

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- zum Bebauungsplan Nr. 311 „Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)“ sowie Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

1. In dem o. g. Verfahren hat am 26.01.2016 in der Grundschule Niederberg, Niederberger Höhe 16, 56077 Koblenz in der Zeit von 18.00 Uhr bis 18.40 Uhr eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden.

Teilnehmer:

- a) aus der Bevölkerung
15 Teilnehmer
- b) von Seiten der Investoren
Herr Nüchter von PNU, Herr Kuhl,
Frau Dipl. Ing. Erzigkeit von Mediation-planen+bauen, Überlingen
- c) vom Ortsbeirat
Frau Westerburg und die Herren Tim Michels, Finkener, Kretschmer
- c) vom Stadtrat
Frau Keul-Göbel, Herr Conteno
- d) aus dem FBA IV
Herr Coßmann
- e) von der Verwaltung
Herr Hartmuth (Versammlungsleiter), Frau Brand (Schriftführerin)

2. Ergebnis:

Herr Hartmuth begrüßte die Teilnehmer und erläuterte die vorgesehene Bebauungsplanung sowie die Notwendigkeit der parallelen Flächennutzungsplanänderung. In diesem Zusammenhang machte er auch darauf aufmerksam, dass die Schaffung neuer Querungshilfen und eines Fußweges vom Kreisel bis zum Markt, die Verlegung der Bushaltestelle und die Herstellung einer Linksabbiegerspur zwar durch die geplanten Bauvorhaben ausgelöst werden, jedoch in der Örtlichkeit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen. Die für die Erschließung des Vorhabengebietes erforderlichen Maßnahmen bzw. die sich hieraus ergebenden Verpflichtungen der Investorengesellschaft würden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen den Investoren und der Stadt geregelt. Es wurden die einzelnen Verfahrensschritte der Bauleitplanverfahren dargelegt. Der Satzungsbeschluss sei, abhängig vom weiteren Verfahrensablauf, für Ende des Jahres angestrebt.

Auf Nachfrage wurde mitgeteilt, dass nach der derzeitigen Planung für den Lebensmittel-Vollsortimenter die Anlage von ca. 120 Parkplätze vorgesehen sei und damit mehr, als die im Rahmen der Baugenehmigung herzustellenden 100

Stellplätze. Die Verkaufsfläche betrage 2.000 qm, das Gebäude sei eingeschossig.

Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes sei mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt vereinbar, zumal in den Stadtteilen Niederberg, Arenberg und Immendorf eine Unterversorgung festgestellt wurde.

Da die Planung über Projektträger erfolgt, konnte die Frage zu dem Marktbetreiber oder ob der Standort der REWE in Niederberg aufgelöst werde, nicht beantwortet werden.

Eine Zufahrt über die Arenberger Straße sei weder gewollt, noch möglich, da der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Umweltauswirkungen nicht akzeptabel seien und die vorhandenen Grünflächen zu schützen wären. Auf der „freien Strecke“ der Arenberger Straße sei ein Abbiegen darüber hinaus auch nicht zulässig. Frau Erzigkeit führte aus, dass der Versiegelungsgrad so niedrig wie möglich gehalten werden müsse; auch die vorhandenen Gebäude der Baumschule würden u. a. aus diesem Grunde verschoben. Die Erschließung des Marktes und der Baumschule erfolge ausschließlich über die Straße „Niederberger Höhe“. Die Fragen des Verkehrsflusses seien im Rahmen eines Verkehrsgutachtens beurteilt und entsprechenden Maßnahmen vorgeschlagen worden. Grundlagen hierfür wären u. a. DIN-Vorschriften und eine Verkehrszählung.

Eine Abgrenzung zwischen den beiden Sondergebieten werde von den Marktführern wahrscheinlich vorgesehen, sei aber im Detail nicht bekannt. Ziel der Planung wäre es u. a. die Flächen der Baumschule zu arrondieren und zu verkleinern. Die vorhandenen Bauten würden abgerissen und an anderer Stelle neu errichtet. Wohnraum sei im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und -inhaber der Baumschule zulässig.

Ob die Geschwindigkeitsreduzierung von 70 auf 50 durch eine Geschwindigkeitsbegrenzung erfolge, oder das Ortseingangsschild verschoben werde, sei noch nicht abschließend entschieden. Auch die Verschiebung der Bushaltestelle sei noch nicht abschließend abgestimmt.

Es wurde zugesagt, die Anregungen, an der Bushaltestelle einen Mülleimer anzubringen und eine optische Trennung des Radweges von der Straße zu gewährleisten, weiterzugeben; ebenso wie die vorgeschlagene Fußwegeverbindung zum gegenüberliegenden Netto-Markt in der Gemarkung Urbar.

Zum Schluss wies Herr Hartmuth daraufhin, dass nach Terminvereinbarung die Konzeptionsunterlagen noch bei ihm eingesehen und zu gegebener Zeit auch im Rahmen der förmlichen Offenlage Anregungen vorgebracht werden können.

3. Herrn Hartmuth mit der Bitte um Gegenzeichnung.

Im Auftrag:

(Brand)



02.07.16