

**Bebauungsplan Nr. 314, „Im Schenkelsberg / Bruno-Hirschfeld-Straße / Ellingshohl“**

Zusammenfassung der bis zum 17.10.2017 eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.08.2017 bis 25.09.2017 sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**Anlage zur BV/0809/2017/1**

**Inhaltsverzeichnis**

I	Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen .....	2
II	Stellungnahmen zur Kenntnisnahme .....	3
A)	Öffentlichkeit .....	3
B)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange .....	3
a)	Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung.....	3
b)	Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung	4
III	Abwägungsrelevante Stellungnahmen.....	16
A)	Öffentlichkeit / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung .....	16
	Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung	18
B)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange .....	83

## **I Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen**

- 1. Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund; Schreiben vom 28.08.2017**
- 2. Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie/ Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 29.08.2017**
- 3. Tiefbauamt der Stadt Koblenz, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, Schreiben vom 30.08.2017**
- 4. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 31.08.2017**
- 5. Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Koblenz, Hofstraße 257a, 56077 Koblenz, Schreiben vom 11.09.2017**
- 6. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier, Schreiben vom 22.09.2017**
- 7. Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur, Rheinland-Pfalz, Mittlere Bleiche 61, 55116 Mainz, Schreiben vom 25.09.2017**

Die Auflistung der Stellungnahmen ohne Bedenken und Anregungen wurde zur Kenntnis genommen.

## II Stellungnahmen zur Kenntnisnahme

### A) Öffentlichkeit

Keine

### B) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Region Mitte, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main, Schreiben vom 25.08.2017 (Seite 4)**
2. **Kampfmittelräumdienst, Ernst-Sachs-Straße 8, 56070 Koblenz, Schreiben vom 29.08.2017 (Seite 5)**
3. **Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz, Ravenéstraße 50, 56812 Cochem, Schreiben vom 29.08.2017 (Seite 6)**
4. **Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz, Schreiben vom 29.08.2017 (Seite 8)**
5. **Zickenheiner GmbH, Friedrich-Mohr-Straße 10, 56070 Koblenz, Schreiben vom 31.08.2017 (Seite 11)**
6. **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben vom 12.09.2017 (Seite 12)**
7. **Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Koblenz, Schlachthofstraße 2-12, 56073 Koblenz, Schreiben vom 14.09.2017 (Seite 13)**
8. **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, Schreiben vom 17.10.2017 (Seite 14)**

#### a) Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen

**Beschluss:**  einstimmig  mehrheitlich mit  
Enthaltungen, Gegenstimmen

gem. der Empfehlung  abgelehnt  
beschlossen

**b) Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung**

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
1	<p><b>Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Region Mitte, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main, Schreiben vom 25.08.2017</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Gegen den geplanten Bebauungsplan besteht bei Beachtung des nachfolgenden Hinweises aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine Bedenken.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.).</p>	<p>Im Rahmen der in dem Bebauungsplanverfahren erstellten schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Lärmimmissionen der rechtsrheinischen Bahnstrecke untersucht – entsprechend der Ergebnisse der Untersuchung wurden zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Festsetzungen zum Schallschutz (hier: Lärmpegelbereiche) getroffen. Insofern sind die Belange des Eisenbahnbetriebs und den damit verbundenen Immissionen in dem vorliegenden Bebauungsplans hinreichend berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
2	<p><b>Kampfmittelräumdienst, Ernst-Sachs-Straße 8, 56070 Koblenz, Schreiben vom 29.08.2017</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Die Zuständigkeit des Kampfmittelräumdienstes RLP ist auf die zur Abwehr konkreter Gefahren unmittelbar erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Anfragen ohne konkreten Gefahrenhintergrund kann der KMRD mangels gefahrenrechtlicher Anknüpfungspunkte nach Polizei- und Ordnungsbehördengesetz (POG) nicht bearbeiten. (Mit „Abwehr konkreter Gefahren“ ist in der Regel die Entschärfung / Sprengung / endgültige Beseitigung gefundener Kampfmittel gemeint.) Für grundstücksbezogene historische Recherchen und Bewertungen verweisen wir auf die Möglichkeit der Beauftragung eines privaten Fachunternehmens. Eine Adressenliste mit Fachfirmen und unser Merkblatt ist beigelegt. Diese Regelung ist seit dem 01. Juli 2014 in Kraft und gilt auch für alle zukünftigen Anfragen zu Bauvorhaben. Außerdem weisen wir darauf hin, dass der Kampfmittelräumdienst kein Träger öffentlicher Belange ist. Wir bitten um Beachtung.</p> <p>Losgelöst von der o. g. Regelung geben wir zur Kenntnis, dass das ge-</p>	<p>Der Bebauungsplan regelt die künftig zulässige Bebauung in einem be-</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>samte Gebiet der Stadt Koblenz mehr oder weniger stark bombardiert wurde, so dass Kampfmittelfunde (insbesondere Bombenblindgänger) grundsätzlich nirgendwo auszuschließen sind. Eine Auswertung von Luftbildern würde diese Erkenntnis nicht verändern. Deshalb raten wir dazu, die Projektfläche durch eine geeignete Fachfirma absuchen zu lassen. Eine Liste uns bekannter Fachfirmen ist ebenfalls beigelegt.</p>	<p>reits vollständig bebauten Gebiet. Mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich alle Grundstücke in Privatbesitz und werden bereits seit mehreren Jahrzehnten wohnbaulich genutzt. Die Wahrscheinlichkeit des Vorhandenseins von Kampfmitteln ist somit eher geringer, aber selbstverständlich auch nicht auszuschließen. Vor diesem Hintergrund wurde in den Hinweisen der Textfestsetzungen in Kapitel „D. Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz sowie Hinweise, Nr. 6. Kampfmittelfunde“ ein entsprechender Textbaustein aufgenommen, der auf den Kampfmittelverdacht hinweist. Mit Aufnahme dieses Hinweises ist die Thematik der Kampfmittel in dem Plangebiet hinreichend berücksichtigt.</p>
3	<p><b>Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz, Ravenéstraße 50, 56812 Cochem, Schreiben vom 29.08.2017</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Gegen die v.g. Bauleitplanung der Stadt Koblenz bestehen unter Berücksichtigung der nachfolgenden Anmerkungen aus straßenbehördlicher Sicht diesseits keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung</b>
	<p>In den uns vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 314 „Im Schenkelsberg/Bruno-Hirschfeld-Straße/Ellingshohl“ wird der von der B 42 ausgehende Verkehrslärm in einer Schalltechnischen Untersuchung betrachtet.</p> <p>Wenn im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Neubebauung als Ersatzbebauung oder eine Erweiterung vorhandener Gebäude stattfindet, so geschieht dies in Kenntnis der Lärmsituation an der B 42. Der Bauherr muss sich eigenverantwortlich um den nötigen passiven Lärmschutz an seinem Gebäude kümmern. Er hat die Bewohner seines Gebäudes durch bauliche und sonstige technische Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in ausreichendem Maß zu schützen.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation im Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Entsprechend der Ergebnisse der Untersuchung wurden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt, die sicherstellen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Entsprechend der Festsetzung der Lärmpegelbereiche, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die jeweiligen Anforderungen des Lärmschutzes, die sich aus den Lärmpegelbereichen ergeben erfüllt werden.</p> <p>Im Plangebiet besteht bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt Baurecht gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB. Insofern existiert der Lärmkonflikt bereits heute und es rückt auch keine schutzbedürftige Nutzung an einen bestehenden Verkehrsweg heran. Daher greift die genannte Ei-</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Der Straßenbaulastträger hat bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der B 42 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben, als diese über das hinausgehen, was der Bauherr bereits hätte ausführen müssen.</p>	<p>genverantwortung der Bauherren bei Neubauten/ Erweiterungen zusätzlich zu den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Aufgrund des bereits vollständig bebauten Gebiets und der Eigentumssituation kann keine Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen, die den Schutz der Außenwohnbereiche vor Lärm sicherstellen würde (z.B. Lärmschutzwände), erfolgen.</p>
4	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz, Schreiben vom 29.08.2017</b></p> <p>Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegenüber unserer im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 18.03.2016 abgegebenen Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen. Nachfolgend wird die genannte Stellungnahme vom 18.03.2016 wie-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass die im Plangebiet verlaufenden Telekommunikationsleitungen in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlegt sind. Die Straßenverkehrsflächen sind bereits vollständig hergestellt und eine Änderung ist aufgrund des vorliegenden Bebauungs-</p>



Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>dergegeben: <i>„In den Planbereichen finden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Es handelt sich dabei teilweise um mehrzügige Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereichs in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt.</i></p> <p><i>In Teilbereichen Ihres Planbereiches befinden sich Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie die u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.</i></p> <p><i>Wir gehen davon aus, daß Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können. Kontaktadresse Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Kuch, Moselweißer</i></p>	<p>plans nicht vorgesehen. Eine Veränderung oder Verlegung der Anlagen ist somit nur für den konkreten Hausanschluss von etwaigen Neubauvorhaben oder umfassenden Erweiterungen der Gebäude im Plangebiet möglich. Insofern bezieht sich die Stellungnahme auf die späteren Bauausführungen und ist im Hinblick auf das Bebauungsplanverfahren nicht von Belang.</p> <p>In den Textfestsetzungen unter Punkt „D Hinweise Nr. 2 Ver- und Entsorgung“ ist bereits ein entsprechender Textbaustein enthalten, der auf die vorhandenen Bleimantelkabel der Telekom hinweist. Im Übrigen ist auch hier zu berücksichtigen, dass die Stellungnahme sich auf mögliche spätere Baumaßnahmen bezieht.</p>

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung</b>
	<p><i>Straße 70, 56073 Koblenz (Rufnummer 0261/490 4812).</i></p> <p><i>Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertraglichen Gründen selbst an die ausführenden Unternehmen vergeben.</i></p> <p><i>Wir weisen darauf hin, daß eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind.</i></p> <p><i>Wir gehen davon aus, daß der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.“</i></p> <p>Anliegend erhalten Sie einen aktuellen Auszug unseres Trassenplanes.</p> <p>Wir weisen darauf hin, daß die Gültigkeit dieses Plans auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Da-</p>	<p>Es wird auf die vorausgegangenen Ausführungen verwiesen. Sofern in diesem Bereich doch Baumaßnahmen an den Verkehrsflächen erforderlich sind, werden mit der Ausführung geeignete Fachunternehmen von der Stadt beauftragt, die sich mit den zuständigen Versorgungsträgern abstimmen und eine Sicherung der jeweiligen Anlagen gewährleisten.</p> <p>Die Textfestsetzungen enthalten im Kapitel D unter Pkt. „2. Ver- und Entsorgung“ bereits den Hinweis, dass sich die Vorhabenträger frühzeitig mit den betroffenen Ver-/ und Entsorgungsträgern abzustimmen haben.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>tum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten sie über unsere Planauskunft: <a href="mailto:planauskunft mitte@telekom.de">planauskunft mitte@telekom.de</a>. Es besteht auch die Möglichkeit unsere Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter <a href="https://trassenauskunft-kabel.telekom.de">https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</a> erforderlich.</p> <p>Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegenden Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung erhält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.</p>	
5	<p><b>Zickenheiner GmbH, Friedrich-Mohr-Straße 10, 56070 Koblenz, Schreiben vom 31.08.2017</b></p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Wir bitten Sie während der Baumaßnahme sicherzustellen, dass unsere Busse die Fahrten laut Fahrplan der Linie 27 (Anlage) ordnungsgemäß durchführen zu können.	Die vorgelegte Stellungnahme betrifft einzelne Baumaßnahmen und stellt keinen Belang dar, der im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen wäre, da mit der Planung keine unmittelbaren Baumaßnahmen verbunden sind. Es kann ausgeschlossen werden, dass es durch die Überplanung des vollständig bebauten und erschlossenen Ge-

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		biets zu Behinderungen des Busverkehrs kommt.
<b>6</b>	<b>Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben vom 12.09.2017</b>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
	<p>Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p>Bergbau/ Altbergbau:</p> <p>Die Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 05.04.2016 (AZ: 3240-0293-16/V1) nehmen wir dankend zur Kenntnis. Die dort getroffenen Aussagen gelten weiterhin für den geänderten Bebauungsplan.</p> <p>Boden und Baugrund</p> <p>- allgemein:</p> <p>Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter D.4 werden fachlich bestätigt.</p>	

