

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB-
zum Bebauungsplan Nr. 350 „Erweiterung Gewerbegebiet Schönbornsluster
Straße“**

1. In dem o. g. Verfahren hat am 08.01.2026 in der Grundschule Widdersheim, Kammertsweg 27, 56070 Koblenz, in der Zeit von 18.00 Uhr bis 18.38 Uhr eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden.

Teilnehmer:

a) aus der Bevölkerung: 6 Teilnehmer

b) für den Investor:

Herr Stefan Schmutzler, Ingenieurgesellschaft Dr. Siekmann + Partner mbH;
Thür

d) von der Verwaltung:

Herr Werner (Sachbearbeiter Bebauungsplanung)
Frau Reichle-Glöckner (Protokollführerin)
Frau Adams (Schulleiterin Grundschule Widdersheim)

2. Ergebnis:

Herr Werner begrüßte die Teilnehmer und erläuterte anhand einer Power-Point-Präsentation das frühzeitige Beteiligungsverfahren und die weiteren Verfahrensschritte zum Bauleitplanverfahren.

Anhand des ausgehängten Entwurfs der Bebauungsplanzeichnung stellten Herr Werner und Herr Schmutzler die vorgesehene Konzeption des Investors vor. Das Plangebiet werde als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Bereich der vorliegenden Planung bereits als gewerbliche Baufläche dar. Die Erschließung des Plangebiets erfolge über die bestehende Schönbornsluster Straße; diese wird im südlichen Bereich gekappt, so dass ein Durchfahren des künftigen Plangebietes nicht mehr möglich sei. Der Investor plane die Errichtung eines Bürogebäudes; festgesetzt werden eine 3- geschossige Bauweise mit einer max. Gebäudehöhe von 12 m. Sie erläuterten, dass es sich um eine Angebotsplanung handelt und neben der Büronutzung auch andere Nutzungen festgesetzt werden, die in einem Gewerbegebiet zulässig sind. Vergnügungsstätten (Bordelle, Spielhallen) und Tankstellen werden im Plangebiet explizit ausgeschlossen. Herr Schmutzler ging auf die Randeingrünung in der Planzeichnung ein. Da es im Plangebiet zu einem Flächeneingriff kommt, muss dieser an anderer Stelle kompensiert werden; dies erfolge auf einer Fläche in Güls, die im Eigentum des Investors steht und adäquat aufgewertet werde. Der Ausgleich inkl. der Pflegemaßnahmen werde detailliert festgelegt und durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor und der Stadt Koblenz geregelt.

Auf den Einwand, dass vorhandene Ausgleichsflächen in der näheren Umgebung sich selbst überlassen seien, wurde von Herrn Werner entgegnet, dass die Umsetzung und

Kontrolle von Ausgleichsflächen wie zuvor erläutert, rechtlich geregelt und abgesichert seien.

Auf einen weiteren Einwand, dass die bereits im Plangebiet ansässigen Autohändlerbetriebe im Wasserschutzgebiet liegen und die Frage, wie seitens der Verwaltung eine Kontrolle hinsichtlich von möglichen Bodenverunreinigungen durch Ölabscheidungen durchgeführt werde, wies Herr Werner darauf hin, dass dies nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sei, aber jederzeit die Möglichkeit bestehe an die Verwaltung heranzutreten und Missstände zur Prüfung zu melden. Herr Werner erklärte weiter, dass die im Plangebiet ansässigen Betriebe Bestandsschutz genießen und im unbeplanten Bereich andere Regelungen für Genehmigungen gelten. Die festgesetzten Regelungen der Wasserschutzzone III A sind zu beachten.

Zu der Anregung, die geplanten Gebäude mit einer verpflichtenden Dachbegrünung zu versehen, erklärte Herr Werner, dass bei Gebäuden mit Dachbegrünung andere Anforderungen an die Statik erforderlich seien und dies die Bauvorhaben erheblich verteuere. Herr Schmutzler führte ergänzend aus, dass begrünte Flachdächer in der Wohnbebauung üblich seien; bei gewerblichen Gebäuden, insbes. bei Lagerhallen, die meist in Leichtbauweise errichtet werden, aus Kostengründen davon abgesehen werde. Auch wies Herr Schmutzler darauf hin, dass ein Ausgleich funktional adäquat erfolgen müsse, dies bedeute, wie im aktuellen Fall, dass wegfallende Waldflächen durch gleichwertige Flächen (z.B. Aufforstung) kompensiert werden müssen.

Herr Werner nimmt die Anregung mit in die Abwägung und lässt prüfen, ob und in welchem Umfang Dach- und Fassadenbegrünung festgesetzt werden können.

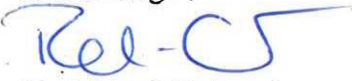
Hinsichtlich der Nutzung von Photovoltaik-Anlagen haben Herr Werner und Herr Schmutzler auf das Landessolargesetz (LSolarG) von Rheinland-Pfalz hingewiesen, welches für gewerblich genutzte Neubauten eine Solarpflicht auf den Dachflächen festsetzt.

Auf die Frage, ob im Kesselheimer Weg eine muslimische Eventhalle geplant sei, erklärte Herr Werner, dass dies nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sei und er auch diesbzgl. keine Informationen habe; er wies auf die Möglichkeit hin, bei der Verwaltung (Bauaufsicht) nachzufragen.

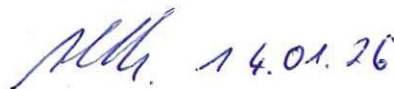
Abschließend wies Herr Werner darauf hin, dass auch nach dieser Veranstaltung noch Anregungen zu dem Verfahren bei der Verwaltung vorgebracht werden können und bei Klärungsbedarf die Möglichkeit bestehe mit ihm Kontakt aufzunehmen. Des Weiteren erhält die Öffentlichkeit im Rahmen der förmlichen Beteiligung in einem Zeitraum von 30 Tagen die Möglichkeit, den ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf im Internet und auch im Bauberatungszentrum einzusehen und Stellungnahmen und Anregungen abzugeben. Hierüber informiert die Verwaltung in einer öffentlichen Bekanntmachung in der Rhein-Zeitung.

Da keine Fragen mehr bestanden, beendete Herr Werner die Veranstaltung um 18.38 Uhr.

Im Auftrag:


(Reichle-Glückner)

 14.01.26

 14.01.26

Herrn Althoff und Herrn Werner
mit der Bitte um Gegenzeichnung