

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- zum Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“

1. In dem o. g. Verfahren hat am 17.08.2017 in der Grundschule Pfaffendorfer Höhe, Karl-Friedrich-Goerdeler-Straße 8, 56076 Koblenz, in der Zeit von 18.00 Uhr bis 20:00 Uhr eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden.

Teilnehmer:

a) aus der Bevölkerung
51 Teilnehmer

b) vom Stadtrat
Frau Edith Hörnchen
Frau Schumann-Dreyer
Herr Bohn
Frau Dr. Weichert
Herr Diederichs-Seidel

e) von der Verwaltung
Herr Beig. Flöck, Herr Hastenteufel (Versammlungsleiter), Herr Kuntze (Bebauungsplaner), Frau Brand (Schriftführerin)

2. Ergebnis:

Herr Flöck begrüßte die Teilnehmer und erläuterte den Zweck des Beteiligungsverfahrens und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Ziel sei es, das Wohnquartier in seiner Grundsubstanz ebenso wie die bestehende Nahversorgung zu erhalten.

Herr Hastenteufel stellte die Historie des Bebauungsplanes vor, die mit dem Nachverdichtungsbegehren der BIMA, als überwiegender Eigentümer der Grundstücksflächen, im Jahr 2004/2005 begann. Nachdem Anfang 2011 ein rahmengebendes städtebauliches Entwicklungskonzept (Bestandserfassung und –bewertung zu Nutzung, Baustruktur, Grün, energetische Anforderungen etc.) für den Bereich der ehem. „Franzoseniedlung“ erstellt, weitere Gespräche mit den Grundstückseigentümern geführt wurden, werde das Bebauungsplanverfahren nun weiter fortgeführt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele sei in 2015 eine Veränderungssperre erlassen worden, welche am 05.10.17 auslaufe; die mögliche, einjährige Verlängerung läge den Gremien bereits zur Beschlussfassung vor. Es sei angestrebt, die Entwurfsplanung bis Ende des Jahres dem Fachbereichsausschuss IV vorzulegen. Danach erfolge dann die formelle 1-monatige Offenlage. Zielsetzung sei, das Bebauungsplanverfahren vor Ablauf der (verlängerten) Veränderungssperre zum Abschluss zu bringen.

Anschließend wurde von Herrn Kuntze anhand einer Bebauungsplanzeichnung die Konzeptionsplanung vorgestellt; die geplanten Ausweisungsgebiete (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, öffentliche Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen) und die jeweiligen Festsetzungen wurden erläutert. Die eingeplanten Baufenster ermöglichten einen Umbau an der Bestandsbebauung und würden z. B. auch den Anbau eines Balkons o. ä. zulassen. Es sei die Ausweisung von überwiegend 2 Vollgeschossen, evtl. mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss geplant. Die vorgesehenen Höhenfestsetzungen befänden sich noch in der Bearbeitung. Hinsichtlich der Einbeziehung der Bestandsgrünstrukturen befände man sich noch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Es sei vorgesehen, in den Festsetzungen zu regeln, dass auch die privaten nicht überbauten bzw. baulich genutzten privaten Grundflächen als strukturreiche Grünflächen anzulegen / zu erhalten sind. Über das Verhältnis von bebaubarer Grundstücksfläche und Grünflächen soll nach Möglichkeit die Charakteristik des Quartiers erhalten bleiben. Die Anzahl der Pkw-Stellplätze würde sich voraussichtlich erhöhen, da insbesondere auch der im Geltungsbereich vorhandene Baubestand bereits z. T. nicht bewohnt ist. Eine Veränderung der Verkehrsflächen sei nicht geplant; inwieweit evtl. zusätzliche Einmündungen geschaffen werden oder aber Beschilderungs- oder Gestaltungsmaßnahmen zukünftig vorgenommen würden, ist von der Verkehrsplanung zu beurteilen und umzusetzen. Die Eigentumsverhältnisse (BIMA/Privat/Stadt) konnten auf Nachfrage anhand eines Planes eingesehen werden.

Auf Nachfrage erfolgten die nachstehenden Informationen seitens Herrn Hastenteufel:

Es sei möglich, dass zusätzliche Gebäude errichtet werden. Eine Bebauung soll jedoch nur im Rahmen der bestehenden Baubänder ermöglicht werden; die vorgestellte Konzeption würde insoweit ja auch keine sogen. „Briefmarkenflächen“ ausweisen. Innerhalb der vorgegebenen Bautiefen sei die Bebauung entsprechend der zukünftigen Festsetzungen frei gestaltbar.

Die BIMA kann ihre im Eigentum befindlichen Flächen frei verkaufen, wodurch ein großer Flächenzusammenhalt nicht mehr gewährleistet sei und der Quartierscharakter nicht mehr in dem bisherigen Umfang erhalten bleiben könne. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Verwaltung keinen Einfluss auf die BIMA nehmen könne, wie saniert bzw. an wen verkauft werden soll.