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mineralische Rohstoffe:</li> </ul> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Radonprognose:</li> </ul> <p>In dem Plangebiet liegen LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.</p>	<p>Die beiden genannten DIN-Normen werden in den Textfestsetzungen unter Kapitel „D. Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz sowie Hinweise, Nr. 4. Boden und Baugrund“ aufgenommen. Hierbei handelt es sich lediglich um eine geringfügige Ergänzung.</p>
7	<p><b>Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Koblenz, Schlachthofstraße 2 - 12, 56073 Koblenz, Schreiben vom 14.09.2017</b></p> <p>Bei der Konzeption zum o.a. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan sind aus brandschutztechnischer Sicht die notwendigen Anforderungen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>im Bestand gegeben. Es sind jedoch folgende Punkte anzupassen:</p> <p>1. Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 <b>und 5</b> im Sinne der LBauO ist eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Gebäudeklasse 5 wird in den Textfestsetzungen unter Kapitel „D. Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz sowie Hinweise, Nr. 9. Brandschutz“ zur Klarstellung aufgenommen. Hierbei handelt es sich lediglich um eine geringfügige Ergänzung.</p>
8	<p><b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, Schreiben vom 17.10.2017</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt. Das Plangebiet befindet sich unter anderem im Zuständigkeitsbereich der militärischen Flugsicherung des NATO Flugplatzes Büchel sowie in einem Interessengebiet zum Schutz von Funkstellen.</p> <p>Nach Auswertung der in Bezug übersandten Unterlagen bestehen gegen</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß den Festsetzungen zur Gebäudehöhe in der Bebauungsplanzeich-</p>

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung</b>
	das Vorhaben bis zu einer Bauwerkshöhe von 17,5 m über Grund seitens der Bundeswehr keine Bedenken.	nung (zulässige Trauf- und Gebäudehöhen) ist eine Gebäudehöhe von mehr als 17,50 m in keinem Teilbereich des Plangebiets zulässig. Ferner ist zu berücksichtigen, dass sich die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen auf die Höhe der jeweils angrenzenden Straßenverkehrsflächen beziehen. In den Teilbereichen des Plangebiets in denen eine Gebäudehöhe von maximal 17,50 m zulässig ist, wird die Gebäudehöhe über Grund tatsächlich geringer ausfallen. Die Gründe liegen hier in den vorhandenen großen Höhenunterschieden zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Geländehöhe im Bereich der bestehenden Bebauung bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche. Insofern werden Bauwerkshöhen von mehr als 17,50 m über Grund innerhalb des Plangebiets nicht erreicht.

### III Abwägungsrelevante Stellungnahmen

#### A) Öffentlichkeit / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung

1. **Anlieger/in der Straße „Bruno-Hirschfeld-Straße“, Schreiben vom 05.07.2017 (Seite 18 ff.)**

**Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:** Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.

<b>Beschluss:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich mit		gem. der Empfehlung	<input type="checkbox"/> abgelehnt
	1	Enthaltungen,	Gegenstimmen	beschlossen	

2. **Anlieger/in der Straße „Im Schenkelsberg“, Anregungen wurden mündlich vorgebracht und niedergeschrieben am 21.09.2017, (Seite 32 ff.)**

**Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:** Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.

<b>Beschluss:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich mit		gem. der Empfehlung	<input type="checkbox"/> abgelehnt
	1	Enthaltungen,	Gegenstimmen	beschlossen	

3. **Anlieger/in der Straße „Im Schenkelsberg“, Schreiben vom 22.09.2017, (Seite 40 ff.)**

**Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:** Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.

<b>Beschluss:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich mit		gem. der Empfehlung	<input type="checkbox"/> abgelehnt
	1	Enthaltungen,	Gegenstimmen	beschlossen	

4. **Anlieger/in der Straße „Im Schenkelsberg“, Schreiben vom 23.09.2017 (Seite 48 ff.)**

**Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:** Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.

<b>Beschluss:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich mit		gem. der Empfehlung	<input type="checkbox"/> abgelehnt
	1	Enthaltungen,	Gegenstimmen	beschlossen	



**5. Anlieger/in der Straße „Im Schenkelsberg“, Schreiben vom 24.09.2017 (Seite 55 ff.)**

**Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:** Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.

**Beschluss:**  einstimmig  mehrheitlich mit  
**1** Enthaltungen,      Gegenstimmen  
gem. der Empfehlung  abgelehnt  
beschlossen

**6. Anlieger/in der Straße „Im Schenkelsberg“, Schreiben vom 25.09.2017 – vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei (Seite 63 ff.)**

**Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:** Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.

**Beschluss:**  einstimmig  mehrheitlich mit  
**1** Enthaltungen,      Gegenstimmen  
gem. der Empfehlung  abgelehnt  
beschlossen

**Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung**

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
1	<p><b>Anlieger/in der Straße „Bruno-Hirschfeld-Straße“, Schreiben vom 05.07.2017</b></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.</p>
	<p>Hier nochmals meine Vorstellungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:</p> <p>Hiermit widerspreche ich Ihrer Festlegung, dass auf meinem Grundstück nur drei Wohnungen pro Wohngebäude erlaubt sind.</p>	<p>Im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen ist der Rechtsbehelf des Widerspruchs nicht zulässig. Vielmehr sind die im Rahmen einer öffentlichen Auslegung eines Bebauungsplanentwurfs eingehenden Stellungnahmen zu prüfen und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die endgültige Entscheidung über die Stellungnahmen trifft der Stadtrat mit der verbindlichen Entscheidung über den Bebauungsplan.</p> <p>Die Beschränkung der Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude (für den hier in Rede stehenden Bereich ist die Anzahl auf 3 Stück beschränkt) erfolgt aus folgenden städtebaulichen Gründen: Im Plangebiet besteht bereits eine große Verkehrsproblematik – eine weitere ungesteu-</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		<p>erte Verdichtung unter Schaffung neuer und zusätzlicher Wohneinheiten, lässt eine weitere Verschärfung der Verkehrssituation befürchten und hiermit würde auch die Belastung der Anwohner zunehmen. Der Gebietscharakter, wird im Bereich der Bruno-Hirschfeld-Straße durch eine aufgelockerte, offene Bauweise mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Im Sinne der Planungsziele soll dieser Charakter erhalten werden und der bereits in anderen Teilbereichen des Plangebiets in Ansätzen erkennbaren städtebaulichen Überformung soll entgegengewirkt werden. Im Bereich der Bruno-Hirschfeld-Straße würden gerade Gebäude mit einer Anzahl von mehr als 3 Wohnungen nicht mehr dem bestehenden Gebietscharakter entsprechen – in dem Straßenzug sind 2 Wohnungen je Wohngebäude im Bestand prägend. Das künftige Zulassen von 3 Wohneinheiten erfolgt unter Berücksichtigung der Interessen der Grundstückseigentümer/innen als auch im Sinne der Planungsziele – verträgliche und vorhandene Nachverdichtungsmöglichkeiten zu eröffnen. Bei einer etwaigen Schaffung von Wohngebäuden mit 3 Wohneinheiten ist davon auszugehen, dass der Gebietscharakter in dem Bereich gewahrt</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>BEGRÜNDUNG:</p> <p>1. die Bruno-Hirschfeld-Straße ist ab unserem Grundstück stark abfallend.</p>	<p>bleibt. Insofern ist die Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten aus städtebaulichen Gründen zwingend erforderlich. Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplans auf S. 28 ff verwiesen.</p> <p>Der Aussage ist zuzustimmen – die Bruno-Hirschfeld-Straße fällt im Bereich des in Rede stehenden Grundstücks in Richtung „Ellingshohl“ stärker ab, so dass der Höhenunterschied zwischen der Höhe der Straßenverkehrsfläche „Bruno-Hirschfeld-Straße“ und der Gebäudehöhe sich größer darstellt, als auf den sich südlich anschließenden Grundstücken. Die in dem Entwurf des Bebauungsplans festgesetzten, zulässigen Gebäudehöhen ermöglichen, dass auf dem Grundstück des Anliegers/ der Anliegerin, ein Gebäude realisiert werden kann, dass entsprechend den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (2 Vollgeschosse zzgl. Staffel- oder Dachgeschoss) ausgeführt wird. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der Anlieger/ die Anliegerin in der Stellungnahme ausführt, dass das beabsichtigte Bauvorhaben, die festgesetzte max. zulässi-</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>2. falls ich auf unserem Grundstück nur zwei Vollgeschosse bauen darf, würde dies optisch ein sehr schlechtes Bild geben, weil die optisch gleichmäßige Gestaltung zu den Nachbargebäuden nicht mehr gegeben wäre.</p> <p>3. wir möchten den Hang im vorderen Bereich abtragen, so dass die 1. Etage ebenerdig zur Straße käme und auf gar keinen Fall Treppenstufen bis zum Hauseingang wären!</p>	<p>ge Gebäudehöhe einhalten soll („... hier die Gebäudehöhe von 11,50 m eingehalten bleibt“ s.u.). Insofern ist kein städtebauliches Erfordernis erkennbar, für das Grundstück unter Berücksichtigung der abfallenden „Bruno-Hirschfeld-Straße“ künftig eine höhere Anzahl zulässiger Wohneinheiten festzusetzen.</p> <p>Durch die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung und der Anzahl der Wohneinheiten wird eine ausreichend, aber gleichermaßen auch gebietsverträgliche Grundstücksnutzung gewährleistet.</p> <p>Der Anlieger/ die Anliegerin beabsichtigt für das Bauvorhaben auf dem Grundstück, den Hang abzutragen, um anschließend das Gebäude in etwa auf gleicher Höhe wie die „Bruno-Hirschfeld-Straße“ zu errichten – für einen ebenerdigen, barrierefreien Zugang zum Neubau von der Straßenverkehrsfläche aus (vgl. die unten stehenden Ausführungen des Anliegers/ der Anliegerin). Da das Abtragen des Hanges den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und hier aus städtebaulichen Gründen auch kein Regelungserfordernis besteht, ist der nebenstehenden Aussage</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		<p>dahingehend zuzustimmen, dass ein anderer optischer Eindruck der Bebauung entstehen würde, wenn das Gebäude entsprechend den weiteren maßgeblichen Festsetzungen (zulässige Anzahl von 2 Vollgeschossen, Einhaltung der maximal sichtbaren Wandhöhe) ausgeführt wird. Die Gebäudehöhen befänden sich künftig, soweit auf den angrenzenden Grundstücken das derzeitige Geländeniveau nicht verändert wird, nicht mehr auf gleicher Höhe, der beabsichtigte Neubau des Anliegers/ der Anliegerin läge vrsl. tiefer. Ob dies tatsächlich ein optisch sehr schlechtes Bild ergeben würde, liegt im Auge des jeweiligen Betrachters – stellt allerdings unter Berücksichtigung des gesamten Plangebiets keine Ausnahme dar. Grundsätzlich sind in diesem Zusammenhang die besonderen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und weist eine sehr bewegte Topographie auf, mit teilweise deutlich unterschiedlichen Lagen bzw. Höhen der Gebäude in Bezug auf die Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche. In der Straße „Im Schenkelsberg“ ist dies besonders deutlich erkennbar: bei Gebäuden die bergseitig, weiter zurückversetzt von der Straßenverkehrsfläche stehen,</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		<p>ist die Differenz zwischen Straßenverkehrsfläche und Gebäudehöhe deutlich größer als bei denjenigen Gebäuden, die direkt an der Straßenverkehrsfläche errichtet sind. Somit ist bereits heute im Bestand keine optische gleichmäßige Gestaltung erkennbar bzw. flächendeckend vorhanden. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass vorliegend ein nahezu vollständig bebauter Bereich überplant wird – insofern ist nicht auszuschließen, dass die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans auf einzelnen Grundstücken ggf. Auswirkungen entfalten die ggf. zu anderen optischen Eindrücken führen.</p> <p>Aufgrund dieses möglichen optisch ungleichen Eindrucks bei der künftigen Bebauung eine Überschreitung der zulässigen Vollgeschosse und der sichtbaren Wandhöhen – was die vorgebrachten Anregungen und Bedenken zur beabsichtigten Bebauung vrsl. zur Folge hätten – abzuleiten, ist aus folgenden städtebaulichen Gründen nicht möglich: Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Topographie und der Festsetzung des unteren Bezugspunktes der Gebäudehöhe auf der Straßenmitte wurde ja gerade befürchtet, dass künftig die Hangbereiche der Grundstücke teilweise ab-</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		<p>getragen werden, um unter Beibehaltung der max. zulässigen Gebäudehöhe (bezogen auf die Straßenverkehrsfläche) tatsächlich eine größere Gebäudehöhe über der Geländeoberfläche zu ermöglichen. Somit entstünden wiederum Baukörper, die mit ihrer größeren Geschossanzahl und den größeren sichtbaren Wandhöhen dominant und massiv auf den Straßenraum und das Wohnumfeld wirken. Um hier eine Steuerung gemäß den Planungszielen zu gewährleisten, waren die Festsetzungen hinsichtlich der Vollgeschosse und der sichtbaren Wandhöhen zu treffen. Ferner liegen keine städtebaulichen Gründe vor, die eine Ausnahme von den Festsetzungen für ein einzelnes Grundstück rechtfertigen, dass die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse oder die max. sichtbare Wandhöhe überschritten werden darf. Ein einzelnes Grundstück würde gegenüber den umliegenden übervorteilt, dies würde dem Grundsatz widersprechen, für alle Grundstücke soweit möglich, die gleichen Rahmenbedingungen zu schaffen.</p>



Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>4. damit die Front nicht zu massiv wirkt, schlage ich eine Zurücksetzung der 3. Etage vor und nochmals zurückversetzt ein wesentlich kleineres Penthouse oben wobei hier die Gebäudehöhe von 11,50 eingehalten bleibt und wir hier weder von einem störenden Gesamteindruck noch einer Sichtbehinderung der oben liegenden Gebäude ausgehen, sondern vielmehr von einer einheitlichen Gestaltung und optischen gleichen Höhe der gesamten Straßenseite ausgehen.</p>	<p>Gemäß den Ausführungen soll seitens des Anliegers/ der Anliegerin künftig eine Bebauung möglich sein, die über 4 Ebenen oder Etagen verfügt. Grundsätzlich würde dies den Festsetzungen nicht zwangsläufig widersprechen, soweit die unterste Geschossebene nicht unter die Vollgeschossregelung sondern unter die Kellergeschossregelung fällt. Über der ersten Geschossebene lägen zwei Vollgeschosse (gemäß den nebenstehenden Ausführungen, wird es sich bei der angesprochenen 3. Etage augenscheinlich um ein Vollgeschoss handeln) und schließlich das beabsichtigte Penthouse, soweit es den Festsetzungen zu den Staffelgeschossen entspricht. Dieses beabsichtigte Vorhaben könnte den Festsetzungen hinsichtlich der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe entsprechen, allerdings ist davon auszugehen, dass die Festsetzungen zur sichtbaren Wandhöhe nicht eingehalten werden, wenn die untere Geschossebene (Kellergeschoss) talseitig vollständig bzw. zum Großteil oberhalb der Geländeoberfläche liegt. Unter Berücksichtigung der Planungsziele war allerdings diese Festsetzung aufgrund der vorhandenen Topographie zwingend erforderlich, um in Verbindung mit der Anzahl der zulässigen Voll-</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>5. bedenken Sie bitte, dass durch die Abtragung des Hanges, wo die 1. Etage auf Straßenniveau erstellt würde, es zu keiner höheren Bebauung als zu den Nachbargebäuden Nr. ■■■ und Nr. ■■■ kommt. Durch die Staffelung der 3. Etage und des Penthouses kommt es auch nicht zu einer störenden optischen Größe.</p>	<p>geschosse, eine tatsächliche Steuerung der künftigen Gebäudehöhen bzw. der sichtbaren Wandhöhen über der an den Gebäuden angrenzenden Geländeoberfläche zu gewährleisten (s.o.). Auch soweit hier der Anlieger/ die Anliegerin eine Staffelung (Rückversetzung) der Geschosse bereits für die 3. Geschossebene vorschlägt, würde dennoch eine entsprechend große sichtbare Wandhöhe auf den Straßenraum und das Wohnumfeld einwirken, die eine weitere städtebauliche Überformung des Bereichs befürchten lässt.</p> <p>Wie bereits dargelegt, dienen die Festsetzungen insbesondere zur sichtbaren Wandhöhe in Kombination mit der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen dazu, die künftigen Gebäudevolumen und hohen sichtbaren Wandhöhen die entsprechend massiv auf den Straßenraum und das Wohnumfeld wirken, zu steuern. Gerade diese Festsetzungen sollen aus den zuvor geschilderten städtebaulichen Gründen verhindern, dass in dem topographisch sehr bewegten Plangebiet künftig das Gelände abgetragen wird, um Gebäude zu errichten, die die festgesetzten maximal zulässigen</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Lösung für das Grundstück heute Nr. ■■■ wäre dann:</p> <ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="248 863 846 890">1. Abtragung des Hanges im vorderen Bereich</li><li data-bbox="248 970 1137 1050">2. Erstellung von ausreichend Parkplätzen vor dem Haus auf unserem Grundstück</li></ol>	<p>Gebäudehöhen in Bezug auf die Ausbauhöhe der Straßenverkehrsfläche einhalten, tatsächlich eine größere Gebäudehöhe über der Geländeoberfläche ermöglichen. Insofern sind hier keine Gründe erkennbar, die rechtfertigen, dass für das in Rede stehende Grundstück Ausnahmen zu gelassen werden. Im Übrigen ist auf die vorausgehenden Aussagen zu verweisen.</p> <p>Bzgl. der Abtragung des Hanges wird auf die vorangegangenen Aussagen verwiesen.</p> <p>Grundsätzlich sind auf dem jeweiligen Baugrundstück Stellplätze in ausreichender Zahl zur Verfügung zu stellen. Gemäß den Regelungen im Entwurf des Bebauungsplans sind Stellplätze auch im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind in einem Abstand von 5,0 m zur Straße zu errichten. Insofern ist hier kein Widerspruch zwischen den Festsetzungen und den Bauabsichten erkennbar.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>3. Zurückversetzt die 1. Etage, so dass es keine Treppe zum Eingang mehr gibt</p> <p>4. Die zweite Etage als Vollgeschoss</p> <p>5. Ein rückversetztes Geschoss</p> <p>6. Ein kleines nochmals rückversetztes Penthouse</p>	<p>In Bezug auf die nebenstehend vorgebrachten Anregungen wird auf die vorangegangenen Ausführungen zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, der sichtbaren Wandhöhen und den zulässigen Gebäudehöhen verwiesen.</p> <p>Die in dem Entwurf des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen erfolgen im Hinblick auf die Planungsziele – Wahrung des Gebietscharakters und der Nutzung von Nachverdichtungspotentialen – hierbei wurden die Belange der Eigentümer berücksichtigt. Die Festsetzungen, die ggf. auf Seiten der Eigentümer zu Einschränkungen der künftigen Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks führen, wurden nur soweit wie erforderlich getroffen um das Erreichen der Planungsziele zu sichern. Dies hat für das Grundstück dieses Anliegers zur Konsequenz, kein Gebäude wie hier wohl beabsichtigt mit 3 Vollgeschossen und sichtbaren Wandhöhen von mehr als 7,00 m errichten zu können. Im Hinblick auf die Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um den Wert handelt der im Großteil des Plangebiets anzutreffen</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>7. Dies halten wir für durchaus machbar, zumal das Grundstück über 900 qm groß ist, die zulässige Gesamthöhe nicht überschritten wird und bei einem Neubau das Treppensteigen wie heute nicht mehr vertretbar ist!</p> <p>8. Wir bitten um eine gesonderte Betrachtung dieses Grundstückes, da ab diesem Haus Nr. ■■■ die Straße stark abfallend ist und da bei Ablehnung unseres Wunsches, es zu einem häßlichen optischen Gesamteindruck der Straßenseite kommt!</p>	<p>ist und damit als gebietstypisch zu bezeichnen ist. Die Zulässigkeit von mehr als 3 Vollgeschossen würde zu einer weiteren und städtebaulich nicht gewünschten Überformung des Plangebiets führen. Im Übrigen ist auf die vorausgehenden Ausführungen zu verweisen.</p> <p>Die auf dem in Rede stehenden Grundstück festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche trägt der genannten Grundstücksgröße Rechnung und ist entsprechend großzügig bemessen. Bzgl. der Gebäudehöhe wird auf die vorangegangenen Aussagen verwiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen auch einem Abtragen des Hanges nicht entgegen, somit ist ein ebenerdiger Zugang, wie von dem Anlieger/ der Anliegerin beabsichtigt möglich.</p> <p>Im Hinblick auf die nebenstehenden Aussagen wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen. Zusammenfassend ist darauf hinzuweisen, dass die getroffenen Festsetzungen zur Gebäudehöhe für das in Rede stehende Grundstück die Realisierung einer Bebauung mit zwei Vollge-</p>

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung</b>
	Ich bitte um wohlwollende Prüfung und Berücksichtigung meiner Einwendungen!	schossen sowie eines Staffelgeschosses ermöglicht, ohne dass der Hang abgetragen werden muss. Somit ist eine Benachteiligung dieses Baugrundstücks gegenüber den angrenzenden Grundstücken, die in der Örtlichkeit weniger hoch über der Straße liegen nicht erkennbar. Soweit der Eigentümer ein Abtragen des Hanges beabsichtigt, um künftig ebenerdig von der Straße in das Gebäude zu gelangen, ist hinsichtlich der Barrierefreiheit nachvollziehbar. Hieraus abzuleiten – im Sinne eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes gegenüber den Nachbargrundstücken ggf. eine Geschossebene zusätzlich zu errichten und damit vrsl. die zulässigen sichtbaren Wandhöhen zu überschreiten – kann nicht gefolgt werden. Es ist zwar nicht zu verneinen, dass bei abtragen des Hanges und dem beabsichtigten Neubau es, soweit die angrenzenden Grundstücke etwaige Neubauten auf dem bestehenden Geländeniveau errichten, zu einem Versatz der im Straßenraum wahrnehmbaren Firstlinie/Höhe der Gebäude kommt. Aufgrund der Rahmenbedingungen im Plangebiet – stark bewegte Topographie – ist dies allerdings auch nicht zu verhindern. Eine wesentliche Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		<p>war schließlich zu gewährleisten, dass sich etwaige Neubebauungen in die vorhandene Bebauung harmonisch einfügen und dass keine städtebauliche Überformung – u.a. hervorgerufen durch großvolumige Baukörper – des Plangebiets vollzogen wird. Genau dies wäre zu befürchten, wenn ein weiteres Gebäude mit vier vollständig sichtbaren Geschossebenen künftig zulässig wäre. Im Übrigen wäre genauso wenig zu begründen, warum künftig nicht auch weitere Grundstücke mit vergleichbaren Rahmenbedingungen entsprechend größere Vorhaben realisieren könnten – hierdurch würde vollends der Gebietscharakter verloren gehen.</p> <p>Grundsätzlich zu berücksichtigen ist, dass es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt und somit auch nicht für jedes einzelne Baugrundstück im Plangebiet detaillierte Festsetzungen getroffen werden können, die jegliche Besonderheit und konkrete Bauabsichten der einzelnen Baugrundstücke und Bauherren berücksichtigen. Unabhängig davon, muss ein mögliches Bauvorhaben auch nicht die jeweils festgesetzten Höchstwerte vollständig ausschöpfen.</p> <p>Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass die getroffenen Festsetzungen</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		zur zulässigen Gebäudehöhe für das in Rede stehende Grundstück, gerade hinsichtlich der Gebäudehöhe Nachverdichtungsmöglichkeiten gegenüber dem Gebäudebestand, auch ohne dass hier der Hang abgetragen werden muss, einräumen. Die Höhe der bestehenden Bebauung liegt ca. 8,0 m oberhalb der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, insofern wäre hier mit der künftig festgesetzten Gebäudehöhe von 11,50 m die Errichtung eines Staffel-/Dachgeschosses möglich. Eine Benachteiligung ist für das Grundstück durch die Festsetzungen des Bebauungsplans somit nicht erkennbar.
2	<p><b>Anlieger/in der Straße „Im Schenkelsberg“, Anregungen wurden mündlich vorgebracht und niedergeschrieben am 21.09.2017</b></p> <p>Der/die Anwohner/in der Straße „Im Schenkelsberg“ bringt am 21.09.2017 um 10.00 Uhr im Bauberatungszentrum die nachfolgend aufgeführten Anregungen und Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 314 „Im Schenkelsberg / Bruno-Hirschfeld-Straße / Ellingshohl“ vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach Auskunft von Herrn Althoff wurden folgende Gebäude-</li> </ul>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.</p> <p>Wie durch die genannten Gebäudehöhen deutlich wird, sind mehrere Ge-</p>




Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>höhen im Bestand mitgeteilt:</p> <p>Haus-Nr.:</p> <p>38 – 8,50 m</p> <p>36 – 8,00 m</p> <p>34 – 8,00 m</p> <p>32 – 8,50 m</p> <p>30 – 8,90 m</p> <p>28 – 9,70 m</p> <p>26 – kleiner 8 m</p> <p>24 – kleiner 8 m</p> <p>demnach ergibt sich aus dem Bestand heraus unter Berücksichtigung d. Tatsache, dass nur 1 Haus an die 10 m hereinreicht keine schlüssige Begründung für eine durchgehende Erhöhung der zulässigen möglichen Gebäudehöhe von 10 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- von den 9 Häusern ist lediglich ein Haus annähernd 10 m hoch. Die übrigen Häuser bewegen sich im Bereich von 8 m.</li> <li>- die Verdichtung im Plangebiet wird sowohl hinsichtlich der</li> </ul>	<p>bäude in dem in Rede stehenden Bereich bereits im Bestand vorhanden, die eine Höhe bezogen auf die Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche von 8,0 m überschreiten. Bei diesen Gebäuden handelt es sich um ältere Bausubstanz, die bereits vor mehreren Jahrzehnten errichtet wurden und seitdem den Gebietscharakter mitprägen. Insofern waren bei der Festsetzung der künftig zulässigen Gebäudehöhen in dem Bereich die höheren Gebäude zu berücksichtigen. Es liegt damit keine städtebauliche Rechtfertigung vor, eine Gebäudehöhe festzusetzen von der einige der bestehenden Baukörper nicht abgedeckt sind und somit in der Form künftig nicht mehr errichtet werden könnten, obwohl sie sich in das städtebauliche Umfeld einfügen. Der Aussage, dass es hier keine schlüssige Begründung für eine durchgehende Gebäudehöhe von 10,0 m vorliegt, kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Es ist auf die vorangegangenen Aussagen zu verweisen.</p> <p>Grundsätzlich ist die Aussage dahingehend korrekt, dass soweit ein Ge-</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Vergrößerung der Bautiefe (18 m in dem in Rede stehenden Bereich) und der Möglichkeit des Staffelgeschosses bis zur Bauhöhe von 8 m ergäbe sich kein Nachteil, die Höhe in dem Bereich auf 8 m Gebäudehöhe zu beschränken, gegenüber der jetzigen Festsetzung von 10 m.</p>	<p>bäude mit Staffelgeschoss und beispielsweise Pultdach errichtet wird (unter Berücksichtigung der festgesetzten Traufhöhe und den Regelungen zum Staffelgeschoss), eine zulässige Gebäudehöhe von 8,0 m ausreichen würde. Die Gebäudehöhe von 10,0 m wurde in dem Bereich unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes getroffen. Wie bereits vorausgehend dargestellt, liegt keine städtebauliche Rechtfertigung vor, durch die Festsetzungen künftig Gebäude auszuschließen, die das Plangebiet bereits seit mehreren Jahrzehnten mitprägen und dem Gebietscharakter entsprechen. Es sollte ebenfalls vermieden werden für einzelne Grundstücke gesonderte Regelungen zur Gebäudehöhe zu treffen, soweit dies nicht unbedingt erforderlich ist. Im Rahmen der Bestandsaufnahme und der Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde festgestellt, dass es für den Bereich städtebaulich unschädlich ist, wenn künftig in dem in Rede stehenden Bereich Gebäude mit 10,0 m zulässig sind. Ferner sind die Interessen der Grundstückseigentümer/-eigentümerinnen zu berücksichtigen und ihnen eine größtmögliche Baufreiheit einzuräumen – soweit mit den Planungszielen vereinbar – das ist hier vorliegend der Fall.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"><li>- die Sinnhaftigkeit eines Gebäudes mit einem geneigten Dach von 5,50 Höhe über der Traufhöhe ist mehr als fraglich. Insbesondere auch unter Gesichtspunkten der Energieeffizienz (Stichwort: große Dachflächen, hoher Energieverlust).</li> <li>- die Gebäude im nördlichen Bereich (westl. der Straße Im Schenkelsberg) ist max. eine Gebäudehöhe von 8 m zulässig,</li></ul>	<p>Inwiefern es sinnhaft erscheint ein Gebäude mit einer steil geneigten Dachfläche zu errichten oder nicht, ist für den vorliegenden Bebauungsplan unerheblich. Fakt ist, dass es sich hierbei um eine über Jahrzehnte hinweg verfolgte Bauweise handelt und demnach finden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch im gesamten Stadtgebiet zahlreiche Vorbilder. Die Aussage zur Energieeffizienz mag zwar richtig sein, allerdings ist davon auszugehen, dass auch Gebäude mit großen, geneigten Dachflächen unter Einsatz von modernen Dämmstoffen/ -techniken, die Anforderungen an eine energiesparende Bauweise erfüllen. Insofern handelt es sich hierbei um keinen städtebaulichen Belang, der eine Reduktion der künftigen Gebäudehöhe in dem Bereich rechtfertigen würde. Gleichwohl ist aber davon auszugehen, dass vor dem Hintergrund der Energieeffizienz Neubauten voraussichtlich mit Flachdach errichtet, was aber im Rahmen der Festsetzungen ebenso zulässig ist.</p> <p>In dem angesprochenen nördlichen Bereich der Straße „Im Schenkelsberg“ stellt sich die Bestandssituation gegenüber dem südlichen Bereich</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>für vier Häuser. 2 Häuser mit 10 m u. 1 Haus mit 11,50 m sind daran anschließend zulässig, und begründet durch die stark abfallende Straße Im Schenkelsberg zur Ellingshohl.</p>	<p>der Straße, in dem Gebäudehöhen von künftig 10,0 m zulässig sind, anders dar. Im nördlichen Bereich mit der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe von bis zu 8,0 m sind die dort bestehenden Gebäude auch von der Festsetzung abgedeckt – hinsichtlich der Bestandsgebäudehöhe tritt der Bereich damit einheitlicher in Erscheinung, als der südliche Abschnitt der Straße „Im Schenkelsberg“. Insofern ist für den nördlichen Bereich eine Gebäudehöhe auch von 8,0 m zu rechtfertigen. Die sich hieran in Richtung Ellingshohl anschließenden Grundstücke sind wiederum mit höheren Bestandsgebäuden bebaut, die auch eher der älteren Bauweise im Bereich der Ellingshohl entspricht, so dass hier ebenfalls die Belange der Eigentümer hinsichtlich Baufreiheit zu berücksichtigen waren und aufgrund der städtebaulichen Vorprägung größere Gebäudehöhen festgesetzt wurden. Im Übrigen war auch in dem Abschnitt die stärker abfallende Straßenverkehrsfläche der Straße „Im Schenkelsberg“ in Richtung „Ellingshohl“ und der sich hieraus ergebende größere Höhenunterschied zwischen Straßenverkehrsfläche und der bestehenden Geländehöhe im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zu berücksichtigen.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>- Im Falle von Abriss und Neubau eines Hauses u. Errichtung mit einer jetzigen Höhe von 10 m, würde dieses Haus dann aus der Häuserreihe mit ca. 2 m herausragen. Da nicht zu erwarten ist, dass alle Häuser zwischen Hausnr. 24 und 30 (talseits) gleichzeitig abgerissen werden und erneuert werden, ergäbe sich ein nicht harmonisches Bild, wenn die 10 m max. Höhe beibehalten würden.</p>	<p>Das beschriebene Szenario ist aufgrund der Festsetzungen zur Gebäudehöhe des Bebauungsplans denkbar. Die somit mögliche Entstehung eines nicht „harmonischen Bildes“ (aus der jeweiligen subjektiven Sicht eines jeden Einzelnen) ist zwar nicht zu verneinen, aus städtebaulicher Sicht allerdings auch nicht zu beanstanden. Hintergrund ist, dass das Plangebiet nahezu vollständig bebaut ist und sich bereits im derzeitigen Gebäudebestand aufgrund der unterschiedlichen Baustile, der Lage der Gebäude auf den Baugrundstücken in Kombination mit der bestehenden Topographie kein einheitliches Gesamtbild im Plangebiet besteht. Bereits im südlichen Bereich der Straße „Im Schenkelsberg“, der in der Stellungnahme des Anliegers/ der Anliegerin hauptsächlich angesprochen wurde, findet sich ein entsprechendes Vorbild – ein Gebäude, das mit annähernd 10,0 m Gebäudehöhe die unmittelbar angrenzenden, deutlich niedrigeren Gebäude überragt (vgl. folgende Abbildung). Insofern ist nicht davon auszugehen, dass der Gebietscharakter negativ beeinträchtigt wird, wenn weitere, vergleichbare Situationen im Plangebiet entstehen. Auch ein städtebaulicher Überformungsprozess ist hierdurch nicht zu befürchten.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Ich rege an, den in Rede stehenden Bereich zwischen Haus Nr. 30 und 24 Im Schenkelsberg auf eine maximale Gebäudehöhe, wie auch im nördlichen Bereich der Straße, von 8 m festzusetzen.</p>	 <p>Aufgrund der wie vorausgehend beschriebenen, fehlenden städtebaulichen Rechtfertigung eine Gebäudehöhe von 8,0 m für den in Rede stehenden Bereich festzusetzen, kann der Anregung nicht gefolgt werden. Auch ein etwaig entstehendes uneinheitliches Bild im Plangebiet, wenn künftig höhere Gebäude neben niedrigen errichtet werden, kann keine</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Reduktion von Höhenfestsetzungen gegenüber dem Bestand rechtfertigen, wenn hierfür keine weiteren ausreichenden städtebaulichen Gründe vorliegen. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass mit der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen sind. Das Ergebnis des Abwägungsprozesses führt in diesem Fall dazu, dass die Belange der Grundstückseigentümer hinsichtlich ihrer Baufreiheit höher zu gewichten sind. Diesbzgl. ist auch nochmal auf das vorangegangene Bild zu verweisen – bei dem in der Bildmitte erkennbaren grünen Gebäude handelt es sich um das Gebäude, welches bereits über eine annähernde Gebäudehöhe von 10,0 m verfügt. Insofern belegt dieses Bild deutlich, dass sich künftig vergleichbare Gebäude in den Gebietscharakter einfügen würden. Es ist darauf hinzuweisen, dass nach dem derzeitigen Baurecht gemäß den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB in dem Bereich auch durchaus höhere Gebäude, die einen Wert von 10,0 m überschreiten, nicht auszuschließen wären. Insofern erfolgt durch den Bebauungsplan eine Steuerung der zulässigen Nachverdichtung</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		unter Erhaltung höchstmöglicher Baufreiheit und künftiger Entwicklungspotentiale.
3	<p><b>Anlieger/in der Straße „Im Schenkelsberg“, Schreiben vom 22.09.2017</b></p> <p>Gegen die beabsichtigte Änderung der Satzung der Stadt Koblenz zum Bebauungsplan Nr. 314 „Im Schenkelsberg / Bruno-Hirschfeld-Straße / Ellingshohl“ erheben wir als Eigentümer des Einfamilienhauses Im Schenkelsberg Nr. ■ hiermit fristgerecht Widerspruch.</p> <p>Begründung: Im November 2003 haben wir das Einfamilienhaus Im Schenkelsberg ■ erworben. Wir haben uns für dieses Objekt ganz bewusst im Hinblick auf die aufgelockerte Bauweise, entsprechende Begrünung und Ruhe trotz Stadtnähe entschieden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.</p> <p>Im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen ist der Rechtsbehelf des Widerspruchs nicht zulässig. Vielmehr sind die im Rahmen einer öffentlichen Auslegung eines Bebauungsplanentwurfs eingehenden Stellungnahmen zu prüfen und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die endgültige Entscheidung über die Stellungnahmen trifft der Stadtrat mit der verbindlichen Entscheidung über den Bebauungsplan.</p> <p>Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Planungsziele des Bebauungsplans in der Sicherung des Gebietscharakters unter Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotentiale einschließlich der Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen bestehen. Die Festsetzungen zur Bauweise (offen, sowie Einzel- und Doppelhäuser und in einem Teilbereich aufgrund</p>



Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich für uns erhebliche Benachteiligungen, die einen <b>enteignungsgleichen Eingriff</b> gleichkommen.</p> <p>Wäre die Änderung des Bebauungsplanes in der jetzigen Form für uns absehbar gewesen, hätten wir uns ganz sicher gegen den Kauf entschieden.</p>	<p>des Bestandes eine Hausgruppe zulässig) tragen zur Sicherung einer aufgelockerten Bauweise bei. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl, des Ausschlusses von Garagen und Stellplätzen in den hinteren Grundstücks-/Gartenbereichen sowie den Pauschalschutz von Bäumen ab einem Stammdurchmesser von 80 cm sichern die Grünstrukturen im Plangebiet. Die Festsetzung des reinen Wohngebietes trägt den Anforderungen an die Wohnruhe Rechnung. Insofern sind hier keine nachteiligen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die genannten Belange erkennbar.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um die Änderung eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplans handelt, sondern der Bebauungsplan Nr. 314 erstmalig aufgestellt wird. Dass der Bebauungsplan Festsetzungen trifft, die auf dem in Rede stehenden Grundstück einen enteignungsgleichen Eingriff auslösen ist nicht erkennbar. Der Bebauungsplan überplant ein bereits vollständig bebautes Wohngebiet. Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen mit dem reinen Wohngebiet dem Bestand. Die Festsetzungen hinsichtlich des</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Für uns entstehen insbesondere folgende gravierende wohn-, lebens- und wertmindernde Nachteile: Die Verdichtung der Bauweise, insbesondere die Festsetzung einer möglichen Giebelhöhe auf 10 Meter, wird zwangsläufig den einfallenden Licht- und Sonneneinfall nachteilig beeinträchtigen.</p>	<p>Maßes der bauliche Nutzung berücksichtigen ebenfalls den Bestand, soweit dies mit den verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen – Erhalt des Gebietscharakters – vereinbar ist. In der Umgebung des Grundstücks stehen bereits entsprechende Wohngebäude. Somit kann der Bebauungsplan in der Art, wie es der Anlieger/Anliegerin in der Stellungnahme vorbringt, keinen enteignungsgleichen Eingriff auslösen (s.u.).</p> <p>Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass – wie bereits ausgeführt – der Bebauungsplan ein nahezu vollständig bebautes Gebiet überplant, in dem bereits Baurecht besteht. Insofern werden keine neuen, zusätzlichen baulichen Verdichtungsmöglichkeiten eröffnet, sondern die Festsetzungen des Bebauungsplans steuern die bereits heute mögliche Nachverdichtung und schränken in einigen Bereichen (z.B. Anzahl der Wohneinheiten, zulässige Gebäudehöhen), soweit dies die städtebaulichen Gründe unter Berücksichtigung der Planungsziele rechtfertigen, auch bestehende Bebauungsmöglichkeiten ein. Das zukünftig eine zulässige Gebäudehöhe von 10,00 m auf der gegenüberliegenden, talseitigen Straßenseite des hier</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		<p>fraglichen Grundstücks (Abstand zwischen den beiden Baufenstern von ca. 12,0 m) den Licht- und Sonneneinfall nachteilig beeinträchtigt und damit gravierende wohn-, lebens- und wertmindernde Nachteile für das Grundstück des Anliegers/ der Anliegerin auslöst, ist nicht erkennbar. Unabhängig davon ist darauf hinzuweisen, dass das Gebot der Rücksichtnahme den Grundstückseigentümern nicht das Recht gibt, von jeglicher Schattenwirkung eines Gebäudes auf einem benachbarten Grundstück verschont zu bleiben. Ferner scheidet eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme im Hinblick auf die Belichtung, Belüftung und Besonnung in der Regel aus, wenn die nach Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden. Hiervon ist bei dem o.g. Abstand zwischen den beiden Baufenstern und der dazwischenliegenden Straßenverkehrsfläche auszugehen. Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan die derzeit nach § 34 BauGB vorliegenden Nachverdichtungsmöglichkeiten in weiten Teilen beschränkt und vor diesem Hintergrund die hier vorgebrachten Belange vollumfänglich berücksichtigt werden, da ohne die vorhandene Planung eine höhere Ver-</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Das Zusammenrücken und das Aufstocken der Baukörper sowie die zwangsläufig zunehmende Frequentierung der Straße und hiermit verbundene Emissionen werden sich nachteilig auf die Luftqualität auswirken sowie den Lärmpegel wesentlich erhöhen.</p> <p>Trotz der vorherrschenden Enge wird die Straße Im Schenkelsberg schon zum jetzigen Zeitpunkt als Durchgangsstraße genutzt. Hierdurch kommt es häufig zu verkehrskritischen sowie gefährlichen Situationen, insbesondere für Kinder und ältere Menschen, weil Fahrzeuge den</p>	<p>dichtung als auch größere Gebäudehöhen zulässig wären.</p> <p>Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass eine weitere Bebauung bzw. Verkehrszunahme sich negativ auf die Luftqualität/ Lärmpegel auswirken können. Allerdings ist auch hier zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan einen Bereich überplant in dem bereits Baurechte bestehen, so dass durch den vorliegenden Bebauungsplan selbst keine neuen oder zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen ausgelöst werden. Aufgrund der Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude ist ja gerade eine weniger starke Verkehrszunahme zu erwarten als nach derzeitigen Baurecht möglich wäre.</p> <p>Bzgl. der nebenstehenden Anregungen ist ebenfalls darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet nahezu vollständig bebaut ist. Die Straßenverkehrsfläche „Im Schenkelsberg“ ist ebenfalls vollständig hergestellt und die hieran angrenzenden Grundstücke befinden sich allesamt in Privatbesitz.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Gehweg wegen Enge zwangsläufig mitnutzen müssen.</p> <p>Auch die Parkmöglichkeiten für Anwohner sind jetzt bereits völlig ausgereizt.</p> <p>Die Straße „Im Schenkelsberg“ ist unseres Erachtens nicht für eine Verdichtung der Bauweise und des damit verbundenen zwangsläufig höheren Verkehrsaufkommens ausgelegt.</p>	<p>Insofern besteht keine Möglichkeit über den vorliegenden Bebauungsplan an der Erschließung des Plangebiets (z.B. Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche) Änderungen vorzunehmen. Die weiteren, vorgebrachten Bedenken (Verkehrsfährdung) können nicht auf Ebene der Bauleitplanung geregelt werden.</p> <p>Fragen zur Parkmöglichkeiten und des bestehenden Parkdrucks im Plangebiet sind nicht abschließend auf Ebene der Bauleitplanung regelbar.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan trifft Festsetzungen hinsichtlich der künftig zulässigen Anzahl an Wohneinheiten, damit u.a. auch positiv auf eine künftige Verkehrsentwicklung im Plangebiet Einfluss genommen werden soll, um einer weiteren erheblichen Verdichtung mit den nachteiligen Auswirkungen („unter Schaffung zahlreicher weiterer, zusätzlicher Wohneinheiten, steht in jedem Fall zu befürchten, dass sich die v.g. Verkehrssituation weiter verschärft und damit auch die Belastung der Anwohner zunehmen wird.“ vgl. Begründung zum Bebauungsplan S. 28) entgegenwirken zu können. Darüber hinaus bestehen allerdings auf Ebe-</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Als weiteres möchten wir darauf verweisen, dass durch die zuvor erwähnten Grünzonen, bzw. Gärten, eine erhebliche Anzahl von schützenswerten Tierarten (z. B. Fledermäuse, Blindschleichen, Salamander, Igel, Insekten u.v.m.) ihren Lebensraum verlieren. U.a. durch die Anlegung von Trockenmauern in vielen Gärten konnten sich hier zahlreiche natürliche, einheimische und vor allen Dingen „bienenfreundliche“ Pflanzen ansiedeln.</p> <p>Wir bitten, die von uns angeführten Einwände, die unseres Erachtens zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausreichend berücksichtigt wurden, in die Änderung einfließen zu lassen.</p>	<p>ne der Bauleitplanung keine Regelungsmöglichkeiten. Der erforderliche Stellplatznachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.</p> <p>Den Anforderungen an den Schutz der Grün- und Gartenbereiche wird durch die Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen, der Grundflächenzahl, des Ausschlusses (mit wenigen Ausnahmen) von Stellplätzen auf den hinteren Grundstücksbereichen sowie des Pauschalschutzes von Bäumen entsprochen. Grundsätzlich ist auch bzgl. dieser vorgebrachten Anregung zu berücksichtigen, dass in dem Plangebiet Baurecht besteht und insofern etwaige Grünbereiche bereits heute baulich in Anspruch genommen werden können. Gerade die Festsetzungen treffen hier detailliertere Regelungen, als dies nach dem derzeitigen Baurecht (gem. § 34 BauGB) überhaupt möglich ist. Ferner wurde bzgl. des Artenschutzes im Rahmen des Verfahrens eine artenschutzrechtliche Erstbewertung des Plangebiets durch einen Fachgutachter vorgenommen. Das Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Bereiche mit Vorkommen</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Eine Stadt, bzw. Region kann nur dann attraktiv und lebenswert sein, wenn sie für Mensch und Natur entsprechende Lebensräume bietet und schützt.</b></p>	<p>artenschutzrelevanter Tiere und Pflanzen von hoher Schutzrelevanz, die von baulichen Maßnahmen auszusparen sind, oder die bei kommenden Baumaßnahmen zwingend eine besondere Behandlung bedürften, nicht identifiziert werden konnten. Die abschließende Bewältigung der Art-schutzthematik erfolgt im konkreten Baugenehmigungsverfahren eines jeweiligen Vorhabens.</p> <p>Insofern lassen sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse/ Rahmenbedingungen (be-stehendes Baurecht), keine Hinweise erkennen, dass es zu negativen Auswirkungen für Mensch und Natur kommt, die nicht zu vertreten sind. Im Übrigen ist diesbzgl. auch auf die Ausführungen im Umweltbericht zu verweisen. Es sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan eben diese Ziele verfolgt und durch seine Festsetzungen gerade die hier vorgebrachten Belange berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
4	<b>Anlieger/in der Straße „Im Schenkelsberg“, Schreiben vom 23.09.2017</b>	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.
	<p>In o.a. Entwurf zum Bebauungsplan legen Sie in Ziffer 5. Nebenanlagen fest, dass bei deren Errichtung die gemäß LBauO RLP festgelegten Abstandsflächen von 3,00 m einzuhalten sind. Für Einfriedungen und Stützmauern gilt ein Höchstmaß von 1,00 m als weitere Einschränkung zur LBauO RLP. Sie schränken allerdings diese Festlegungen auf Nebenanlagen bzw. Einfriedungen und Stützmauern gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ein. Sie verfolgen mit diesen Ausnahmeregelungen das Ziel, „künftig bauliche Anlagen, die direkt an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche positioniert sind, zu vermeiden. Diese Anlagen können in städtebaulicher Hinsicht zu einer hier nicht wünschenswerten, optischen Verengung des öffentlichen Raumes beitragen.“</p> <p>Diese Vorgehensweise wird auch uneingeschränkt unterstützt.</p> <p>Diverse Festlegungen in der LBauO verfolgen einen nachbarschützenden Zweck. Dies gilt insbesondere für § 8 Abstandsflächen. Neben Brandschutzaspekten ist hier der Gedanke vorherrschend, den gegen-</p>	Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.



Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>überliegenden Nachbarn in der Nutzung seines Grundstückes nicht unnötig einzuschränken. Das gilt natürlich auch für den öffentlichen Raum. Insofern ist Ihre Festlegung mit der Zielsetzung der LBauO konform.</p> <p>Aber genauso gilt dieser Grundsatz des Nachbarschutzes auch für den nichtöffentlichen, also privaten Raum. Es ist nicht nachvollziehbar, dass auf den öffentlichen Raum mehr Rücksicht genommen werden soll als auf den privaten.</p> <p><b>Insofern bitte ich, die Einschränkung „gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen“ in der Ziffer 5 sowie in Abschnitt B. Ziffer 1.4 ersatzlos zu streichen.</b></p>	<p>Wie der Anlieger/ die Anliegerin richtig darlegt, sind die Regelungen in § 8 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) auch nachbarschützend. Die in dem Bebauungsplan getroffenen Regelungen hinsichtlich der zulässigen Höhe von Einfriedungen und Stützmauern gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sowie auch die Festsetzungen hinsichtlich der einzuhaltenden Abstände von Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen (Garagen und Carports) verfolgen u.a. die städtebauliche Zielsetzung „an der Grenze zwischen öffentlichen und privaten Raum der Entstehung von dominant wirkender Barrieren entgegenzuwirken. Gerade hohe und geschlossene Einfriedungen bzw. Stützmauern tragen zu einer optischen Verengung des Straßenraums bei und können den Eindruck einer Gassenbildung verstärken.“ (vgl. Begründung S. 36). Grundsätzlich sind Festsetzungen eines Bebauungsplans nur auf das un-</p>

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung</b>
		<p>bedingt notwendige Maß zu begrenzen und nicht insoweit regulierend einzugreifen, dass die privaten Grundstückseigentümer überverhältnismäßig stark belastet werden. Schließlich soll unter Berücksichtigung der Planungsziele, den privaten Grundstückseigentümern eine größtmögliche Baufreiheit zugestanden werden. Entsprechend wurden die Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Höhe von Einfriedungen und Stützmauern bzw. auch des einzuhaltenden Mindestabstands von Garagen und überdachten Stellplätzen lediglich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. Hieraus lässt sich allerdings nicht ableiten, dass die in Rede stehenden Festsetzungen auch auf die übrigen Grundstücksgrenzen zu übertragen sind. Hierbei würde es sich um einen erheblichen Eingriff in die privaten Eigentumsrechte handeln, der zwar grundsätzlich mit den Festsetzungen eines Bebauungsplans erfolgen kann – soweit hierfür die erforderlichen und zwingenden städtebaulichen Gründe vorliegen. Diese Gründe liegen allerdings nicht vor. Es ist zu berücksichtigen, dass in dem Plangebiet Baurecht gem. § 34 BauGB besteht und entsprechende Anlagen bzw. Vorhaben bereits heute zulässig sind, soweit</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Damit wäre auch der Möglichkeit Einhalt geboten, ein gemäß § 8 Abs. 9 LBauO vorgesehene Gartenhaus mit einer Länge von 12,00 m (!) auf der Grenze zum Nachbarn zu errichten. Was für Außenbereiche möglicherweise sinnvoll und auch nötig ist, macht für ein reines Wohngebiet wie das hier vorliegende überhaupt keinen Sinn. Denn mit solchen Ge-</p>	<p>auch die Anforderungen der LBauO RLP erfüllt werden. Die Regelungen der LBauO sichern auch gerade hinsichtlich der einzuhaltenden Abstandsflächen bzw. durch die Begrenzung der Länge von Anlagen entlang der Grundstücksgrenze, dass es eben nicht zu Beeinträchtigungen auf den benachbarten privaten Baugrundstücken kommt. Die von dem Einwandführer/ der Einwandführerin geforderte Regelung würde dazu führen, dass das berechnete Interesse der Einfriedung von Grundstücken zum Schutz, zur Sicherheit sowie der Schaffung von Privatsphäre massiv eingeschränkt würde. Unabhängig davon, dass derartige Anlagen im Plangebiet bereits zahlreich vorhanden sind, kann dies nicht Ziel des Bebauungsplans sein.</p> <p>Grundsätzlich bestünde nach den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans die Möglichkeit eine wie nebenstehend beschriebene Nebenanlage – vorausgesetzt die übrigen Anforderungen der LBauO z.B. hinsichtlich der zulässigen Wandhöhe sowie die maßgeblichen planungsrechtlichen Festsetzungen (z.B. GRZ), werden erfüllt – zu errich-</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>bäuden würden in Analogie zu o.a. Zielsetzung <i>künftig bauliche Anlagen zugelassen, die direkt an der nachbarlichen Grundstücksfläche positioniert sind. Diese Anlagen können (in städtebaulicher Hinsicht) zu einer hier nicht wünschenswerten, optischen Verengung des privaten Raumes beitragen.</i></p> <p>Der Bauaufsichtsbehörde bleibt es dennoch unbenommen, Anträge auf grenzständige Nebenanlagen zu genehmigen, für den Fall, dass diese auf dem betreffenden Grundstück nicht an anderer Stelle umgesetzt werden können und zwingend notwendig sind.</p> <p>Ziel dieses Änderungsbegehrens ist es zu vermeiden, dass Regelungen aus der für ganz Rheinland-Pfalz verbindlichen LBauO in den Bebauungsplan Nr. 314 übernommen werden, die für die spezifischen Belange dieses Wohngebietes unpassend sind und damit die Wohnqualität der hier lebenden Mitbürger unnötig beschneiden.</p>	<p>ten. Hierbei ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass eine entsprechende Nebenanlage bereits nach jetzigem Baurecht zulässig wäre und diese auch städtebaulich zu vertreten ist. Der Bebauungsplan regelt bereits bzgl. der Nebenanlagen, dass nur diejenigen zulässig sind, die der Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche dienen. Auch der Ausschluss von Stellplätzen in den hinteren Grundstücksbereichen (abgesehen von den Ausnahmeregelungen) verfolgt die Zielsetzung, die Gartenflächen zu erhalten und vor gartenuntypischen Nutzungen zu schützen. Entgegen den Ausführungen in der Stellungnahme handelt es sich gerade bei den beschriebenen Nebenanlagen um eine gartentypische Nutzung im Wohngebiet. Entsprechende Vorbilder für grenzständige Nebenanlagen sind im gesamten Stadtgebiet anzutreffen und gerade nicht im Außenbereich zulässig, wo – abgesehen von den sog. privilegierten Nutzungen – eine Bebauung grundsätzlich unterbleiben soll. Die angesprochenen Regelungen der LBauO stellen in ausreichendem Maße sicher, dass keine Nebenanlagen oder Einfriedungen errichtet werden, die sich auf die angrenzenden Nachbargrundstücke negativ auswirken. Insofern</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Eine Veränderung der Wohnqualität zum Nachteil der Bewohner könnte beispielsweise auch mit der Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen einhergehen. Gerade die bergseitig gelegenen Gebäude „Im Schenkelsberg“ genießen momentan einen ungehinderten Blick auf Teile des Rheins und die Parklandschaft auf der anderen Rheinseite. Durch Erhöhung der Gebäudehöhen über den aktuellen Bestand hinaus, ergeben sich Einschränkungen sowohl im Hinblick auf die Wohnqualität wie auch mögliche Wertverluste. Insofern bitte ich, die neu festgesetzten maximalen Gebäudehöhen diesbezüglich noch einmal zu überprüfen.</p>	<p>sind die getroffenen Festsetzungen zu den Nebenanlagen in dem Bebauungsplan als ausreichend zu erachten – für darüber hinausgehende Regelungen ist keine städtebauliche Rechtfertigung erkennbar, die die privaten Grundstückseigentümer einschränken.</p> <p>Dass es in der subjektiven Empfindung Einzelner zu einer Veränderung der Wohnqualität kommt, wenn im eigenen Wohnumfeld künftig ggf. Gebäude errichtet werden, die die bisherige Sicht über den Rhein und die Stadt Koblenz einschränken, ist nicht zu bestreiten. Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen und bestehende Baurechte zu berücksichtigen. Das Ergebnis des Abwägungsprozesses kann insofern dazu führen, dass die Belange eines Einzelnen gegenüber den überwiegenden öffentlichen Belangen zurücktreten müssen – dies ist vorliegend der Fall. Im Rahmen der städtebaulichen Analyse wurden für den südlichen Abschnitt der Straße „ Im Schenkelsberg“ talseitig, im Bestand Gebäudehöhen erfasst, die sich zwischen 8,00 m und bis zu</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		<p>10,00 m bewegen. Demnach wurde eine zulässige Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt. Es wäre städtebaulich nicht zu begründen, in dem Bereich nicht mehr diejenigen Gebäude errichten zu können, die dort bereits seit mehreren Jahrzehnten stehen und sich vollumfänglich in den Gebietscharakter einfügen. Dass sich bei einer etwaigen Erhöhung der Bebauung ggf. Sichtbehinderungen für die bergseitig höher liegenden Grundstücke ergeben, ist hinzunehmen. Allerdings ist hieraus keine Wertminderung dieser Grundstücke, wie es der Anlieger/ die Anliegerin in der Stellungnahme vorbringt, ersichtlich. Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass in dem Plangebiet bereits Baurecht nach den Bestimmungen des § 34 BauGB besteht und insofern bislang auch höhere Gebäude zulässig sind. Der Bebauungsplan greift hier steuernd ein und berücksichtigt gerade die vorgebrachten Belange.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
5	<b>Anlieger/in der Straße „Im Schenkelsberg“, Schreiben vom 24.09.2017</b>	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.
	<p>Gegen die beabsichtigte Änderung der Satzung der Stadt Koblenz zum Bebauungsplans Nr. 314 erheben wir als Anwohner und Eigentümer der Liegenschaft „Im Schenkelsberg ■■■“ hiermit fristgerecht Widerspruch.</p> <p>Auch wenn wir prinzipiell der Notwendigkeit einer Regelung der Bebauung zustimmen, so haben wir große Bedenken und Einwände, da mit dem vorliegenden Entwurf wesentliche Punkte der dazugehörigen Begründung nicht erfüllt worden sind.</p> <p>Insbesondere das „der vorhandene Gebietscharakter ... gewahrt bleiben“ soll, wird durch eine weitere, wenn auch moderate, Verdichtung massiv beeinträchtigt.</p>	<p>Im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen ist der Rechtsbehelf des Widerspruchs nicht zulässig. Vielmehr sind die im Rahmen einer öffentlichen Auslegung eines Bebauungsplanentwurfs eingehenden Stellungnahmen zu prüfen und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die endgültige Entscheidung über die Stellungnahmen trifft der Stadtrat mit der verbindlichen Entscheidung über den Bebauungsplan.</p> <p>Das Planungsziel den vorhandenen Gebietscharakter zu wahren bzw. zu sichern, ist nicht damit gleichzusetzen, dass künftig keinerlei Nachverdichtung oder Neubebauung in dem Plangebiet erfolgen soll oder darf. Vielmehr bestehen die Planungsziele gerade darin, den Gebietscharakter unter Nutzung vorhandener Nachverdichtungsmöglichkeiten auch künftig zu sichern. Dass sich künftig das städtebauliche Erscheinungsbild aufgrund von Neu- oder Umbauten in dem Plangebiet ändern kann, ist</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Verkehrsbelastung im Schenkelsberg hat heute schon eine kaum zu ertragende Höhe erreicht. Vor allem durch die Neubauten der vergangenen Jahre in der Ellingshohl ist ein massiver Anstieg zu verzeichnen gewesen. Eine weitere Vermehrung des Wohnraums wird hier unweigerlich zu einer weiteren Erhöhung des Verkehrsauskommens führen.</p>	<p>somit zwangsläufig gegeben und aus städtebaulicher Sicht auch nicht zu beanstanden. Eine Bauleitplanung, die jegliche Veränderungen ausschließt, ist weder mit den städtebaulichen Zielen noch mit der Eigentumsgarantie nach Art. 14 GG vereinbar.</p> <p>Dass „Im Schenkelsberg“ bereits eine Verkehrsbelastung einschließlich eines hohen Parkdrucks besteht ist unbestritten. Ebenso eine mögliche weitere Zunahme des Verkehrsaufkommens, wenn zusätzliche Wohneinheiten im Plangebiet und den umliegenden Bereichen geschaffen werden. Allerdings ist diesbzgl. zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung und hier insbesondere in dem vollständig bebauten Gebiet steuernde Festsetzungen zu treffen, nur sehr eingeschränkt möglich bzw. gar nicht möglich sind – die angesprochenen Neubauten in der „Ellingshohl“ liegen überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs. Ferner ist zu berücksichtigen, dass durch den Bebauungsplan selbst keine neuen oder zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen erzeugt werden, da bereits entsprechende Baurechte heute bestehen. Die Festsetzungen hinsichtlich des</p>



Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Enge der Straße lässt heute schon beobachten, dass KFZ den Bürgersteig als Erweiterung der Fahrbahn nutzen. Eine Straße in einem Wohngebiet sollte immer auch als Raum für Kinder zum Spielen gesehen werden. Da haben wir als Eltern heute schon bedenken. Wie soll das denn für zukünftige Generationen erst werden?!</p>	<p>Maßes der baulichen Nutzung und insbesondere der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude sollen gerade weitere negative Auswirkungen durch eine erhebliche Verkehrszunahme vermindern. Demnach lässt die Aufstellung des Bebauungsplans gegenüber den derzeitigen Baurechten eher keine unzumutbare Verschlechterung der Verkehrssituation erwarten.</p> <p>Die Straßenverkehrsfläche „Im Schenkelsberg“ ist vollständig hergestellt und die hieran angrenzenden Grundstücke befinden sich allesamt in Privatbesitz. Insofern besteht keine Möglichkeit über den vorliegenden Bebauungsplan an der Erschließung des Plangebiets (z.B. Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche) Änderungen vorzunehmen. Die weiteren vorgebrachten Bedenken können nicht auf Ebene der Bauleitplanung geregelt werden. Unabhängig davon kann nicht jedwede Straße in einem Wohngebiet als Spielraum für Kinder dienen, da dies maßgeblich von der Erschließungsfunktion und der Verkehrsbelastung abhängt. Aus diesen Gründen müssen die privaten Freiräume oder die öffentlichen Grünflä-</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Des Weiteren wird in der Begründung explizit die vorhandene „homogene Bebauung“ erwähnt. Entgegen ihrer Begründung weist nicht nur die Bruno-Hirschfeld-Straße eine solche homogene Bebauung auf, sondern auch der Schenkelsberg mit Ausnahme seiner jüngsten Bebauung. Wir erachten das als ebenso schützenswert.</p> <p>Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 314 öffnet Tür und Tor für alle möglichen architektonischen Bauformen. Von Homogenität kann danach keine Rede mehr sein.</p>	<p>chen mit den Spielplätzen eben diese Funktion der Spielflächen übernehmen.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass sich der Gebietscharakter über eine offene, aufgelockerte Bauweise, vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäuser mit überwiegend zwei Vollgeschossen definiert – und dieser Gebietscharakter soll im Sinne der Planungsziele gesichert werden. Hinsichtlich der Art der Bebauung ist hingegen, mit Ausnahme der Bruno-Hirschfeld-Straße, keine Homogenität offensichtlich erkennbar, auch dann nicht, wenn die Neubauten unberücksichtigt bleiben. „Im Schenkelsberg“ und der „Ellingshohl“ finden sich zahlreiche Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen, Gebäudegrundflächen und Gebäudehöhen (vgl. hierzu Begründung S. 16 ff). Es liegen damit keine städtebaulichen Gründe vor, die Festsetzungen hinsichtlich einer einheitlichen Architektur (z.B. ausschließlich Satteldächer zulässig, bestimmte Dachneigungen etc.) rechtfertigen (vgl. hierzu auch die Ausführungen in der Begründung auf S. 34). Ferner gilt zu berücksichtigen,</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Vergrößerung der bebaubaren Flächen im Vergleich zum heutigen Bestand kann nur zu Lasten der begrünten Flächen gehen, die lt. Ihrer Begründung ein weiteres herausstechendes Merkmal dieses Gebiets darstellen. Heute lässt sich eine erstaunliche Artenvielfalt in den Gärten beobachten, die durch eine erweiterte Bebauung unter Druck geraten wird.</p>	<p>dass sich im Plangebiet ein üblicher und vertretbarer städtebaulicher Modernisierungsprozess vollzieht – die bestehende Bebauung genügt teilw. nicht mehr den aktuellen Anforderungen – Neubauten treten aufgrund ihrer Funktionalität äußerlich anders in Erscheinung. Aus städtebaulichen Gründen ist der Vorgang nicht nachteilig zu beurteilen, auch werden keine Belange des Denkmalschutzes berührt, im Plangebiet befindet sich keine erhaltenswerte historische Bausubstanz. Ferner ist auch hier darauf hinzuweisen, dass eine Bauleitplanung, die jegliche bauliche Veränderung ausschließt, weder mit den städtebaulichen Zielen noch mit der Eigentumsgarantie nach Art. 14 GG vereinbar.</p> <p>Der Zuschnitt der Baufenster soll den Eigentümern und Eigentümerinnen eine weitreichende Flexibilität bei der Bebaubarkeit der Grundstücke einräumen – entsprechend wurden die Baufenster zugeschnitten. Insofern ist tatsächlich nicht auszuschließen, dass im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans künftig auch bisher bestehende Garten- oder Freiflächen baulich in Anspruch genommen werden. Hierbei gilt jedoch</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Nicht zu letzt verweisen Sie in der Begründung auf „die städtebaulich reizvolle Lage des Gebietes oberhalb des Rheines mit einer ausgesprochen guten Sicht auf die Stadt Koblenz“, die „als äußerst attraktiv zu bezeichnen ist“</p> <p>Durch die geplante Änderung ergibt sich hier für uns eine Benachteiligung die einen enteignungsgleichen Eingriff entspricht.</p> <p>Die Vergrößerung der Gebäudehöhen der talseitigen Bebauung im südlichen Schenkelsberg hat für uns gravierende Einschränkungen der Lebens- und Wohnqualität zur Folge. Dazu kommt eine deutliche negative</p>	<p>zu berücksichtigen, dass in dem Plangebiet bereits Baurechte gem. § 34 BauGB bestehen und somit bereits nach derzeitigem Baurecht die Garten- und Grünbereiche baulich genutzt werden können. Die Festsetzungen des Bebauungsplans leisten allerdings gerade einen Beitrag zur Sicherung der Grünstrukturen (überbaubare Grundstücksflächen, GRZ, Ausschluss von Stellplätzen in den hinteren Grundstücksbereichen, Pauschenschutz für Bäume). Nach derzeitigem Baurecht sind die Grünbereiche in diesem Umfang nicht geschützt.</p> <p>Dass es in der subjektiven Empfindung Einzelner zu einer Veränderung der Wohnqualität kommt, wenn im eigenen Wohnumfeld künftig ggf. Gebäude errichtet werden, die die bisherige Sicht über den Rhein und die Stadt Koblenz einschränken, ist nicht zu bestreiten. Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die öffentlichen und privaten Belange</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Wertentwicklung unseres Anwesens, was vor dem Hintergrund der staatlichen Aufforderung zur privaten Altersvorsorge nicht hinnehmbar ist.</p> <p>Die vorhandene talseitige Bebauung orientiert sich heute an der Gesamthöhe von ca. 8m und beweist, dass sich darin sehr gut die definierten drei Wohneinheiten unterbringen lassen. Eine Erhöhung der Bauwerke würde hier nicht zu einer Vermehrung des Wohnraums führen sondern lediglich zu einer Gewinn/Verlust-Betrachtung möglicher Investoren – und dies sicher zu Lasten der höherer Mieten. Das kann ja nicht im Interesse der Stadtplanung sein.</p> <p>Aus unserer Sicht sollte sich die Neuordnung des Bebauungsplans enger an der bestehenden Bebauung orientieren. Sowohl was die bebaute Fläche aber im Besonderen was die Höhe der Häuser und deren optischer Front angeht. Ein einzelnes Haus, das aus deutlich älterem Baubestand stammt (Vorkriegszeit) sollte hier nicht zum Maßstab für die</p>	<p>untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen und bestehende Baurechte zu berücksichtigen. Das Ergebnis des Abwägungsprozesses kann insofern dazu führen, dass die Belange eines Einzelnen gegenüber den überwiegenden öffentlichen Belangen zurücktreten müssen – dies ist vorliegend der Fall.</p> <p>Bzgl. der Gebäudehöhe wird auf die nachstehenden Aussagen verwiesen.</p> <p>Indem hier fraglichen Bereich waren bestehende Baurechte zu berücksichtigen. Fragen zu Gewinn/Verlust-Betrachtungen bzw. Höhe von Mieten können nicht in dem vorliegenden Bebauungsplan behandelt werden.</p> <p>Im Rahmen der städtebaulichen Analyse wurden für den südlichen Abschnitt der Straße „ Im Schenkelsberg“ talseitig, im Bestand Gebäudehöhen erfasst, die sich zwischen 8,00 m und bis zu 10,00 m bewegen. Demnach wurde eine zulässige Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt, die es erlaubt, Gebäude in der Form wieder zu errichten. Insofern ist es</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>übrige Bebauung erhoben werden. Ein Bebauungsplan darf gerne im Rahmen des Bestandschutzes eine Ausnahmen erlauben, sollte aber nicht die Ausnahmen zur Regel erheben.</p> <p>Aus o. a. Gründen widersprechen wir dieser Änderung und bitten sie, die von uns angeführten Punkte in der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Weiterhin bitten wir um eine Eingangsbestätigung und Stellungnahme zu diesem Schreiben.</p>	<p>städtebaulich nicht zu begründen, dass in dem Bereich nicht mehr diejenigen Gebäude errichtet werden können, die dort bereits seit mehreren Jahrzehnten stehen und sich vollumfänglich in den Gebietscharakter einfügen. Dass sich bei einer etwaigen Erhöhung der Bebauung ggf. Sichtbehinderungen oder Sichteinschränkungen für die bergseitig höher liegenden Grundstücke ergeben, ist demnach hinzunehmen. Allerdings ist hieraus keine Wertminderung dieser Grundstücke, wie es der Anlieger/ die Anliegerin in der Stellungnahme vorbringt, ersichtlich. Im Übrigen ist hier zu berücksichtigen, dass in dem Plangebiet bereits Baurecht nach den Bestimmungen des § 34 BauGB besteht und insofern bislang auch höhere Gebäude zulässig sind. Der Bebauungsplan greift hier steuernd ein und berücksichtigt gerade die vorgebrachten Belange.</p> <p>Aus den v.g. Gründen kann den vorgebrachten Anregungen nicht gefolgt werden.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
6	<b>Anlieger/in der Straße „Im Schenkelsberg“, Schreiben vom 25.09.2017 – vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei</b>	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen
	<p>Unser Mandant ist Grundstückseigentümer und durch den Plan direkt betroffen. Zum einen sein Wohnhausgrundstück Im Schnekelsberg Nr. ■■■ zum anderen auch ein von ihm erworbenes Grundstück mit der postalischen Adresse Im Schenkelsberg Nr. ■■■.</p> <p>Gemäß der öffentlichen Bekanntmachung der Stadt Koblenz vom 27.07.2017 wird in der Zeit vom 25.08.2017 bis zum 25.09.2017 der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 314 der Stadt Koblenz öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der Auslegung erheben wir namens und im Auftrag unseres Mandanten folgende Anregungen:</p> <p>I.</p> <p>Zunächst werden Einwendungen gegen das Maß der baulichen Nutzung erhoben. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden im Plangebiet die Anzahl der bestehenden Wohneinheiten je Wohngebäude erfasst. Inso-</p>	<p>Grundsätzlich wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme im Plangebiet die Anzahl der Wohneinheiten erfasst. Auf welcher Basis die Aussage der Anwaltskanzlei beruht, „dass überwiegend 4 Wohneinheiten pro</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>weit konnte festgestellt werden, dass überwiegend 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude vorhanden sind und sogar in einem Gebäude 12 Wohneinheiten zu erkennen waren. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sollen nun für die Grundstücke unseres Mandanten nur noch 3 Wohneinheiten je Gebäude zulässig sein.</p>	<p>Wohngebäude vorhanden sind“ ist nicht eindeutig nachvollziehbar. In der Begründung unter Kapitel „5.2.5 Anzahl der Wohneinheiten“ (S. 28 ff) steht zwar – entsprechend der Bestandsaufnahme – dass Bereiche im Plangebiet mit 4 Wohneinheiten festgestellt wurden, dies trifft allerdings nicht für das gesamte Plangebiet zu. Vielmehr war das Ergebnis der Bestandsaufnahme, dass im Plangebiet überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser anzutreffen sind, sowie entlang der „Ellingshohl“ und dem Einmündungsbereich der Straßen „Im Schenkelsberg“/ „Ellingshohl“ Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten vorhanden sind. Entsprechend erfolgte für den v.g. Teilbereich entlang der „Ellingshohl“ – aufgrund der entsprechenden Vorprägung – die Zulässigkeit von 4 Wohneinheiten je Wohngebäude. Im übrigen Geltungsbereich wurden, aufgrund des hier vorherrschenden Gebietscharakters (Ein-/Zweifamilienhäuser) drei Wohneinheiten für Zulässigkeit erklärt. Diese Regelung ist für die hier in Rede stehenden Grundstücke maßgeblich. Dass ein Gebäude mit 12 Wohneinheiten im Plangebiet vorhanden ist, ist grundsätzlich richtig, allerdings ist im Hinblick auf dieses Gebäude</p>



