

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB-
zum Bebauungsplan Nr. 69 „Schulgebiet Beatusstraße“, 4. Änderung**

1. In dem o. g. Verfahren hat am 09.01.2019 in der Koblenz, in der Zeit von 18.00 Uhr bis 19:00 Uhr eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden.

Teilnehmer:

- a) aus der Bevölkerung: 12
- b) vom Stadtrat
Frau Schumann-Dreyer
Herr Wefelscheid
- c) vom Planungsbüro Stadt-Land-plus, Herr Assion,
von der Beatus Grundstücks UG & Co KG, Herr Kröber
- d) von der Verwaltung
Herr Kuntze (Planer), Frau Brand (Protokollführerin)

2. Ergebnis:

Herr Kuntze begrüßte die Teilnehmer und umriss die allgemeinen Ziele sowie den derzeitigen Verfahrensstand zum Bauleitplanverfahren.

Herr Assion erläuterte die vom Fachbereichsausschuss IV am 27.11.2018 beschlossene Konzeption anhand der ausgehängten Planzeichnungen zum Bebauungsplan und der parallelen Flächennutzungsplanänderung. Hiernach sei geplant, auf dem bisherigen Gärtnerigelände ein Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum und Wohnen“, ein Mischgebiet (einschließlich Beibehaltung von Geschäfts-/Verkaufsräumen sowie reduzierten Außenbereichsflächen der Gärtnerei) und ein Allgemeines Wohngebiet (Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Vollgeschossen) festzusetzen. Der geplante Lebensmittel-Discountmarkt (max. 1.200 qm Verkaufsfläche) mit Bäckerei-Cafe im Erdgeschoss, soll mit bis zu 3 Geschossebenen für Wohnnutzung (ca. 30 Wohneinheiten), überbaut werden können. In einem beschränkten Größenumfang sollen hier auch Dienstleister/Büroräume, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und Räume für freie Berufe zugelassen werden. Hierzu wurden von Herrn Assion beispielhafte Gebäudeansichten gezeigt. Die Warenbelieferung des Discountmarktes und der Kundenverkehr sollen über den Parkplatz nördlich der Beatusstraße erfolgen. Die hierdurch an der Beatusstraße wegfallenden Parkplätze sollen nach Möglichkeit anderweitig ersetzt werden. Die für die Bewohner des Marktgebäudes geplante Tiefgarage soll über die Schaefferstraße und einen herzustellenden Fahrweg entlang der nördlichen Plangebietsgrenze erschlossen werden.

Hinsichtlich der konkreten verkehrstechnischen Erschließung werde derzeit noch eine Prognose in Abstimmung mit dem Tiefbauamt erstellt, welche auch die Belange

der übergeordneten Planung entlang der Beatusstraße berücksichtige (u. a. Radwegeführung). Ebenfalls werde zu den immissionsrechtlichen Auswirkungen der Planung z. Z. noch ein Gutachten erstellt.

Frau Schumann-Dreyer und Herr Wefelscheid baten die Verwaltung bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, dass die Mehrbelastung für die Schaeferstraße so gering wie möglich gehalten wird. Es wurde von ihnen angeregt zu prüfen, inwieweit zur Entlastung nicht auch eine zusätzliche Erschließung über den Parkplatz des Discounters erfolgen könne. Von Herr Kröber (Investor) wurde eingewandt, dass diesbezüglich bereits Gespräche mit dem Marktbetreiber geführt worden seien. Dieser habe aufgrund rechtlicher Bedenken gegenüber einer Mischerschließung (u. a. Verkehrssicherungspflicht, Schadenverantwortlichkeit, Behinderung notwendiger Erschließungsfunktion etc.) bisher aber ablehnend reagiert. Die Politik müsse sich darüber im Klaren sein, dass eine diesbezügliche Forderung die Ansiedlung des Discounters gefährden könne.

Sein Vorschlag, den angrenzenden Bolzplatz in den Geltungsbereich der Planung einzubeziehen, wurde von Frau Schumann-Dreyer und Herr Wefelscheid zurück gewiesen, dies sei politisch nicht gewollt. Sie sähen aber durchaus, auch im Namen ihrer Fraktionen, den Bedarf zur Ansiedlung eines Nahversorgers im Stadtteil Goldgrube. Dem stimmten die anwesenden Bürger/innen des Stadtteils zu.

Es wurde sich darauf verständigt, auf Grundlage des ausstehenden verkehrstechnischen und schalltechnischen Gutachtens, die Erschließungsplanung im Sinne der Anregung zu prüfen.

Seitens einer Anwohnerin wurde gebeten, zu prüfen, inwieweit in Zusammenhang mit der Planung der Standort der Wertstoffcontainer am Beatusbad ggf. verlegt werden könne. Der Entleerungsvorgang würde teilweise und in Abhängigkeit zur Uhrzeit doch recht lautstark wahrgenommen. Die Verwaltung bat hier um Verständnis, dass dies nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplans bzw. des Planrechts nach Baugesetzbuch sei. Zur Eignung der Entsorgungsstandorte, sowie zu den Entleerungszeiten wurde auf die Zuständigkeit des Entsorgungsbetriebs verwiesen.

Auf die Frage zum vorgesehenen Planungsende bzw. zum möglichen Baubeginn, wurde seitens der Verwaltung keine Prognose abgegeben. Die Erfahrungswerte im Hinblick auf ausstehende Arbeiten, Abstimmungen, vertraglicher Regelungen, Verfahrensbeteiligungen etc. ließen hier derzeit noch keinen konkreten Zeitpunkt benennen.

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

Im Auftrag:


(Gabi Brand)

Herr Kuntze

mit der Bitte um Gegenzeichnung.

i.A. Kuntze, 30.1.19