

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB-
zum Bebauungsplan Nr. 43 „Fläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades
Horchheim“ und parallele Flächennutzungsplanänderung**

1. In dem o. g. Verfahren hat am 01.06.2016 in der Balthasar-Neumann-Grundschule, Karl-Friedrich-Goerdeler-Str. 8, 56076 in der Zeit von 18.00 Uhr bis 19.30.Uhr eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden.

Teilnehmer:

- a) aus der Bevölkerung
12 Teilnehmer
- b) von Seiten des Investors
Herr von Canal, Frau Gerhards (Itd. Architektin)
- c) Frau Gertrud Block, Vorsitzende der SPD Horchheim
(im Auftrag der SPD-Ratsfraktion)
- e) von der Verwaltung
Herr Wittgens (Versammlungsleiter), Herr Hartmuth (Bebauungsplaner), Frau Brand (Schriftführerin)

2. Ergebnis:

Herr Wittgens begrüßte die Teilnehmer und informierte über die Verfahrensschritte des Bauleiplanverfahrens. Es wies daraufhin, dass bei der vorzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die planerischen Details noch nicht endgültig festgelegt seien und aufgrund vorgebrachter Anregungen ggf. noch modifiziert würden. Diese könnten sowohl während der Versammlung oder nachfolgend gegenüber der Verwaltung vorgetragen werden. Im Weiteren sei dies über 4 Wochen während der formellen öffentlichen Offenlage der Entwürfe der Bauleitpläne möglich.

Herr Hartmuth erläuterte die Planungsziele des Bebauungsplanes und warum eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich wäre. Es wurde dargelegt, dass die städtebaulichen Ziele der Innenentwicklung und Nachverdichtung in dem Plangebiet unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten umsetzbar seien.

Anhand der in der Präsentation dargestellten Bebauungsplanzeichnung und der Visualisierungen wurden von Herrn von Canal die vorgesehene Bebauung (Maß der baulichen Nutzung usw.), die Schallschutzmaßnahmen und die Sicherstellung der Pkw-Stellflächen erläutert.

Auf Nachfrage wurde von ihm ausgeführt, dass durch die Bebauung 65 bis 86 kleine und bis ca. 135 qm große (Eigentums)Wohnungen entstehen sollen. Die pro Wohneinheit gerechneten 2 Stellplätze würden in der Tiefgarage untergebracht. Die Erschließung des als „Wohnpark“ angelegten Baugebietes erfolge im Sinne einer Gewinnung von Grünflächen nur über eine Stichstraße. Der Befürchtung, der Verkehrsfluss der Niederfelder Straße werde durch parkende Autos aus dem Baugebiet zusätzlich belastet wurde entgegnet, dass die Wohngebäude mit dem Pkw nur über die Tiefgarage angefahren werden könnten. Oberirdisch seien lediglich entlang der Verkehrsflächen auf der Fläche des Baugebietes einige „Besucherparkplätze“ geplant.

Auf Grundlage der Nachfragen erfolgten auch nachstehende Informationen:

Die Anlagen und Vorkehrungen zum Lärmschutz basierten auf einer Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan. Ebenso läge ein Fachbeitrag zum Artenschutz vor, dessen Vorgaben in den Bebauungsplan einfließen und entsprechend abzuarbeiten sind. So seien z. B. schon Ersatznistkästen in den zu erhaltenden Bäumen angebracht worden.

Der Bauverkehr würde über die Niederfelder Straße abgewickelt, hinsichtlich der damit verbundenen Immissionen (z. B. Staubentwicklung) seien einschlägige Vorschriften zu beachten. Eine Beeinträchtigung der Anwohner durch die Baumaßnahmen sei leider nicht zu vermeiden, wäre aber im gesetzlichen Rahmen hinzunehmen. Die Dauer der Baumaßnahme hänge vom Verkauf der Gebäude ab; bei einer komprimierten Bebauung gehe man von 2 Jahren aus. Für den Investor sei als Kapitalanlage eine vollständige Ausschöpfung des Bebauungsplanes gewünscht, aber nicht zwangsweise vorgegeben. Die Anzahl der errichteten Gebäude würde an der Nachfrage ausgerichtet werden. Eine Bebauung über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus sei nicht möglich. Die Gebäude würden in massiver Bauweise errichtet, die Wohnungen seien hochwertig und in ihrer Aufteilung veränderbar.

Herr Wittgens wies nochmals daraufhin, dass letztlich der Stadtrat über die Bauleitpläne entscheide und insoweit auch zu dem Ergebnis gelangen könne, in geringerem Umfang zu verdichten.

Die Fußgängerbrücke vom Niederfelder Weg über die B42 in die Straße „Im Plonzert“ bliebe erhalten und auch während der Baumaßnahmen nutzbar.

Eine Erschließung des Baugebietes sei nur über die Niederfelder Straße möglich; ein direkter Anschluss an die B42 sei gesetzlich nicht erlaubt.

Den Bedenken, dass die Verwaltung evtl. notwendige Wiederherstellungsmaßnahmen an den Verkehrsflächen über Anliegerbeiträge refinanzieren, wurde entgegnet, dass vor Baubeginn des Vorhabens ein „Beweissicherungsverfahren“ zwischen dem Vorhabenträger und dem Tiefbauamt der Stadt erfolge.

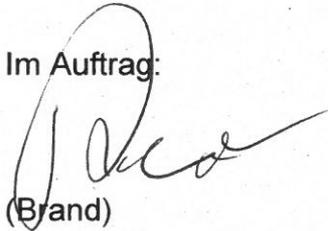
Abhängig von den eingehenden Stellungnahmen wurde der Satzungsbeschluss Ende 2016 und der Baubeginn in einem Jahr für möglich gehalten.

Anregungen aus der Bürgerschaft:

1. Es laufe bereits die Anbindung an die B 42 über die Niederfelder Straße. Durch die Neubebauung würde sich ein Mehraufkommen von rd. 170 Fahrzeugen (2 Pkw bei 85 Wohneinheiten) ergeben. Hierin wird eine

- besondere Belastung gesehen und es solle geprüft werden, ob nicht eine Reduzierung der Wohneinheiten angezeigt wäre.
2. Die Lärmschutzwand solle zugunsten der bestehenden Bebauung verlängert werden.
 3. Wird hinsichtlich des Frischluftdurchzuges das Verhältnis zwischen der Belüftung des unteren Stadtgebietes und dem Lärmschutz gewährleistet?
 4. Es sollte geprüft werden, ob die derzeit für den Straßenverkehr gesperrte „Ravensteynbrücke“ wieder in Betrieb genommen bzw. neugebaut wird und die hieraus entstehende zusätzliche Verkehrsbelastung für den Niederfelder Weg in den Planungen und Gutachten berücksichtigt wurde.
 5. Es sollte geklärt werden, inwieweit im Niederfelder Weg Parkverbotszonen eingerichtet werden können. Die Verwaltung verwies darauf, dass dies erst später, nach Ermittlung der tatsächlichen Situation vor Ort, von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu entscheiden sei. Ein entsprechender Hinweis werde jedoch bereits jetzt weitergeleitet.

Im Auftrag:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Brand', written over the text 'Im Auftrag:'.

(Brand)