Niederschrift

Erster Beigeordneter Wabra eröffnet die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Montag, 18. August 2025, 18:00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses Budenheim und stellt fest, dass die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses am 5. August 2025 form- und fristgerecht eingeladen wurden. Er begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder.

Erschienen sind:	1. Beigeordneter Wabra (Vorsitzender)
Aus d. Verwaltung:	FBL 3: Menjoulet (zugleich Schriftführer)
	die Mitglieder bzw. Stellvertreter des Bau- und Umweltausschusses:
	Albert Alsbach-Gores Blänsdorf Dotzer Kolter Mezger Römer Rosin Saas Schöffel Walker
Extern:	J. Molitor Immobilien GmbH: Herr Heimann, Herr Diem FIRU Koblenz GmbH: Herr Reifenschneider

Änderungs- oder Ergänzungswünsche zur Tagesordnung liegen nicht vor, sodass folgende Tagesordnung als genehmigt gilt:

T a g e s o r d n u n g :

Öffentlicher Teil

1. Mitteilungen
2. Bauleitplanung

2.1. Erste Änderung des Bebauungsplanplans „Dyckerhoff-Gelände“

a) Abwägung der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (060/1-2025)

b) Beschluss der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

3. Bauvoranfragen, Bauanträge

3.1. Nachtrag zur Baugenehmigung zum Neubau eines Produktions- Labor- und Lagergebäudes, Hier: Errichtung einer Technikzentrale und Anpassung der Raumgrößen, Campus Budenheim 31 (Flur 7, Nr. 283) (060/1-2025)

3.2. Bauantrag zur Erweiterung eines Wohngebäudes, Fränzenbergstraße 1 (Flur 1, Nr. 117/4) (060/1-2025)

3.3. Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten, Freiherr vom Stein Straße 4 (Flur 4, Nr. 304/2) (060/1-2025)

3.4. Bauantrag zur Errichtung einer Halle / Überdachung Neubau, Hechtenkaute 16-18 (Flur 9, Nr. 450 und 451/2) (060/1-2025)

3.5. Kenntnisnahme der Eilentscheidung: Bauantrag zum Neubau einer Containerstellfläche für Partnerfirmen, Rheinstraße 27 (Flur 7, Nr. 292/1) (060/1-2025)

3.6. Kenntnisnahme der Eilentscheidung: Bauantrag zur Errichtung eines temporären Pförtnergebäudes mittels Raumcontainer mit WC/Miniküche, In der Aue 5 (Flur 7, Nr. 75/7) (060/1-2025)

3.7. Kenntnisnahme der Eilentscheidung: Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohngebäude als Einfamilienhaus, Heidesheimer Straße 80 (Flur 2, Nr. 385) (060/1-2025)

4. Verschiedenes

zu TOP 1:

Mitteilungen

Es liegen keine Mitteilungen vor.

zu TOP 2:

Bauleitplanung

2.1 Erste Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“

Herr Reifenschneider vom Planungsbüro FIRU Koblenz GmbH stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung, die Vorschläge zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie die wesentlichen Ergebnisse der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel und der Gutachten zu Verkehr und Lärmschutz vor.

Mehrere Ratsmitglieder kritisieren, dass die Unterlagen erst am Tag der Sitzung zur Verfügung gestellt wurden. Der Vorsitzende erläutert, dass eine frühere Bereitstellung aus zeitlichen Gründen nicht möglich gewesen sei. Herr Römer schlägt vor, die Entscheidung über den vorgeschlagenen Beschlussvorschlag auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben.

Herr Diem erläutert anhand einer weiteren Präsentation die Überlegungen zu einer Gehwegverbindung zwischen den Planstraßen A und B. Nach dem derzeitigen Planungsstand soll diese Verbindung über das tiefer gelegene Mischgebiet MI 1.2 führen. Aufgrund des Höhenunterschieds wäre eine barrierefreie Verbindung beziehungsweise ein Radweg mit erheblichem Aufwand verbunden und städtebaulich wenig sinnvoll.

Herr Menjoulet erinnert an ein Telefonat, in dem Herr Diem eine alternative Wegeverbindung etwas weiter südlich vorgeschlagen habe. Diese solle in Verlängerung der Planstraße A im Bereich der Lärmschutzmaßnahme verlaufen. Herr Diem erklärt, dass diese Alternative weiter geprüft werden könne.

In der anschließenden Diskussion wird deutlich, dass die Ausschussmitglieder eine barrierefreie Wegeverbindung zwischen den Planstraßen A und B als erforderlich ansehen. Gegen die Einbeziehung des Radverkehrs bestehen teilweise Bedenken. Ein erhöhtes Radverkehrsaufkommen könne zu Konflikten mit dem Fußverkehr führen und stehe möglicherweise im Widerspruch zur vorgesehenen Ausweisung der Planstraße A als verkehrsberuhigter Bereich.

Weitere Fragen der Ausschussmitglieder werden beantwortet. Dabei wird insbesondere klargestellt, dass die Wohnungen im Mischgebiet bei der Lärmschutzuntersuchung berücksichtigt wurden und durch die Planung keine zusätzliche Versiegelung im Baugebiet entstehen soll.

