

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB-  
zum Bebauungsplan Nr. 320 „Rheinsilhouette Neuendorf-Altendorf“**

1. In dem o. g. Verfahren hat am 28.11.2018 in der Grundschule Neuendorf, Handwerkerstraße 14, 56070 Koblenz, in der Zeit von 18.00 Uhr bis 20:15 Uhr eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden.

Teilnehmer:

- a) aus der Bevölkerung: 20
- b) vom Planungsbüro Reitz und Partner:  
Herr Bremen, Herr Dumont,
- c) von der Verwaltung  
Herr Wittgens (Versammlungsleiter), Frau Schneiders-Schwabenland  
(Planerin), Frau Brand (Protokollführerin)

2. Ergebnis:

Herr Wittgens begrüßte die Teilnehmer und umriss das Bebauungsplanverfahren.

Herr Bremen erläuterte anhand einer Power-Point-Präsentation, der ausgehängten Planzeichnungen zum Bestand, zur Struktur und zur Vorentwurfsplanung, die vom Fachbereichsausschuss IV beschlossene Konzeption.

Neben den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanverfahrens (u. a. Schutz der Rheinfront, Regelung der Gestaltung baulicher Anlagen) erfolgten Ausführungen zu Teilen der planungsrechtlichen (Grundflächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Garagen) und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Form und Neigung des Daches, zulässige Dachformen, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte, Dachgauben, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel, Fassaden, Fassadenabschnitte, Materialien der Außenwände, Farbigkeit der Außenwände und Werbeanlagen). Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Plangebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt diene der nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzte Genehmigungsvorbehalt (Erhaltungssatzung) für den Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen (insbes. Baudenkmäler oder erhaltenswerte Bausubstanz). Seitens der Verwaltung erfolgte ein Hinweis auf die bestehende Veränderungssperre.

Mit Hinblick auf die angespannte Parksituation in Neuendorf wurde nachgefragt, wie die Stellplatzverpflichtung geregelt werde, wenn bestehende Häuser abgerissen würden. Herr Wittgens verwies hierzu auf die Verwaltungsvorschrift des Ministerium der Finanzen hin. Die hiernach erforderlichen Stellplätze seien auf

dem Baugrundstück selbst oder auf einem per Baulast angebondenen Grundstück herzustellen. Sofern dies nicht möglich sei, käme auch eine Ablösezahlung in Betracht. Sofern ein Altbau modifiziert würde und es bestünde keine Möglichkeit Stellplätze herzustellen, könne dies auch nicht gefordert werden. Die Regelungen zu den Stellplätzen seien darüber hinaus im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

*Auf ausdrücklichen Wunsch der Bürger wurde jedoch seitens der Verwaltung zugesagt, auf die Regelungen der Verwaltungsvorschrift auch in dem Bebauungsplan hinzuweisen bzw. diese auszugsweise darzustellen.*

Es wurde die Befürchtung geäußert, dass Neubauten aufgrund der im Überschwemmungsgebiet von der oberen Wasserbehörde geforderten Erdgeschossfußbodenhöhe über der Hochwasserhöchstmarke das Erscheinungsbild der Altdorfes verändere, da aufgeständerte reine „Flutgeschosse“ entstehen könnten. Herr Bremen erläuterte, dass der Bebauungsplan keine wasserrechtlichen Vorschriften außer Kraft setzen könne. Diese seien bei Neubauten zwingend zu beachten. Um die zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten im Überschwemmungsgebiet angemessen zu berücksichtigen wurde sich z. B. bei der Abgrenzung der Zone A an den Gebäuden mit einer Traufhöhe von maximal 7,50 m orientiert und nicht an den niedrigsten Gebäuden mit einer Traufhöhe von maximal 5,00 m. Es wurde darauf hingewiesen, dass die genannten Traufhöhen nur zur Orientierung dienen, die konkreten Höhen ergäben sich erst nach der noch ausstehenden Vermessung. Frau Schneiders-Schwabenland ergänzte, dass die wasserrechtlichen Vorschriften lediglich eine dauerhafte Wohnnutzung des Erdgeschosses verhindern würden, sonstige Nutzungen wären davon nicht umfasst. Aufgeständerte reine „Flutgeschosse“ wären daher nicht erforderlich und auch aus städtebaulicher Sicht nicht zu vertreten.

