

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB-
a) zum BPlan Nr. 159 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“,
Änderung Nr. 5 und zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans für
einen Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans
sowie**

b) zum BPlan Nr. 159 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“, Änderung Nr. 6

1. In den beiden o. g. Verfahren hat am 05.02.2025 in der Sporthalle Bubenheim, Glismuotstraße 6, 56070 Koblenz in der Zeit von 18:00 Uhr bis 19:00 Uhr eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden.

Teilnehmer:

a) aus der Bevölkerung:

34 Teilnehmer

b) vom Ortsbeirat:

Herr Ortsvorsteher Mike Karen, 6 Ortsbeirats-Mitglieder,
Frau Heinz (Protokollführerin)

c) von der Verwaltung:

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Frau Weyel, Planerin zu a),
Herr Werner, Planer zu b) und Frau Reichle-Glückner (Protokollführerin)
Amt 65/Zentrales Gebäudemanagement: Frau Noll

2. Ergebnis:

Herr Karen eröffnet die Sitzung des Ortsbeirates und stellt den Teilnehmern die Vertreter der Verwaltung vor, die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Planungsziele der beiden o. g. Bebauungsplanverfahren vorstellen werden.

Anhand einer Power-Point-Präsentation erklärt Frau Weyel den jeweiligen Geltungsbereich der Änderungsverfahren Nr. 5 und Nr. 6 zum BPlan Nr. 159 und erläutert die einzelnen Verfahrensschritte eines Bebauungsplanverfahrens. Bevor Frau Weyel auf die Planungsziele der **5. Änderung** des BPlans eingeht, erläutert sie kurz die Historie des Verfahrens und erklärt, dass aufgrund von Stellungnahmen aus der Anwohnerschaft, die anlässlich der vom 04.06.2024 bis 05.07.2024 durchgeführten Offenlage/Veröffentlichung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB eingegangen sind, eine Verfahrensumstellung mit paralleler Flächennutzungsplanänderung erfolgte, verbunden mit einer Umweltprüfung zu den einzelnen Schutzgütern. Der am 17.12.2024 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität gefasste Konzeptionsbeschluss war Voraussetzung für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Die Änderung Nr. 5 mit dem Zusatz der Bezeichnung „KiTa Bubenheim“ soll folgende planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen:

a) den Neubau einer barrierefreien KiTa mit bis zu 100 Betreuungsplätzen. Hierfür werden eine festgesetzte Grünfläche (Flurstück 314/4 - sog. Festwiese) in einer Größe von ca. 3.000 m² entlang des Boomer-Bach-Weges einschließlich einer festgesetzten Kompensationsfläche (vier junge Obstbäume) zugunsten einer Gemeinbedarfsfläche überplant.

- b) die verkehrstechnische Neuordnung der Sackgassensituation in der Straße „Im Schildchen“ durch Herstellung einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage auf einem Streuobstwiesenbiotop (festgesetzte Kompensationsfläche). Hier befindet sich auch ein großer Habitatbaum der Art Walnuss. Der Baum wurde als schützenswert eingestuft und dessen Krone ist in die Planungen des Außengeländes der KiTa zu integrieren.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.000 m², innerhalb dessen der Bubenheimer Bach verläuft. Für die Bachrenaturierung ist weiterhin eine Vorhaltefläche festgesetzt.

Frau Weyel berichtet, dass sowohl hinsichtlich der Erschließung als auch zum Standort Alternativprüfungen erfolgt sind. Die Planzeichnung spiegelt dabei die Vorzugsvariante wider. Die Alternativprüfungen sind den Konzeptionsunterlagen zu entnehmen. Die Erschließung der KiTa erfolgt über die öffentliche Wohnstraße „Im Schildchen“, da die Straße bis auf ca. 35 Meter nahezu vollständig hergestellt ist und so auch dem zweiten Planungsziel, eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage (u.a. auch für Müllfahrzeuge) zu schaffen, Rechnung getragen wird. Es ist in Absprache mit dem Tiefbauamt geplant, im nordöstlichen Bereich des Wendehammers öffentliche Stellplätze zum Kurzparken während der KiTa-Öffnungszeiten zu schaffen.

