

**Bebauungsplan Nr. 98: Baugebiet Altkarthause
Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren**

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB –

1. Am 04.05.2010 hat im Jugend- und Bürgerzentrum, Potsdamer Straße 4, 56075 Koblenz in der Zeit von 18:00 bis 20:15 Uhr u.a. in der o.g. Angelegenheit eine Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden. Der Tagesordnungspunkt „Baugebiet Altkarthause“ wurde ab Beginn der Veranstaltung bis 19:45 Uhr behandelt.

Teilnehmer:

- a) Aus der Bevölkerung:
15 Teilnehmer
- b) Von der Verwaltung:
Herr Wittgens, Amt 61.2
Herr Strobach, Amt 61.2
Herr Mansfeld vom Planungsbüro Kocks Consult GmbH
Schriftführer: Frau Schneiders, Amt 61.2

2. Ergebnis:

Herr Wittgens begrüßte die Teilnehmer und wies insbesondere darauf hin, dass im Rahmen dieser Veranstaltung, welche der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung diene, die Möglichkeit bestünde, Anregungen und Wünsche vorzutragen, über deren Berücksichtigung der hierfür zuständige Fachausschuss beraten werde. Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung sei der in Aufstellung befindliche Bebauungsplans Nr. 98 und die parallele Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich. Danach übergab er das Wort an Herrn Mansfeld vom Planungsbüro Kocks Consult GmbH.

Dieser stellte die einzelnen, nach dem BauGB vorgeschriebenen Verfahrensschritte bis zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans dar. Herr Mansfeld erläuterte, dass der Fachbereichsausschuss IV nach der Beratung über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der weiteren Ausarbeitung der Planunterlagen durch die Verwaltung über die Fassung des Bebauungsplanentwurfs beschließt. Im Rahmen der anschließenden öffentlichen Auslegung dieses Entwurfs bestehe die Möglichkeit, erneut Anregungen in schriftlicher Form vorzubringen. Die öffentliche Auslegung werde in der Rhein-Zeitung rechtzeitig bekannt gegeben. Erst wenn über die im Rahmen dieser nochmaligen Beteiligung eingegangenen Anregungen abschließend durch den Stadtrat entschieden worden sei und der Stadtrat den Satzungsbeschluss gefasst habe, werde die Bebauungsplanänderung mit der Bekanntmachung in der Rhein-Zeitung rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 betrage ca. 66 ha.

Im Anschluss an diese allgemeinen Ausführungen erläuterte Herr Mansfeld mit Hilfe einer computergestützten Präsentation die Ziele und Inhalte der vom Fachbereichsausschuss IV beschlossenen Konzeption. Folgende Planungsziele wurden aufgeführt:

- Die bestehende erhaltenswerte Siedlungsstruktur solle gesichert werden.
- Gleichzeitig solle vor dem Hintergrund des hohen Siedlungsdrucks eine verträgliche Nachverdichtung und Neubebauung ermöglicht werden.

Hinsichtlich der Grundlagen und Inhalte der Konzeption des Bebauungsplans führte Herr Mansfeld insbesondere Folgendes auf:

- Die Inhalte der Konzeption würden auf einer umfangreichen Bestandsaufnahme von über 830 Gebäuden (Gebäude, Wohneinheiten, Stellplätze) basieren. Es gebe Bereiche mit heterogener (Alexanderstraße) und homogener Baustruktur (Zeppelinstraße) sowie Nachbarschaften von kleinteiligen Strukturen und größeren Baukörpern (z.B. Studentenwohnheime). Im Bereich der Altkarthause bestehe eine gute soziale Infrastruktur, die Nahversorgungsmöglichkeiten seien allerdings nur bedingt vorhanden (Verweis auf Einkaufszentrum am Berliner Ring).
- Die Konzeption sehe hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (Schutz des Wohnens) und, dort wo ergänzende Nutzungen vorhanden sind, ein Allgemeines Wohngebiet vor.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen seien überwiegend durch Baugrenzen mit Erweiterungsspielräumen geregelt worden,
- Zur Begrenzung der Baudichte setze die Konzeption eine Grundflächenzahl von 0,4 fest,
- Die festgesetzte höchstzulässige Vollgeschossanzahl variere je nach der Bestandssituation zwischen 1 und 2 Geschossen. Bestehende Gebäude mit einer höheren Vollgeschossanzahl würden im Bestand gesichert.
- Im überwiegenden Geltungsbereich sind gemäß der Konzeption maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Hinsichtlich der Bestandsgebäude mit mehr Wohneinheiten wurden gesonderte, bestandssichernde Festsetzungen getroffen.

Herr Strobach erläutert hinsichtlich der parallelen Flächennutzungsplanänderung insbesondere Folgendes:

- Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1983 müsse parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert werden bzw. an die beabsichtigte Art der Bodennutzung angepasst werden.
- Die derzeitige Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ sei aufgrund des Umzugs der Fachhochschule überholt.
- Der Bereich nördlich der Straße „Am Löwentor“, welcher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sei, solle als Waldfläche dargestellt werden. Eine Bebauung der städtischen Fläche sei aufgrund Ihrer landespflegerischen Bedeutung nicht mehr vorgesehen.
- Im Bereich zwischen den Straßen Drosselgang, Amselsteg und Am Falkenhorst sei keine Bebauung der rückwärtigen Gartenbereiche mit eigener öffentlicher Erschließung geplant. Daher solle die derzeit dargestellte geplante Wohnbaufläche als bestehende Wohnbebauung dargestellt werden.

Nach der Präsentation der Planungskonzeption bestand die Möglichkeit, Fragen zu stellen und Anregungen vorzubringen. Die allgemeinen Verständnisfragen wurden ausführlich von der Verwaltung beantwortet. Folgende Wünsche und Anregungen vorgebracht:

2.1

Die Nahversorgung solle durch den Bebauungsplan Nr. 98 verbessert werden.

2.2

Im Rahmen der Bebauungsplanung Nr. 98 solle unter Berücksichtigung der Planungen im Bereich Bebauungsplan Nr. 100 „Gelände der ehemaligen Fachhochschule Karthause“ (Sporthalle Koblenz Altkarthause) eine Verkehrsleitplanung erstellt werden. Die Verbindung zwischen der Spechtsstraße und der Straße Am Löwentor durch das Löwentor müsse wieder geöffnet werden.

2.3

Die Festsetzung von Baulinien solle zum Erhalt des Gebietscharakters und der Stadtbildes ausgeweitet werden.

2.4

Im Bereich der Straße Spitzberg (ehem. Festungswall) seien die Baugrenzen zu großzügig festgesetzt worden. Städtebaulich unerwünschte Rücksprünge der Bebauung seien daher zulässig.

2.5

Es wird vorgeschlagen, Mindestgrundstücksgrößen festzusetzen, um Grundstückteilungen zu begrenzen.

2.6

Die in der Konzeption festgesetzte GRZ von 0,4 solle teilweise reduziert bzw. räumlich differenziert festgesetzt werden, um zu große bauliche Dichten zu vermeiden.

2.7

Im Bereich der nördlichen Görtzstraße (Görtzstraße 1 bis 5a) solle eine Bebauung in zwei Reihen vermieden werden.

2.8

Es wird angeregt, im Lerchenweg wieder den Einbahnverkehr einzuführen. Der Verkehr des Lerchenwegs und der Werntgenstraße soll wieder auf den Anliegerverkehr beschränkt werden.

3. 61 stv. AL zur Mitzeichnung

Wolff

4. zur Vorlage an den FBA IV

Im Auftrage

Ulay Stroba