Es wurde angeregt, ausgehend von der festgesetzten Grundflächenzahl (0,8), für die restliche Fläche Fahrradabstellflächen zuzulassen. Herr Bremen klärte darüber auf, dass diese Flächen von baulichen Anlagen freizuhalten sind, hierunter fielen auch Fahrradständer.

*Die Verwaltung wird die Planung dahingehend nochmals lösungsorientiert mit dem städtischen Fahrradbeauftragten überdenken.*

Es wurde darauf hingewiesen, dass das Haus Schmitzgasse Nr. 2 halb abgerissen und auch die Straßenbeleuchtung nicht mehr vorhanden sei.

*Das Gebäude liegt außerhalb des Bebauungsplanes, seitens der Verwaltung erfolge aber eine Prüfung, inwieweit bauaufsichtsrechtlich einzugreifen sei und hinsichtlich der fehlenden Beleuchtung erfolge eine Information an den zuständigen Kommunalen Servicebetrieb (EB 70).*

Auf Nachfrage wurde von Herrn Wittgens erläutert, dass Bestandsschutz nur bestehe, wenn das Gebäude auf Grundlage einer Baugenehmigung errichtet wurde. Sollte ohne diese neu gebaut werden, könne dies bauordnungsrechtlich (Abrissverfügung oder nachträgliche Genehmigung mit Bußgeldbelegung) geahndet werden.

Das in der Präsentation erwähnte, noch bewohnte, grüne Haus (Am Ufer 9) ist nach Auffassung der Bürger akut einsturzgefährdet. Hier müsse die Verwaltung nach Möglichkeit eingreifen.

*Es wurde eine bauaufsichtsrechtliche Prüfung, unter Berücksichtigung eines möglichen Denkmalschutzes, zugesagt;*

Herr Wittgens erläuterte, dass der Abriss maroder Gebäude grundsätzlich möglich sei, soweit die Regelungen der Erhaltungssatzung diesem nicht entgegen stehen würden. Soweit die Gebäude nicht denkmalgeschützt oder Bestandteil der Erhaltungssatzung sind, bedürfe der Abriss keiner bauordnungsrechtlichen Genehmigung. Dies gelte nicht für die Dauer der bestehenden Veränderungssperre.

Auf die Frage, wann Bestandschutz entfällt, erläuterte Herr Wittgens, dass es immer einer Beurteilung des Einzelfalles bedarf, da verschiedene Kriterien bei der Bewertung zu beachten seien (u. a. Umfang des Abrisses oder des konstruktiven Eingriffs).

Es wurde angeregt, dass die Verwaltung die Betroffenen darauf hinweist, sofern ihre Häuser nicht abgerissen werden dürfen bzw. Veränderungen unter Genehmigungsvorbehalt stehen.

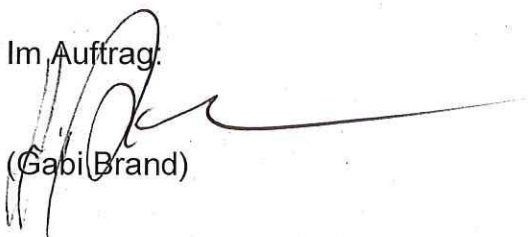
*Die Verwaltung prüft, ob diese Informationen ggf. über die „Soziale Stadt“ erfolgen können.*

Angesprochen wurden auch die in Raum stehenden Steiger für Kreuzfahrtschiffe vor Neuendorf. Herr Wittgens erläuterte, dass die Frage zu deren evtl. Errichtung nicht über den Bebauungsplan zu regeln ist. Diese Entscheidung obliege den Wasserbehörden. Die Stadt werde hieran, letztlich über den Stadtrat, aber beteiligt.

*Die anwesenden Bürger baten ausdrücklich darum, den zuständigen städtischen Gremien auch auf diesem Weg zu vermitteln, dass sich die Bürgerschaft von Neuendorf gegen die Anlage der Steiger ausspreche.*

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

Im Auftrag:



(Gabi Brand)

Herrn Wittgens und  
Frau Schneiders-Schwabenland

mit der Bitte um Gegenzeichnung.

su 08.01.'11