Von den Anwesenden wurden folgende Anregungen bzw. Bedenken vorgebracht:

- *Der Planung solle doch die Philosophie der „Briefmarkenfläche“ zu Grunde gelegt werden. Im Übrigen sollte die Bebauung nicht an die Straßen herangeführt werden und die festgesetzten Bautiefen nicht dem Gartencharakter zuwiderlaufen.*
- *Was passiert mit den vorhandenen Spielplätzen? Hier fehlten Aussagen im Planentwurf.*
- *Eine öffentliche Zugänglichkeit der Innenstruktur zu gewährleisten; bisher sei ein Zugang zu den BIMA-Grünflächen uneingeschränkt möglich.*
- *Der Erwerb von Grundstücken für eine städtische Grünfläche (zusätzlich zum Spiel-/Bolzplatz) und für eine Grünfläche am Schulkindergarten.*

Von Herrn Hastenteufel wurde hinsichtlich der gewünschten zusätzlichen öffentlichen Grünflächen geantwortet, dass diese Option an markanten Stellen im Gebiet geprüft werden wird. Ob die Ausweisung als öffentliche Grünfläche und somit deren späterer Kauf sowie Pflege durch die Stadt leistbar sind, würde

jedoch abschließend dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Die Gestaltung könne sich evtl. in einer 10 m breiten Grünfläche mit Platzgestaltung darstellen. Die Anlage eines „Gemeinschaftsgartens“ zur Schaffung von Grünflächen wurde für unrealistisch eingeschätzt, da sich hierzu eine Vielzahl von Eigentümern privatrechtlich einigen müssten. Der nachgefragte Bodenwert wurde mit z. Z. 180 €/qm angegeben.

- *Eine abweichende Bauweise festzusetzen, welche die Begrenzung der Gebäudelänge und mögliche Anbauten eng fasst.*
- *Eine begrünte Tiefgaragenanlagen zur Entlastung der Parkplatzsituation festzusetzen. Eine Entlastung durch anderweitiges Parkplatzangebot für „Innere Führung“ zu schaffen. Stellplätze an den Rand zu verlagern. Gemeinschaftsstellplätze herzustellen.*

Zu den Fragen des ruhenden Verkehrs wurde ausgeführt, dass eine Festsetzung der Tiefgarage nicht bedeute, dass diese auch gebaut würde. Eine Anwohnerparkberechtigung sei nicht zweckdienlich, da diese dann auch z. B. Besucherparken unterbinde. Es wurde zugesagt mit dem „Zentrum Innere Führung“ Gespräche zu führen, inwieweit von dort eine Entlastung der Parkplatzsituation geschaffen werden könne. Die Einhaltung eines Stellplatzschlüssels „ruhender Verkehr“ obliege in diesem Fall allerdings der Bauaufsicht des Bundes.

- *Erschließung des Quartiers auch über die Stichstraßen, die z. Z. angebunden, aber nicht für den Verkehr geöffnet sind.*
 - *Vergrößerung der Einzelhandelsfläche.*
- Laut Herrn Hastenteufel ist dies unwahrscheinlich, da umliegende Eigentümer einen Verkauf ihrer Grundstücke bisher abgelehnt haben.
- *Fuß- und Radweg, zusätzlich zu dem bestehenden in der von-Witzleben-Straße, hinter den Häusern anzulegen.*

Es wurde gefordert, die Bedürfnisse der Bürger zu berücksichtigen und über den Bebauungsplan insbesondere auf die BIMA Einfluss zu nehmen. Ein „Sündenfall“ wie durch die Bebauung an der Johannes-Popitz-Straße müsse verhindert werden. Es wurde ergänzt, dass aus einer Nachfrage der Denkmalpflegebehörde bekannt sei, dass in der „Franzosensiedlung“ die „Charta von Athen“ (Wohnen im Grünen) in beachtenswerter Weise umgesetzt worden sei. Wenn Investoren die Möglichkeit bekämen Wohnungen bzw. Bestandsgebäude aufzuwerten, sei auch der soziale Wohnungsbau gefährdet.

Herr Hastenteufel erwiderte, dass in dem Bebauungsplanverfahren das „Übermaßregelungsverbot“ beachtet werden müsse, da die Festsetzungen ansonsten in die Grundrechte der Eigentümer eingriffen. Es müsse eine Interessenabwägung zwischen Städtebau und Eigentümerinteresse erfolgen. Auch beim baurechtlichen Ausschöpfen der Festsetzungsmöglichkeiten, sei das Plangebiet in seinem sich bisher darstellenden Charakter nicht unveränderlich zu halten. Allerdings versuche die Verwaltung eine bessere Inkludierung der Freiräume bei der Planung. Auch würden die möglichen planungsrechtlichen Stellschrauben hierzu sowie zu den bebaubaren Grundstücksflächen im weiteren Arbeitsprozess weitergehend geprüft. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes sei eine geregelte Bebauung gewährleistet. Denkmalpflegerisch könne nur das Quartier im Ganzen betrachtet werden, nicht einzelne Gebäude.

Um den Bürgern die im Rahmen des Bebauungsplan mögliche Entwicklung des Geltungsbereiches verständlicher zu machen, wurde von Herrn Hastenteufel zugesagt, dass die Verwaltung eine Ansicht erarbeiten wird, die

- differenziert die Bebauung anhand von Nutzungsschablonen und
- die vorhandenen Spielräume darstellt und
- wo, welche Veränderungen möglich sind.

Es wurde zugesagt, dass die Konzeptionsunterlagen ins Internet eingestellt werden. Rückfragen oder weitere Anregungen könnten schriftlich oder mündlich an Herrn Kuntze gerichtet werden.

Im Auftrag:

(Gabi Brand)

27.09.17

Herrn Beig. Flöck
über
Herrn Hastenteufel und
Herrn Kuntze

27.09.17

mit der Bitte um Gegenzeichnung.

Ku, 27.09.17