

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB-
zum Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ und parallele
Flächennutzungsplanänderung**

1. In dem o. g. Verfahren hat am 16.06.2020 in der Rhein-Mosel-Halle in Koblenz, in der Zeit von 18.00 Uhr bis 19.15 Uhr eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden.

Teilnehmer:

a) aus der Bevölkerung: 7

b) vom Stadtrat
Herr Torsten Schupp

c) vom Planungsbüro AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt
Herr Lutz Krämer-Heid

d) von der Verwaltung
Herr Hastenteufel (Veranstaltungsleiter), Herr Kuntze (Planer), Frau Brand
(Protokollführerin)

2. Ergebnis:

Herr Hastenteufel begrüßte die Teilnehmer und erläuterte den verfahrenstechnischen Stand bzw. Ablauf zum Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung) von der Aufstellung, über die frühzeitige Beteiligung und die förmliche Offenlage bis zum Satzungsbeschluss/Wirksamkeitsbeschluss.

Herr Krämer-Heid stellte anschließend anhand einer Power-Point-Präsentation das städtebauliche Entwurfskonzept für das Areal der Koblenzer Brauerei vor. Ein Ziel der Planung sei die teilweise Umstrukturierung und Verlagerung der westlich der Bundesstraße 9 (B 9) gelegenen Betriebsflächen bzw. deren Anlagetechnik in nördliche Richtung. Das dann freiwerdende 14-geschossige Lagergebäude soll einer Hotel- oder hotelähnlichen Nutzung, die übrigen benachbarten Gebäude und Einrichtungen einer Unterbringung von gewerblichen bzw. Dienstleistungsnutzungen zugeführt werden. Ein weiterer Schwerpunkt des Bebauungsplanes sei die Entwicklung eines Wohnquartiers für die Fläche östlich der B9/Bahntrasse, welche bisher insbesondere für Lagerzwecke und die Unterbringung von Mitarbeiterwohnungen genutzt wurde.

In Bauleitplanverfahren sind die verschiedenen, zu berücksichtigten Belange zu ermitteln und abzuwägen. Zu den einzelnen hier konkret betroffenen Fachthemen wurden bereits Fachgutachten angefordert, welche sich noch in der Bearbeitung und Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen befinden. Erläuterungen von Herrn Krämer-Heid erfolgten insbes. zum Hochwasserschutz, zum Immissionsschutz (u. a.

Lärm- und Schall, Geruch, Erschütterungen), zum Verkehr- und Mobilitätskonzept und zum Erhalt eines vorhandenen Brunnens im nördlichen Plangebiet.
Zum Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde eine erste grobe zeitliche Perspektive aufgezeigt.

Von Herrn Hastenteufel wurde über ein aktuelles Gespräch mit Herrn Seitz (Eigentümer der Brauerei und Grundstücke) informiert. Herr Seitz werde den Tennisclub Oberwerth kontaktieren, um ein Abstimmungsgespräch zu den Themen Zu-/Abfahrt, Betriebszeiten/-aufkommen und Stellplätze zu führen.
Hierzu wurde den anwesenden Vereinsvertretern empfohlen, dass der Verein bestehende Erfahrungswerte/-zahlen zum Personen-/Verkehrsaufkommen bei Spiel-, Trainings- und Turnierbetrieb für den ausstehenden Termin entsprechend vorbereiten sollte.

Auf Nachfrage der anwesenden Vereinsmitglieder wurde nochmals bestätigt, dass die Zu-/Abfahrt über das Brauereigelände durch die Bauleitplanung nicht entzogen wird, sondern weiterhin durch eine Verlagerung des bestehenden Zufahrtstors in östliche Richtung gesichert ist. Die Frage der Wegführung bzw. Erschließung wird im v. g. Gespräch noch abzustimmen sein. Unter anderem würde die Tennisanlage auch in dem in Bearbeitung befindlichen Lärmschutzgutachten sowie voraussichtlich hiermit zusammenhängenden Planinhalten Berücksichtigung finden.