Redaktioneller Hinweis zum späteren Planungsstand:

In der Sitzung des Ältestenrats am 01.09.2025 stellte der Investor anhand einer überarbeiteten Präsentation die Möglichkeit einer barrierefreien Gehwegverbindung zwischen den Planstraßen A und B vor. Die Verbindung sollte über den für Lärmschutzmaßnahmen festgesetzten Bereich und nicht über das Mischgebiet MI 1.2 verlaufen. Die genaue Lage der Einmündung in die Planstraße B stand noch nicht fest, da die Planung für die Bebauung des Mischgebiets noch nicht ausreichend konkretisiert war.

Der Radverkehr sollte auf dem geplanten Weg nicht zugelassen werden. Daher wurde eine Wegbreite von 2,5 m als ausreichend angesehen. Der Ältestenrat stimmte dem Vorschlag zu.

a) Abwägung der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (060/1-2025)

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen beantragt, die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB lediglich zur Kenntnis zu nehmen und keine Entscheidung über die von der FIRU Koblenz GmbH vorgeschlagene Abwägung der Stellungnahmen zu treffen.

Der Antrag wird einstimmig ohne Enthaltungen angenommen. Die Entscheidung wird vertagt (Anlage 1, n.i.O.).

b) Beschluss der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen beantragt, keine Entscheidung über die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu treffen.

Der Antrag wird einstimmig ohne Enthaltungen angenommen. Die Entscheidung wird vertagt (Anlage 1, n.i.O.).

<u>zu TOP 3:</u>

Bauvoranfragen, Bauanträge

3.1 Nachtrag zur Baugenehmigung zum Neubau eines Produktions- Labor- und Lagergebäudes, Hier: Errichtung einer Technikzentrale und Anpassung der Raumgrößen, Campus Budenheim 31 (Flur 7, Nr. 283) (060/1-2025)

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt (Anlage 2 n.i.O).

3.2 Bauantrag zur Erweiterung eines Wohngebäudes, Fränzenbergstraße 1 (Flur 1, Nr. 117/4) (060/1-2025)

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt (Anlage 3 n.i.O).

3.3 Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten, Freiherr vom Stein Straße 4 (Flur 4, Nr. 304/2) (060/1-2025)

Mehrere Ausschussmitglieder äußern ihre Unzufriedenheit mit dem geplanten Bauvorhaben. Kritisiert werden insbesondere die Fassadenhöhe und die geplante Versiegelung der Vorgartenfläche. Herr Menjoulet erläutert, dass die Fassadenhöhe bereits Gegenstand des erteilten Bauvorbescheids war und hinsichtlich der

Versiegelung der Vorgartenfläche vergleichbare Fälle in der näheren Umgebung bestehen.

Da sich aus den vorliegenden Bauunterlagen Unklarheiten hinsichtlich der Anzahl der geplanten Wohneinheiten ergeben, sprechen sich mehrere Ausschussmitglieder dafür aus, das gemeindliche Einvernehmen erst nach Klärung dieser Frage zu erteilen.

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, wird einstimmig ohne Enthaltungen abgelehnt (Anlage 4, n.i.O.).

3.4 Bauantrag zur Errichtung einer Halle / Überdachung Neubau, Hechtenkaute 16-18 (Flur 9, Nr. 450 und 451/2) (060/1-2025)

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt (Anlage 5 n.i.O).

3.5 Kenntnisnahme der Eilentscheidung: Bauantrag zum Neubau einer Containerstellfläche für Partnerfirmen, Rheinstraße 27 (Flur 7, Nr. 292/1) (060/1-2025)

Die Eilentscheidung wird zu Kenntnis genommen (Anlage 6 n.i.O.)

3.6 Kenntnisnahme der Eilentscheidung: Bauantrag zur Errichtung eines temporären Pförtnergebäudes mittels Raumcontainer mit WC/Miniküche, In der Aue 5 (Flur 7, Nr. 75/7) (060/1-2025)

Die Eilentscheidung wird zu Kenntnis genommen (Anlage 7 n.i.O.)

3.7 Kenntnisnahme der Eilentscheidung: Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohngebäude als Einfamilienhaus, Heidesheimer Straße 80 (Flur 2, Nr. 385) (060/1-2025)

Die Eilentscheidung wird zu Kenntnis genommen (Anlage 8 n.i.O.)

zu TOP 4
Verschiedenes

Mehrere Ausschussmitglieder äußern ihre Unzufriedenheit darüber, dass zahlreiche Entscheidungen zu Bauanträgen im Wege von Eilentscheidungen getroffen werden. Herr Menjoulet erläutert, dass diese aufgrund der großen zeitlichen Abstände zwischen den Sitzungen erforderlich gewesen seien, um die Einhaltung der zweimonatigen Entscheidungsfrist sicherzustellen.

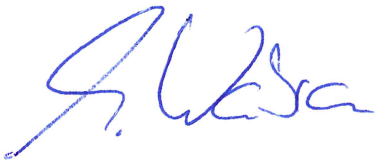
Es wird angeregt, die Sitzungen künftig in Abständen von höchstens sechs Wochen durchzuführen. Der Vorsitzende und Herr Menjoulet erklären, sich dafür einzusetzen, dass diesem Anliegen bei der Sitzungsplanung für das Jahr 2026 Rechnung getragen wird.

Auf Nachfrage erläutert der Vorsitzende den aktuellen Stand des Genehmigungsverfahrens für den Weinstand am Rhein.

Weitere Fragen zum Sachstand verschiedener Bauvorhaben werden beantwortet.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, wünscht der Vorsitzende den Anwesenden einen schönen Abend und einen guten Nachhauseweg. Anschließend schließt er die Sitzung um 20:05 Uhr.

Vorsitzender



(Wabra)

Schriftführer:



(Menjoulet)