

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- zum Bebauungsplan Nr. 329 „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim und zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes**

1. In dem o. g. Verfahren hat am 08.10.2020 in der Rhein-Mosel-Halle in Koblenz, in der Zeit von 18.00 Uhr bis 18.50 Uhr eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden.

Teilnehmer

a) aus der Bevölkerung: 7

b) von Kocks Consult GmbH: Herr Mansfeld

c) aus der Verwaltung: Herr Althoff (Bauleitplaner), Frau Maximini (Protokollführerin), Herr Hammann (Amt für Wirtschaftsförderung)

2. Ergebnis:

Herr Althoff begrüßte die Teilnehmer und erläuterte den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens, die allgemeinen Ziele sowie den derzeitigen Verfahrensstand.

Anschließend stellte Herr Mansfeld das Plangebiet sowie das städtebauliche Entwurfskonzept vor. Die Bundesliegenschaft der ehemaligen Schule für Diensthundewesen der Bundeswehr wurde in 2017 von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH erworben und soll nun einer neuen Nutzung zugeführt werden. Geplant sei, ca. 1/3 der Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen zu entwickeln. Es seien Gewerbeflächen mittlerer Qualität (GE), Gewerbeflächen höherer Qualität (SO für „Büro und Verwaltung“) sowie Flächen für eine „Wirtschaftsstelle Beweidungsprojekt“ vorgesehen.

Für die übrigen Flächen sei der Rückbau der baulichen Anlagen zugunsten von Freizeit-, Erholungs- und Ausgleichsflächen geplant. Die Flächen sollen für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden und der Naherholung dienen; insbesondere den Bewohnern Bubenheims und den zukünftigen Beschäftigten der anzusiedelnden Gewerbebetriebe. Eine Anbindung des Gebietes an das örtliche Wandernetz sei vorgesehen.

Die innere Erschließung des Plangebietes sei neu herzustellen. Die äußere Erschließung sei bereits verkehrlich durch die St.-Sebastianer-Straße gegeben. Die Planung sähe im Bereich der St.-Sebastianer-Straße eine einseitige Verkehrsflächenerweiterung zugunsten eines kombinierten Rad-/Gehweges und eines Grünstreifens mit Straßenbäumen vor. Wegen der Größe des Plangebietes gäbe es zwei Zufahrten. Die künftige Straßenführung wurde erläutert.

Weiterhin führte Herr Mansfeld aus, dass im vorderen Bereich des Plangebietes ein öffentlicher Raum als Identifikationsort bzw. Treffpunkt mit öffentlicher Grünfläche, Bushaltestelle und öffentlichen PKW-Stellplätzen sowie angrenzenden Betrieben (z.B. Cafés, Gaststätten) geschaffen werden soll.

Hinsichtlich der möglichen Bebauung seien im Gewerbegebiet und im Sondergebiet Gebäudehöhen von 20 m vorgesehen; im Sondergebiet mindestens drei bis maximal vier Vollgeschosse. Mit der geplanten baulichen Dichte könne eine größere Anzahl von Arbeitsplätzen geschaffen werden.

Weiterhin werden Flachdächer nur bis 15 Grad Dachneigung zulässig. Davon seien 80 Prozent der Gesamtfläche mindestens extensiv zu begrünen.

*Es wurde angeregt im weiteren Verfahren zu prüfen, inwieweit alternativ zur verpflichtenden Dachbegrünung eine anteilige Fassadenbegrünung dargestellt werden kann. So könne das Dach für andere Zwecke (z.B. Dachterrasse oder Fotovoltaik) genutzt werden.*

Die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes wurde durch Gegenüberstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes und der geplanten Teiländerung erörtert. Die Flächen für den Gemeinbedarf sollen künftig zum Teil in gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen, zum Teil in öffentliche Grünflächen umgewandelt werden.

Es folgte eine Darstellung über die qualitative Ausgestaltung des Bebauungsplanes nach den festgesetzten Flächennutzungen. Sowie im Anschluss eine tabellarische Auflistung der Veränderungen der Flächenanteile der einzelnen Bodennutzungen im Rahmen der geplanten FNP-Änderung. Auf die zur Planung vorliegenden unterschiedlichen Gutachten u.a. zu den Themen Versickerung, Lärmschutz und Artenschutz wurde hingewiesen.

Im Anschluss an die Präsentation wurde angefragt, wie viele Parkplätze geplant bzw. ob eine Tiefgarage vorgesehen sei. Dazu erklärt Herr Mansfeld, dass die Stadt Koblenz keine zentrale Tiefgarage errichte. An dem geplanten Identifikationsort seien nur wenige öffentliche Parkplätze vorgesehen. Vielmehr läge die Verantwortung für die Herstellung von Parkplätzen bei den Unternehmen. Diese Regelung sei für Gewerbegebiete üblich. Eine Verpflichtung zur Errichtung einer Tiefgarage gäbe es nicht. Die Festsetzungen stehen der Errichtung einer Tiefgarage aber nicht entgegen. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richte sich nach dem Stellplatzschlüssel der Landesbauordnung –LBbauO-. (*Hinweis: Am 16.10.2020 ist die Fahrrad- und Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz in Kraft getreten und findet Anwendung.*) Die Stellplätze seien im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

Weiterhin wurde nachgefragt, ob im Plangebiet Betriebswohnungen zulässig seien. Solche Wohnungen hätten in anderen Gewerbegebieten zu Problemen geführt. Hierzu wurde erörtert, dass sog. Betriebswohnungen in den orange gekennzeichneten Flächen (Sonstige Sondergebiete – SO) und in Teilflächen der Gewerbeflächen als Ausnahme zulässig seien. Die Voraussetzungen hierfür seien in den Textfestsetzungen genau definiert. Die Wohnungsnutzung müsse dem Gewerbebetrieb zugeordnet und der gewerblichen Nutzung deutlich untergeordnet sein.

Weiterhin wurde erfragt, welche Buslinien das Plangebiet anfahren werden. Herr Althoff teilte mit, dass die vorliegenden Planungen mit dem ÖPNV abgestimmt seien.

*Welche Buslinien dies im Detail seien, werde intern noch abgefragt.*

Zuletzt wies Herr Althoff darauf hin, dass auch nach dieser Versammlung noch Anregungen zu den Verfahren bei der Verwaltung vorgebracht werden können.

3. Herrn Althoff  
zur Mitzeichnung

4. Herrn Abteilungsleiter Wittgens  
zur Kenntnisnahme

6' 19.11.2020

5. Herrn Amtsleiter Hastenteufel  
zur Kenntnisnahme

19.11.2020

Im Auftrag:

  
(Silvia Maximini)

ML