

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bergstraße“ der Ortsgemeinde Kobern-Gondorf

Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer öffentlichen Versammlung am Montag, 19.02.2018, 19:00 Uhr, im Sitzungssaal der Ortsgemeinde Kobern-Gondorf

Teilnehmer: Ortsbürgermeister Michael Dötsch, Frau Annette Weber vom Planungsbüro Faßbender-Weber-Ingenieure, Peter Schweikert (VGV Rhein-Mosel) und rund 30 weitere Teilnehmer/innen

Ortsbürgermeister Dötsch führt aus, dass die geplante Vergrößerung des REWE-Marktes eine zukunftsfähige Lösung der Nahversorgung darstellt. Er erläutert, dass die Ortsgemeinde Kobern-Gondorf im Bebauungsplanverfahren nicht auf eine frühzeitige Einbindung der Bevölkerung verzichten wollte. Dies habe zwar den Nachteil, dass im gegenwärtigen Planungsstadium noch keine fertigen Pläne präsentiert werden können, der Vorteil aber sei, dass man frühzeitig die Belange der Bevölkerung erfahre, um diese in den Planungsprozess einfließen zu lassen.

Anhand einer Computerpräsentation erläutert Frau Weber die Inhalte der Planänderung. Eine Planzeichnung war ebenso wenig Gegenstand dieser Präsentation wie Architektenpläne für das neue Marktgebäude. Frau Weber zeigte auf der Grundlage von Kartenmaterial, Fotos und Luftbildern den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung auf. Nach derzeitigem Stand (Ratsbeschluss v. 11.12.2017) gehört die Parzelle 3259 nicht zum Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung.

Durch die Bebauungsplanung soll ein Lebensmittelmarkt mit rund 2.000 m² Verkaufsfläche genehmigungsfähig werden. Dies erfordere als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ anstelle der bisherigen Festsetzung „Gewerbegebiet“.

Über die genaue Platzierung der Gebäude und der Parkplätze wird der Bebauungsplan voraussichtlich keine Festlegungen treffen, um dem Investor einen Handlungsspielraum zu ermöglichen.

Die Planerin erläutert einzelne Festsetzungen im Vergleich „bisher ./ . geplant“ (Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen, Anzahl der Vollgeschosse, Traufhöhen, Gebäudelängen, Dachneigung, Baugrenzen).

Frau Weber erklärt, dass der Verkaufsraum hochwasserfrei liegen soll. Die Daten der Überschwemmungsgrenze sind bereits angefordert, damit entsprechende Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden können.

Die Anzahl der Parkplätze eines Lebensmittelmarktes ist abhängig von der Verkaufsfläche und wird sich demzufolge bei der geplanten Marktvergrößerung erhöhen.

Auch Frau Weber macht ebenso wie Ortsbürgermeister Dötsch deutlich, dass die heutige Veranstaltung der Informationsvermittlung – aber vor allem der Sammlung von Input aus der Bevölkerung diene.

Ortsbürgermeister Dötsch teilt die Absicht der Ortsgemeinde Kobern-Gondorf mit, dass die drei abgängigen Privathäuser noch in diesem Jahr im Auftrag der Ortsgemeinde abgerissen werden sollen. Der Bauschutt soll nicht über die Bergstraße und die Gemeindestraße In der Laach abgefahren werden.

Ortsbürgermeister Dötsch erläutert auch unter Berufung auf das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde die Versorgungsfunktion Kobern-Gondorfs als Grundzentrum für die gesamte Verbandsgemeinde. Die Erforderlichkeit zur Errichtung eines Marktgebäudes in der zuvor dargestellten Größenordnung stellt er dabei ins Verhältnis zu den ursprünglichen Plänen für ein Nahversorgungszentrum mit 3.200 m² Verkaufsfläche in der Römerstraße.

Die Anbindung der Gemeindestraße In der Laach an die Bahnhofstraße soll nach jetzigem Planungsstand nicht verändert werden. Ortsbürgermeister Dötsch weist darauf hin, dass im Zuge der Beteiligung von Fachbehörden durchaus noch Änderungen denkbar sein könnten.

Folgende Anregungen/Bedenken wurden von den Teilnehmern/innen vorgetragen:

- Vermeidung von Zu- und Abfahrten zum Kundenparkplatz über die Bergstraße.
- Warenanlieferung und Entsorgung sollen nur über die Bahnhofstraße erfolgen.
- Warenanlieferung und Entsorgung sollen auf dem Betriebsgelände stattfinden und nicht auf öffentlichen Straßen.
- Verschiedentlich wird vorgeschlagen, im Plangebiet auch öffentliche Grünflächen zu schaffen.
- Kritisiert und in Frage gestellt wird die geplante Größe des Marktes.
- Bei der Planung soll an eine möglichst kurze fußläufige Verbindung zwischen Bergstraße und Bahnhofstraße gedacht werden.
- Bedenken werden gegen die angedachten Gebäudehöhen erhoben. Insbesondere für die vorhandene Gärtnerei dürfe keine Verschattung zugelassen werden.
- Gleiches gilt für den Fall, dass mit dem Bebauungsplan eine Grenzbebauung zulässig werden soll.
- Schäden durch Abrissarbeiten an benachbarten Gebäuden werden befürchtet.

Der Unterzeichner betonte, dass die nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Beteiligungsschritte offiziell nur über das Mitteilungsblatt und die Internetseite der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel initiiert werden. Veröffentlichungen auf der Homepage der Ortsgemeinde seien als zusätzlicher Service ohne Anspruch auf Vollständigkeit zu verstehen.

Im Auftrag

Schweikert