Auf Nachfrage teilt Frau Weyel mit, dass der Boomer-Bach-Weg weiterhin ausschließlich als Fuß- und Radweg dienen wird. Eine Öffnung / Verbindung des motorisierten Individualverkehrs zur Straße „In den Wiesen“ ist bauplanerisch nicht vorgesehen und nicht umsetzbar, da es sich um eine festgesetzte Kompensationsfläche handelt, die nicht zur Erschließung entwickelt werden kann. Jede Planänderung erfordere ein neues Planänderungsverfahren.

Mehrere Anwohner äußern große Bedenken, dass die Straße „Im Schildchen“ nicht für den Bring- und Holverkehr der KiTa ausgelegt sei. Die Erschließung solle anderweitig über die Straße „In den Wiesen“, über das Bubenheimer Gewerbegebiet (Joseph-Funken-Straße) oder den südlichen Boomer-Bach-Weg erfolgen. Frau Weyel führt aus, dass der Boomer-Bach-Weg ein reiner Fuß- und Radweg und nicht für das Befahren mit Fahrzeugen geeignet ist. Zudem müsste zur Überfahrbarkeit des Bubenheimer Baches das Brückenbauwerk entsprechend ertüchtigt werden. Auch eine Erschließung über das Gewerbegebiet wird nicht verfolgt. Die Straße „Im Schildchen“ ist als öffentliche Wohnstraße ausgelegt. Frau Weyel weist darauf hin, dass die KiTa als Teil der sozialen Infrastruktur den Bedürfnissen der Bewohner Bubenheims und dem Siedlungsgefüge dient.

Auf den Vorschlag, die Grünfläche entlang des Boomer-Bach-Weges als alternative Parkplatzfläche für die Eltern der KiTa-Kinder zu nutzen, entgegnet Frau Weyel, dass diese als Kompensationsfläche festgesetzte Fläche nicht anderweitig genutzt werden darf. Die Verwaltung hat geprüft und abgewogen und sich für die Vorzugsvariante über die Straße „Im Schildchen“ entschieden. Sie weist darauf hin, dass auch nach dem Satzungsbeschluss für die Anwohner, die der Ansicht sind, dass ihre Belange nicht hinreichend gewürdigt wurden, die Möglichkeit gegeben ist, im Rahmen einer Normenkontrolle den Bebauungsplan gerichtlich überprüfen zu lassen. Im Übrigen appelliert sie an die Teilnehmer, dass bei der vorgebrachten Kritik zur Erschließung sukzessive das Planungsziel zur Schaffung einer neuen KiTa aus dem Fokus gerät. Dringendes Ziel ist es, die Kindertagesbetreuung im Stadtteil Bubenheim wieder sicherzustellen.

Es wird gefragt, ob die freie Fläche vor der alten KiTa weiter als Parkplatzfläche von den Eltern genutzt werden kann, damit diese ihre Kinder von dort zu Fuß zur neuen KiTa begleiten können. Dies würde den Verkehr in der Straße „Im Schildchen“ entlasten. Frau Weyel teilt mit, dass zurzeit auf der öffentlichen Fläche die Möglichkeit zum Parken grundsätzlich bestehe; sie bezweifelt aber, dass Eltern von dieser Möglichkeit tatsächlich Gebrauch machen werden.

Auf die Frage, ob und wie das alte KiTa-Gebäude genutzt werden soll, antwortet Frau Weyel, dass es noch keine Planungen für die Nachnutzung des Gebäudes gibt. Es handelt sich um eine im BPlan Nr. 230 Änderung Nr. 2 festgesetzte öffentliche Gemeinbedarfsfläche und ist nicht Gegenstand des aktuellen Bebauungsplanverfahrens.