Es wurde von den anwesenden Bürgerinnen/Bürgern angeregt:

- *die Anbindung der Erschließungsstraße „An der Königsbach“ an die B9, mit Blick auf die zusätzlich erwarteten Anliegerverkehre, zu optimieren,*
- *die Wohnbebauung architektonisch etwas aufzulockern, indem z. B. der Gebäuderiegel an der Bahn um ein oder zwei Geschosse erhöht wird und im Gegenzug zum Rhein hin terrassenförmig abfällt,*
- *zusätzliche Stellplätze für den Tennisplatz hinter bzw. nördlich neben dem Vereinshaus einzuplanen.*

Hierzu wurde von Herr Krämer-Heid darauf hingewiesen, dass sich die zur Verfügung stehende Baufläche/-volumen und deren Anordnung auch verschiedenen anderen städtebaulichen Parametern anzupassen habe - u. a. sind dabei die mit der Anzahl von Wohneinheiten in Verbindung stehenden Flächenbedarfe für den ruhenden Verkehr zu beachten oder die v. g. lärmschutzbedingten Gebäudestellungen. Dennoch würde man den Hinweis in der weiteren Bearbeitung aufnehmen/prüfen.

Herr Hastenteufel erklärte, dass die Belange des Tennisvereins hinsichtlich der Stellplätze im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit zu lösen sind.

Im Übrigen ergänzte er, dass zu der künftigen Nutzung des teilweise von hinten hohlen 14-geschossigen Lagergebäudes derzeit intensive Planungs-/Konzeptgespräche auf Seiten des Eigentümers erfolgen. Es liefen auch Überlegungen eine zweite Überquerung der Bahn zu ermöglichen und den Stadtwald über einen Aufzug auf der Fläche der Brauerei anzubinden. Ebenfalls stünde der Bau einer Kindertagesstätte für den bzw. im Bereich des geplanten Wohnquartiers in Rede.

Hinsichtlich der Wohnbebauung sei bislang eine Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen und -formen vorgesehen. Bei der weiteren Ausführungsplanung kann in dem vorliegenden Konzept ein Anteil an Sozialwohnungsbau berücksichtigt werden. Nähere Regelungen hierzu wird der städtebauliche Vertrag enthalten.

Zu den weiteren Planungen im Geltungsbereich seien zur gegebenen Zeit entsprechende Visualisierungen vorgesehen, die im Rahmen der Beratung in den Ausschüssen dann auch öffentlich einzusehen sein werden.

Die bestehenden Gebäude der Brauerei stünden nach aktuell vorliegender Mitteilung der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) nicht unter Denkmalschutz, seien vom Stadtbild her jedoch evtl. erhaltenswert.

Der Erhalt des örtlichen Biergartens ist auch bei den aktuellen Um-/Neuplanungen des Areals möglich.

Der derzeitige Planungsstand ließe noch keine belastbaren Zahlen hinsichtlich der gewerblichen Nutzung westlich der B 9 zu. Der geplante Neubau der Brauereianlage/-technik westlich der B 9 wird voraussichtlich in einem vorgezogenen/separaten (immissionsschutzrechtlichen genehmigungs-) Verfahren erfolgen.

Herr Schupp lobte die Vielfalt der Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des Areals.

Abschließend wurde von Herrn Hastenteufel darauf hingewiesen, dass auch nach dieser Versammlung noch Anregungen zu dem Verfahren bei der Verwaltung vorgebracht werden können. Die vorgestellte Konzeption zu dem Bauleitplanverfahren sei auch auf der Internetseite der Stadt Koblenz unter Bauleitplanverfahren einsehbar.

Im Auftrag:

(Gabi Brand)

Herr Hastenteufel über
Herr Kuntze
mit der Bitte um Gegenzeichnung.

16.27.7.2010