder der Pkw-Stellplätze genannt.

Von Herrn Mansfeld wurden die mit der Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern verbundenen Planungsziele auf dem Grundstück „Hotel und Weinhaus Kreuter“ erläutert. Anhand der Bebauungsplanzeichnung wurde u. a. auf die hochwasserangepasste Bauweise und die Berücksichtigung von verkehrlichen, klimatischen, wasserwirtschaftlichen, immissionsschutzrechtlichen und ökologischen Belange und die Nutzung erneuerbarer Energien eingegangen.

Herr Ternes/Herr Freund informierten über den bisherigen Verfahrenshergang. In der Präsentation wurde der von einem anderen Architektenbüro erarbeitete 1. Planentwurf

zu dem Bauvorhaben dargestellt. Dieser sei von Ortsbeirat und Stadtverwaltung abgelehnt worden. Man befände sich zwischenzeitlich im 4. Jahr der Planung.

In dieser Zeit seien mehrere Abstimmungsgespräche zwischen den Beteiligten, auch dem Ortsbeirat Güls, erfolgt. Die daraus resultierende neue Vorhabenplanung habe im Wesentlichen dazu geführt, dass insbesondere

- statt einem großvolumigen Baukörper, nun zwei Gebäudeteile mit 4 Geschossen geplant sind, die über das Sockel/Garagengeschoss verbunden sind,
- eine „Fuge“ zwischen den Gebäudeteilen zur Durchlässigkeit und Offenheit der Bebauung führt,
- die Fassade durch Vor- und Rücksprünge unterbrochen und partiell begrünt wird
- mit moselländisch angepassten Materialien (Schiefer, Grauwacke) und Farben gebaut wird,
- das Staffelgeschoss aus der Planung genommen wurde,
- im Rahmen der hochwasserangepassten Bauweise Erdgeschossfertiggböden zusätzlich um 25 cm erhöht werden,
- 40 Pkw-Stellplätze und 72 Fahrradstellplätze eingeplant sind,
- die Rettungswege baurechtlich über Treppenhäuser und Verbindungsstege angelegt sind.

Hieran anschließend wurde von Herrn Hastenteufel auf Fragen und Anregungen der Bürger eingegangen:

- Sind 40 Pkw-Stellplätze bei rd. 55 Wohneinheiten nicht zu wenig?
Die geplanten Pkw-Stellplätze wären im Rahmen der Stellplatzsatzung und unter Berücksichtigung des Mobilitätskonzepts (Fahrradstellplätze, Anbindung ÖPNV) ermittelt worden. Von den 55 Wohneinheiten, seien 34 als Apartments geplant, insoweit wäre auch bewusst nicht von einem Bedarf von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit ausgegangen worden.
- Wo sollen die Autos bei Flut geparkt werden? Die engen Straßen seien hierfür wenig geeignet, insb. in Hinsicht auf Rettungseinsätze.
Hochwasserereignisse seien Sonderfälle. Nicht alle Beeinträchtigungen hierdurch, z. B. auf den Parkraum, könnten städtebaulich berücksichtigt werden, da ansonsten eine Planung in den gefährdeten Bereichen unmöglich werde.
Es wurde vorgeschlagen, dass zwischen Investor und Ortsbeirat geklärt werden soll, inwieweit Ausweichflächen zum Parken vorhanden sind und hierzu ggf. eine Vereinbarung im Durchführungsvertrag aufgenommen wird.
- Welche Qualität werden die Fahrradstellplätze haben?
Die Stellplätze müssen den Anforderungen der Satzung über die Herstellung von Fahrradstellplätzen entsprechen. Dies werde mit dem Durchführungsvertrag untermauert.
- Ob sich im Hinblick auf eine weitere bauliche Entwicklung an der Moselfront sich die künftige Nachbarbebauung an dem jetzigen Vorhaben orientieren muss?
Bei dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handele es sich um eine „Insellage“ innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 341 „Moselweinstraße“. Eine Weiterführung des Bauleitplanverfahrens Nr. 341 ist perspektivisch vorgesehen. Allerdings sind derzeit keine konkreten Projektierungen oder Investitionsabsichten bekannt, so dass gegenwärtig keine akute Notwendigkeit besteht, das Bebauungsplanverfahren Nr. 341 prioritär weiterzuführen.

- Warum Flachdach?
Geneigte Dachformen (Satteldach, Walmdach) seien in die Prüfung eingeflossen, die Moselfront gäbe diese aber nicht vor. Durch die Rücknahme und Farbgestaltung wäre der Baukörper ausreichend an die Umgebung angepasst. Herr Ternes/Herr Freund führten aus, dass das Flachdach auch zu einem ökologischen Ausgleich beitrage. Die retentionsgerechte Grundlage der zu begrünenden Dachfläche speichere auch Wasser, welches zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses führe und darüber hinaus eine Aktivkühlung des darunterliegenden Geschosses bewirke.
- Inwieweit ragt die Photovoltaikanlage über das Dach hinaus?
Es ist eine flach geneigte Photovoltaikanlage geplant, die aufgrund der ebenfalls geplanten Attika nicht von den angrenzenden Straßenverkehrsflächen aus sichtbar sein wird.
- Ist etwas zu dem Anteil Mietwohnung/Eigentumswohnung bekannt?
Lt. Herrn Ackermann habe der Investor erklärt, dass ein großer Anteil der Wohneinheiten in seinem Eigentum verbleiben solle. Herr Hastenteufel erläuterte noch die Regelungen hinsichtlich des „sozialen Wohnungsbaus“ im Durchführungsvertrag. Nach einem Grundsatzbeschluss des Stadtrates seien 30 % der neu entstehenden Geschossfläche für Wohnnutzung dem sozialen Wohnungsbau vorzuhalten.

Abschließend wurde von Herrn Hastenteufel darauf hingewiesen, dass auch nach dieser Versammlung noch Anregungen zu dem Verfahren bei der Verwaltung vorgebracht werden können.

Im Auftrag:
In Vertretung:


(Reichle-Glückner)

Herrn Hastenteufel über Herrn Althoff
mit der Bitte um Gegenzeichnung.

 04.04.23
4.4.2023