

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB-  
zum Bebauungsplan Nr. 228 c Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe-  
und Technologiepark Bubenheim B 9 – Teilbereich c**

1. In dem o. g. Verfahren hat am 18.02.2019 im Büro des Ortsvorstehers von Bubenheim, Weißenthurmer Straße 5, 56070 Koblenz, in der Zeit von 18.00 Uhr bis 19.10 Uhr eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden.

Teilnehmer:

a) aus der Bevölkerung:  
3 Teilnehmer

b) vom Ortsbeirat  
Ortsvorsteher Herr Bastian und 4 Mitglieder

c) Herr Mansfeld von Kocks Ingenieure

d) von der Verwaltung  
Herr Wittgens (Versammlungsleiter), Frau Brand (Protokollführerin)

2. Ergebnis:

Herr Wittgens begrüßte die Teilnehmer und umriss die allgemeinen Ziele sowie den derzeitigen Verfahrensstand zum Bauleitplanverfahren.

Herr Mansfeld erläuterte die vom Fachbereichsausschuss IV beschlossene Konzeption anhand der ausgehängten Planzeichnungen zum Bebauungsplan und der parallelen Flächennutzungsplanänderung.

Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für bauliche Entwicklungsmöglichkeiten in dem Planbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“ geschaffen werden. Für die geplante südliche Erweiterung der gewerblichen Bauflächen um 4.174 qm werden bisher festgesetzte Ausgleichsflächen in Anspruch genommen. Dies ziehe einen Ersatz der Ausgleichsflächen in einem Verhältnis von 1:2, also eine Fläche von 8.348 qm nach sich. Dieser Ausgleich könne im Bebauungsplangebiet nicht erbracht werden. Die Bewältigung der Ausgleichsproblematik erfolge noch im Rahmen des weiteren Verfahrens. Es werde geprüft, inwieweit hierfür vom Landesbetrieb Mobilität nicht mehr benötigte Ausgleichsflächen erworben werden könnten. Ebenso werde die Wirksamkeit der bisherigen Artenschutzmaßnahmen begutachtet und beurteilt, inwieweit ggf. weitere erforderlich sind. Zum klimatischen Ausgleich werde eine extensive Dachbegrünung von großformatigen Flachdächern und gering geneigten Dächern auf mindestens 80 % der Gesamtdachflächen (in Nr. 228 b bisher mindesten 20 %) festgesetzt. Des Weiteren solle die bisher festgesetzte Gebäudehöhe von 10 m auf 15 m, in Verbindung mit einer Überprüfung / Anpassung

der Baugrenzen und die zulässige Geschossigkeit auf max. 4 Vollgeschosse erhöht werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 c würden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 228 a, Nr. 228 a ÄE Nr. 2 und Nr. 228 b überplant.

Auf die Frage aus dem Ortsbeirat, inwieweit von der festgesetzten Dachbegrünung abgewichen werden könne, wurde erläutert, dass bei gewichtigen Gründen im Baugenehmigungsverfahren eine Ersatzmaßnahme geprüft werden könne. Es handele sich immer um eine einzelfallbezogene Abweichung vom Bebauungsplan. Hier sei insbesondere zu berücksichtigen, dass durch die Dachflächenbegrünung die Bodenversiegelung ausgeglichen werden soll.

Auf Nachfrage wurde ausgeführt, dass der Bebauungsplan auch Regelungen zur Niederschlagsbewirtschaftung beinhalte. Letztlich werde über die Gebietsentwässerung im Baugenehmigungsverfahren entschieden. Sei z. B. eine Versickerung nicht möglich, wäre eine Befreiung von den Festsetzungen und ein Anschluss an das Regenrückhaltebecken Bubenheim möglich. Das belastete Oberflächenwasser werde auf das unterirdisch errichtete Regenklärbecken „IKEA“ geleitet.

Aus der Bürgerschaft wurde darauf hingewiesen, dass die Flächen für die damalige Entwicklungsmaßnahme von der Stadt z. T. im Rahmen von Enteignungen beschafft wurden. Die Fläche die jetzt bebaut werden solle, sei als „Grünland“ mit 15 € / qm entschädigt worden. Jetzt werde ein Teil der Ausgleichsflächen durch den Bebauungsplan zu Gewerbegebietsflächen, was eine erhebliche Steigerung des Grundstückwertes nach sich ziehe. Die Verwaltung möge prüfen, inwieweit den damaligen Eigentümern ein „Wertausgleich“ zustünde, bzw. gezahlt werden könne.  
*Es wurde zugesagt, die Anfrage innerhalb der Verwaltung weiterzuleiten.*

Es wurde angeregt, die neuen Ausgleichsflächen flächenmäßig zu konzentrieren; z. B. an Bahndämmen oder Straßen. So könne eine bessere und effizientere Bewirtschaftung der umliegenden, meist landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglicht werden.

Von der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass die Flächen von der Naturschutzbehörde anhand bestimmter zu erfüllender Kriterien ausgewählt werden. Eine Kleinflächigkeit könne nicht immer vermieden werden.

*Die Anregung werde an die Abteilung Landschaftplanung und das Umweltamt weitergeleitet.*

Abschließend wurde seitens Herrn Wittgens darauf hingewiesen, dass auch nach dieser Versammlung noch Anregungen zu dem Verfahren bei der Verwaltung vorgebracht werden können.

Im Auftrag:

  
(Gabi Brand)

Herr Wittgens

mit der Bitte um Gegenzeichnung.

