

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB-  
zum Bebauungsplan Nr. 323 „Im Keitenberg- Feuerwehrgerätehaus und  
Gewerbegebiet zw. Alte Heerstraße und B 49“ und parallele  
Flächennutzungsplanänderung**

1. In dem o. g. Verfahren hat am 03.11.2020 in der Rhein-Mosel-Halle in Koblenz, in der Zeit von 18.00 Uhr bis 18.30 Uhr eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden.

Teilnehmer:

a) aus der Bevölkerung: 7

b) vom Stadtrat  
Herr Eitel Bohn

c) vom Planungsbüro Fassbender Weber Ingenieure PartGmbB, Brohl-Lützing,  
Frau Weber

d) von der Verwaltung  
Herr Althoff (Veranstaltungsleiter), Frau Schneiders-Schwabenland (Planerin),  
Frau Brand (Protokollführerin)

2. Ergebnis:

Herr Althoff begrüßte die Teilnehmer und erläuterte den Ablauf der Veranstaltung.

Frau Weber erläuterte anschließend anhand einer Power-Point-Präsentation die vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschlossenen Konzeptionen zum Bebauungsplan und der parallelen Flächennutzungsplanänderung. Dies beinhaltete auch einen Überblick über den Ablauf des Aufstellungs- bzw. Einleitungsverfahrens; von der Aufstellung, über die frühzeitige Beteiligung und die förmliche Offenlage bis zum Satzungsbeschluss/Wirksamkeitsbeschluss.

Es wurde über den Planungsanlass, die Prüfung der Standortalternativen, die Planvorgaben, über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und über vorgesehene Art und Maß der baulichen Nutzung informiert.

Ein Klimagutachten, ein schalltechnisches Gutachten, eine Gefahrerforschung, Baugrundanalyse und hydrogeologische Untersuchung sowie die Festlegung von Ausgleichsflächen ständen noch aus.

Es wurde hinterfragt, ob die Grundstücke nach Abschluss des Verfahrens dem freien Markt zur Verfügung ständen. Es sei bekannt, dass der Grundstückseigentümer selbst bebauen und vermieten möchte. Herr Althoff erwiderte, dass es sich um eine Angebotsplanung handele. Planungsrechtlich gebe es keine Handhabe, in die Grundstücksrechte einzugreifen. Frau Weber ergänzte, dass erfahrungsgemäß davon auszugehen sei, dass Gewerbeflächen zur Disposition stehen, da der

Grundstückseigentümer ja auch daran interessiert sein dürfte, diese sinnvoll zu vermarkten.

Auf Nachfrage erläuterte Herr Althoff, dass ein Bauleitplanverfahren immer nur ergebnisoffen abgewickelt werden könne. Bisher gebe es aber keine Erkenntnisse, die zu einem Scheitern der Planung führen könnten. Die Planung werde sich anhand der Gutachten evtl. noch weiterentwickeln und ggf. ändern. Letztlich sei auch die Entscheidung des Stadtrates für den Abschluss des Verfahrens maßgeblich. Der evtl. Satzungsbeschluss sei für das 3. Quartal 2021 angestrebt.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz sei vollumfänglich in das Verfahren eingebunden (u. a. im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme, oder durch die Beteiligung der Abteilungen Gewerbeaufsicht, Wasserwirtschaft usw.). Eine planerische Trennung zwischen Feuerwehrgerätehaus und Gewerbegebiet sei nicht möglich, da die Stadt nicht alleinige Eigentümerin der Grundstücke und die Planung als eine zusammengehörige Entwicklungsmaßnahme der Flächen zu sehen sei.

Anhand des Planes wurde der vorgesehene Standort des Feuerwehrgerätehauses (östlicher Teil des Geltungsbereiches) erörtert. Das Feuerwehrgerätehaus soll über die Zuwegung von Osten, das Gewerbegebiet über die Zufahrt von Westen an die Alte Heerstraße angebunden werden.

Abschließend wurde von Herrn Althoff darauf hingewiesen, dass auch nach dieser Versammlung noch Anregungen zu dem Verfahren bei der Verwaltung vorgebracht werden können. Die vorgestellte Konzeption zu den Bauleitplanverfahren sei auch auf der Internetseite der Stadt Koblenz unter „umwelt-und-planung/stadtplanung/bebauungsplaene“ noch für die nächsten 4 Wochen einsehbar.

Im Auftrag:

(Gabi Brand)

Herr Althoff über  
Frau Schneiders-Schwabenland  
mit der Bitte um Gegenzeichnung.

SN

MM