Seitens des Ortsbeirates wird angefragt, ob die Joseph-Funken-Straße während der Bauphase der KiTa als Baustraße genutzt werden kann. Laut Frau Weyel ist dies insbesondere aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich. Seitens des Tiefbauamtes hat sie die Auskunft erhalten, dass die Baustraße über die Straße „Im Schildchen“ eingerichtet wird.

Nachdem alle Fragen beantwortet sind, übergibt Frau Weyel das Wort an Herrn Werner, der anhand eines Luftbildes die Größe des Geltungsbereiches der **6. Änderung** des BPlans Nr. 159 erläutert. Der Änderungsbereich teilt sich in einen nördlichen Teil im Bereich der Straße „In den Wiesen“ / „Mailust“ und dem großflächigen Einzelhandelsmarkt der Fa. Globus sowie in einen südlichen Teil mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet in der Joseph-Funken-Straße. Die auf dem nordwestlichen Bereich des Geländes der Fa. Globus gelegene Tankstelle soll an dem derzeitigen Standort zurückgebaut werden, um die für Elektrofahrzeuge notwendigen Stellplätze einschließlich Ladeinfrastruktur am Standort der Fa. Globus errichten zu können. Planungsziel der Änderung Nr. 6 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung einer Tankstelle im Bereich des Gewerbegebietes im Anschluss an die östliche Stichstraße der Joseph-Funken-Straße durch Erweiterung der Verkehrsfläche um 1,5 m auf 9,0 m und der Verschiebung von Vorgartenbereichen. Des Weiteren sieht die Änderung die Wiederaufnahme und planungsrechtliche Sicherung der Verkehrsfläche „In den Wiesen“ / „Mailust“ vor, die bereits real existiert. Ein Rückbau dieser Verkehrsfläche gemäß dem seit dem 09.08.2005 rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplan Nr. 159 ist seitens der Verkehrsplanung und Politik nicht mehr vorgesehen. Neben der Umwandlung von Grün- und Ausgleichsflächen zugunsten der Straßenverkehrsflächen soll ein nicht realisierter Wendehammer zugunsten von Sondergebietsflächen umgewandelt werden. Eine Kompensation der Eingriffe wird durch entsprechende Ausgleichsflächen (hier: Heyerberg) bzw. Ökopunkte zum Ausgleich festgesetzt.

Das mit dem Aufstellungsbeschluss vom 21.07.2023 vorgesehene Planungsziel „Erweiterung der bestehenden Parkplatzfläche mit verschiedenen Entwicklungsalternativen“ wird seitens der Fa. Globus derzeit nicht mehr weiterverfolgt.

Auf Nachfrage, wer die Erschließungskosten für die Erweiterung/Umwandlung der Straßenverkehrsflächen in der Joseph-Funken-Straße trägt, erklärt Herr Werner, dass die geplante Maßnahme der Tankstellenverlegung durch die Fa. Globus initiiert ist und diese auch die Kosten hierfür trägt. Die Erschließung wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt und der Fa. Globus geregelt; nach der Herstellung wird die öffentliche Verkehrsfläche kostenfrei der Stadt übertragen.

Abschließend hatten die Teilnehmer Gelegenheit, sich die Kontaktdaten von Frau Weyel und Herrn Werner zu notieren und wurden darauf hingewiesen, dass auch nach dieser Versammlung Fragen gerne beantwortet werden. Auch wurde den Teilnehmern mitgeteilt, dass sie im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nochmals Gelegenheit haben, ihre Bedenken zu den beiden vorgestellten Bebauungsplanverfahren zu äußern.

Die Vertreter der Verwaltung verabschiedeten sich und die Sitzung des Ortsbeirates wurde im Anschluss fortgeführt.

Im Auftrag:



Claudia Reichle-Glöckner

3. Herrn Althoff

über

Frau Weyel und

Herrn Werner

 06.03.25

 07.02.25
 05.03.25

mit der Bitte um Gegenzeichnung