

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch –BauGB-
zum Bebauungsplan Nr. 171A „Lehmkaul links“**

1. In dem o. g. Verfahren hat am 05.04.2017 in der Grundschule Niederberg, Niederberger Höhe 16, 56077 Koblenz, in der Zeit von 18.30 Uhr bis 19.15 Uhr eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden.

Teilnehmer:

- a) aus der Bevölkerung
28 Teilnehmer
- b) von der Verwaltung
Herr Wittgens (Versammlungsleiter), Herr Hartmuth (Bebauungsplaner), Frau Albrecht (Schriftführerin)

2. Ergebnis:

Herr Wittgens begrüßte die Teilnehmer, erläuterte das frühzeitige Beteiligungsverfahren und gab einen kurzen Rückblick.

Anschließend erläuterte Herr Hartmuth anhand des ausgehängten Entwurfes der Bebauungsplanzeichnung die vorgesehene Maßnahme.

Herr Puth erläutert die früheren Planvarianten.

Die Frage nach der jetzt beabsichtigten Erschließung wird dahingehend beantwortet, dass der untere Kanal nicht ausreichend dimensioniert ist, um das geplante Baugebiet anzuschließen. Warum bei der derzeit stattfindenden Sanierung des Kanales dies nicht berücksichtigte wurde, kann von Seiten des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung nicht beantwortet werden, da es den Geschäftsbereich des Eigenbetriebes Städtentwässerung betrifft. Herr Coßmann weist darauf hin, dass die Kanalisation Friesenstraße so angelegt ist, dass das angrenzende Gebiet mit angeschlossen werden kann. Herr Hartmuth beantwortet Fragen auf die beabsichtigte Bebauung dahingehend, dass Einzel- und Doppelhaushälften geplant zulässig sind. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern oder Reihenhäusern soll ausgeschlossen sein. Die Frage, warum kein reines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, wird dahingehend beantwortet, dass hierdurch eine größere Flexibilität erreicht wird, da hierdurch die Nutzung durch nicht störendes Gewerbe, wie Büronutzungen, Dienstleistungen und freiberufliche Tätigkeiten, ermöglicht wird. Es soll auch ein Kinderspielplatz errichtet werden, jedoch nicht auf der dafür ursprünglich vorgesehenen Fläche, da der Standort an der Arenberger Straße als nicht ideal angesehen wird. Das Baugebiet wurde gegenüber der ursprünglichen Planung verkleinert um aktive Lärmschutzmaßnahmen zu vermeiden und die angrenzenden Obstbaumbestände weitestgehend zu verschonen. Es werden jedoch passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Ob tatsächlich auf aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden kann, wird in einem noch zu erstellenden Gutachten geprüft.

Anschließend werden die Grundzüge eines Umlegungsverfahrens erläutert. Fragen hinsichtlich des Verteilungsschlüssels können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beantwortet werden. Auch die Ausweisung der notwendigen Ausgleichsflächen ist noch nicht abschließend geregelt. Es ist jedoch sicher, dass diese nicht vollständig im Baugebiet ausgewiesen werden

kann, da dies die Kosten zu sehr erhöhe. Inwieweit schon vor Jahren zur Verfügung gestellte Ausgleichsflächen im Rahmen der Umlegung verrechnet oder vergütet werden, kann noch nicht beurteilt werden.

Es ist nicht geplant, dass die Stadt die vorhandenen Flächen komplett kauft.

Da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, werden keine konkreten Bauverpflichtungszeiten vorgegeben.

Es ist beabsichtigt, den Entwurfs- und Offenlagebeschluss nach den Sommerferien den Beschlussgremien vorzulegen.

Nachdem keine weiteren Fragen mehr gestellt werden, schließt Herr Wittgens die Versammlung um 19.15 Uhr.

Im Auftrag:



Marlene Albrecht

Herrn Beigeordneten Flöck
über
Herrn Wittgens und
Herrn Hartmuth



19.4.17
W. 20.04.17

mit der Bitte um Gegenzeichnung