<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung</b>
	<p>Begründet wird dies damit, dass in der Erschließungsstraße „Im Schenkelsberg“ ein hoher Parkdruck besteht und durch die Verwirklichung weiterer Wohneinheiten pro Gebäude im Rahmen einer Nachverdichtung hiergegen vorgebeugt werden soll.</p>	<p>auf die Ausführungen in der Begründung auf S. 28 zu verweisen, dass es sich bei diesem Gebäude mit seinen 12 Wohneinheiten um eine absolute Ausnahme im Plangebiet handelt und dieses damit gerade nicht als Vorbild für die Zulässigkeit einer größeren Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude in dem ansonsten mit Ein-/ Zweifamilienhäusern bzw. in Teilbereichen mit kleineren Mehrfamilienhäusern bebauten Plangebiet dienen kann.</p> <p>Die Festsetzung zur Zulässigkeit der Anzahl der Wohneinheiten wurde aufgrund des bestehenden Verkehrs-/Parkdrucks im Plangebiet getroffen und, um entsprechend der Planungsziele, den Gebietscharakter des Plangebietes zu sichern. Ohne diese Festsetzung, stünde zu befürchten, dass zukünftig weitere Mehrfamilienhäuser errichtet werden und hierdurch der Verlust des Gebietscharakters eintritt sowie der in Ansätzen erkennbare städtebauliche Überformungsprozess weiter voranschreitet und die bereits bestehende Verkehrsproblematik nochmals verstärkt würde.</p> <p>Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass im Sinne der Planungsziele</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Diese Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude dürfte allerdings unzulässig sein, da bereits jetzt – wie die Stadt selbst ausführt – schon Gebäude im Plangebiet vorhanden sind, die aus mehr als 3 Wohneinheiten bestehen. Damit hat diese Festsetzung allerdings keine Aussicht auf Umsetzung, da diese Gebäude bereits durch bestehende Baugenehmigungen bestandsgeschützt geschützt, sodass die Festsetzung keine Aussicht auf Realisierung hat. Sie ist damit städtebauliche nicht erforderliche gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.</p>	<p>die Nachverdichtung im Plangebiet künftig <u>nicht</u> verhindert werden soll, sondern der Nachverdichtungsprozess gesteuert wird. Insofern ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans vorhandene Nachverdichtungspotentiale zu nutzen (u.a. Festsetzung von 3 Wohneinheiten in einem Bereich in dem die Ein-/Zweifamilienhäuser gebietsprägend sind) – allerdings kann dies nur insoweit erfolgen, dass die Planungsziele nicht konterkariert werden.</p> <p>Der Aussage, dass die Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude unzulässig sein dürfe, kann nicht gefolgt werden. Grundsätzlich liegt es im Planungsermessen der Kommune Festsetzungen zu treffen soweit sie aus städtebaulicher Sicht erforderlich sind. Bzgl. des städtebaulichen Erfordernisses für diese Festsetzung, wird auf die vorangegangenen Ausführungen sowie auf das Kapitel 5.2.5 der Begründung verweisen. Die Festsetzung zur Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude leistet in Kombination mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung einen wesentlichen Beitrag, den Planungszielen zu ent-</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		<p>sprechen. Gerade die Begrenzung zur Anzahl an Wohneinheiten soll gewährleisten, dass künftig keine großvolumigen Mehrfamilienhäuser, die zu einer weiteren städtebaulichen Überformung des Bereichs beitragen, mehr entstehen. Hinsichtlich der Verkehrsproblematik ist auch auf die folgende Aussage in der Begründung auf Seite 30 zu verweisen: <i>„Schließlich ist die Begrenzung der Wohneinheiten ein effektives Mittel, einer weiteren nachteiligen Verkehrszunahme zu begegnen. Alternative Maßnahmen sind auf Ebene der Bauleitplanung aufgrund des bereits vollständig bebauten Gebietes nicht darstellbar (z.B. größere Straßenbreite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festsetzen) bzw. können auch nicht im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens geregelt werden (ÖPNV-Anschluss).“</i></p> <p>Insofern liegt damit das städtebauliche Erfordernis vor, die Festsetzung zur max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude zu treffen.</p> <p>Grundsätzlich ist zwar richtig, dass in einigen Fällen, bestehende Gebäude über eine größere Anzahl an Wohneinheiten verfügen – hierbei</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		<p>wurde allerdings im Rahmen der Bestandsaufnahme festgestellt , dass es sich bei diesen Gebäuden um Ausnahmen handelt und diese nicht als Vorbilder für eine generelle Zulässigkeit von mehr als 3 bzw. im WR-1 von mehr als 4 Wohneinheiten je Wohngebäude herangezogen werden können. Der überwiegende und gebietsprägende Teil der bestehenden Bebauung ist von den Festsetzungen abgedeckt, bzw. es besteht – soweit weniger als 3 bzw. 4 Wohnungen vorhanden sind – die Möglichkeit zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen. Diejenigen Gebäude, die die Festsetzung im Bestand überschreiten, sind vom Bestandsschutz erfasst, insofern ist es richtig, dass hier die Festsetzung vorerst keine Auswirkungen entfaltet. Mit einem etwaigen Abriss und Neubau eines Gebäudes erlischt allerdings der Bestandsschutz womit die Festsetzung bei künftigen Neubauvorhaben sehr wohl greift. Da, wie bereits dargestellt der Großteil der Gebäude von der Festsetzung abgedeckt sind, ist somit nicht erkennbar, warum die hier in Rede stehende Festsetzung keine Aussicht auf Realisierung haben sollte.</p> <p>Dass sich aus der Festsetzung heraus Einschränkungen für die Grund-</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>II. Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bezogen auf Gebäudehöhe, Traufhöhe und die sichtbare Wandhöhe sowie die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen ist in sich nicht kongruent und widerspricht sich. Die bereits angesprochene Gebäude- und Traufhöhe wird im vorliegenden Fall durch die starke Hangigkeit des Geländes durch die Festsetzung einer maximalen sichtbaren Wand-</p>	<p>stückseigentümer/ -eigentümerinnen ergeben, künftig u.U. nicht mehr die Anzahl an Wohnungen errichten zu können wie geplant bzw. wie ggf. ein etwaiger Altbau auf dem Grundstück beinhaltet, ist unstrittig. Allerdings ist aufgrund der hier verfolgten Planungsziele und der bereits erkennbaren städtebaulichen Überformung des Plangebiets einhergehend mit der bestehenden bzw. einer nicht auszuschließenden weiter zunehmenden Verkehrsbelastung, soweit erheblich mehr zusätzliche Wohnungen im Plangebiet geschaffen werden, der vertretbaren Einschränkung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke der Vorzug gegenüber der maximalen Ausnutzung der privaten Bauflächen zu geben.</p> <p>Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden gerade aus der in der nebenstehenden Stellungnahme bereits angesprochenen stark bewegten Topographie des Plangebiets getroffen. Im Grundsatz ist die Aussage nicht zu verneinen, dass auf einem Großteil der Baugrundstücke im Plangebiet die jeweils festgesetzten Gebäude- und Traufhöhen unter Einhaltung der maximal sichtbaren Wandhöhe nicht vollständig</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>höhe von 7,00 m konterkariert. Da das Vollgeschoss in seiner Ausdehnung landesrechtlich nicht definiert ist, und auch die Gebäude- und Traufhöhen durch die starke Hangigkeit des Geländes auf die 7,00 m sichtbare Wandhöhe eingeengt werden, ist letztere die einzig maßgebende Größe. Die Festsetzung von Trauf- und Gebäudehöhen ist ebenfalls aus städteplanerischer Sicht damit nicht erforderlich.</p>	<p>auszuschöpfen sind. Die Aussage hinsichtlich der nach Landesrecht nicht definierten Ausdehnung der Vollgeschosse trifft ebenfalls zu, allerdings war gerade auch aus diesem Grunde eine Festsetzung der maximal sichtbaren Wandhöhe erforderlich. Die hier in Rede stehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden aus folgenden städtebaulichen Gründen getroffen: Wie bereits beschrieben liegt im Plangebiet eine stark bewegte Topographie vor und die Bestandsgebäude stehen häufig nicht direkt an den Erschließungsstraßen sondern zurückversetzt, oder die Erschließungsstraße fällt entlang einiger Grundstücke stark ab, so dass der Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. die Bestandsbebauung deutlich oberhalb der Straßenverkehrsfläche liegt. Um hier im Sinne der Planungsziele eine steuernde Regelung zu den Gebäudehöhen zu treffen, wurden die Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Eine alleinige Festsetzung der maximalen Anzahl an Vollgeschossen wäre hinsichtlich der verfolgten Planungsziele nicht als ausreichend zu bewerten gewesen, da ja gerade keine landesrechtliche Definition zur maximalen Höhe von Vollgeschossen vorliegt und somit überhöhte Ge-</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		<p>schosse bei repräsentativen Gebäuden, einhergehend mit entsprechend größeren Gebäudehöhen nicht auszuschließen wären. Im Hinblick auf das Erfordernis zur Festsetzung der sichtbaren Wandhöhe wird auf die Ausführungen in der Begründung auf Seite 24/ 25 verwiesen: <i>„Um die verfolgten Planungsziele zu erreichen, ist ferner der Standort der Gebäude auf den Baugrundstücken zu berücksichtigen – beispielsweise stehen Gebäude „Im Schenkelsberg“ um bis zu 9,00 m oberhalb der Straße. Die alleinige Festsetzung der Gebäudehöhen in Bezug auf die Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche stellt insofern auch noch kein städtebaulich ausreichendes Regulativ im Plangebiet dar, um eine tatsächliche Steuerung der Bauvolumina im Zusammenhang mit den sichtbaren Wandhöhen und der hiervon ausgehenden städtebaulichen Wirkung tatsächlich zu gewährleisten. Ein Abtragen von vorhandenem Gelände wäre weiterhin möglich, wobei die maximale Gebäude- oder maximale Traufhöhe bezogen auf die Höhe der Straßenverkehrsfläche gewahrt bliebe. Dennoch entstünde durch das abgetragene Gelände ein sehr massiv wirkender Baukörper mit entsprechend großen, sichtba-</i></p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		<p><i>ren Wandhöhen. Deshalb wird über die maximal zulässigen Gebäudehöhen hinaus, eine maximal sichtbare Wandhöhe im gesamten Plangebiet von 7,00 m festgesetzt.“</i></p> <p>Der Aussage, dass es sich bei der sichtbaren Wandhöhe allerdings um die „einzig maßgebende Größe“ handelt, kann nicht gefolgt werden. Die sichtbare Wandhöhe wird gemessen von der am Gebäude angrenzenden (geplanten) Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. bei Gebäuden mit Flachdach bis zur Höhe der Oberkante Attika. Die festgesetzte Wandhöhe lässt mit maximal 7,00 m die Errichtung von zwei Vollgeschossen zu. Ohne eine Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse wäre ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum bzw. im Staffelgeschoss denkbar. Ferner ist kein Widerspruch zwischen den jeweils festgesetzten Gebäude- und Traufhöhen sowie der sichtbaren Wandhöhe erkennbar. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass wie bereits oben beschrieben auf den bergseitig der jeweiligen Erschließungsstraße liegenden Grundstücke die hier getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Gebäude-/Traufhöhe unter Einhaltung der sichtbaren Wandhöhe</p>



Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		<p>i.d.R. nicht erreicht werden können (wenn das Gelände erheblich abgetragen und der Neubau z.B. auf Straßenniveau errichtet wird), für die talseitig der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücke stellen sich die Verhältnisse anders dar. In diesen Bereich ist die festgesetzte Traufhöhe i.d.R. kleiner als die jeweils zulässige sichtbare Wandhöhe. Hintergrund ist, dass die Festsetzung zur sichtbaren Wandhöhe gerade die Höhe von Gebäudefassaden im Sinne der Planungsziele steuern soll, die sich zur Talseite erstrecken. Die festgesetzten Trauf-/Gebäudehöhen entfalten in diesem beschriebenen Fall keine hinreichende Wirkung – denkbar wäre ein Gebäude welches zur Straßenverkehrsfläche hin die festgesetzten Höhen einhält, auf der Talseite allerdings, aufgrund der Hanglage eine deutlich größer als 7,00 m hohe aufgehende Gebäudefassade erreicht. Im Umkehrschluss wäre nur bei der alleinigen Festsetzung der sichtbaren Wandhöhe bei gleicher Lage eines Grundstücks eine Anschüttung des Geländes denkbar und damit auch eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe nicht auszuschließen. Bei bergseitiger Lage wäre denkbar, dass durch Anschüttungen eine bereits präsente Lage hoch oberhalb der</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Nicht nachvollziehbar ist vor diesem Hintergrund, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die einzelnen abgegrenzten Nutzungsbereiche stets unterschiedliche Gebäude und Traufhöhen angegeben werden. Dies ist aus sich heraus nicht verständlich, da man seitens des Plangebers gerade die Einschränkung auf eine gewisse Höhenentwick-</p>	<p>Straße nochmals „optimiert“ wird und ein Gebäude unter Einhaltung der sichtbaren Wandhöhe, die festgesetzte Gebäudehöhe überschreitet. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass ohne die Festsetzung einer Gebäudehöhe, es keinerlei begrenzenden Faktor hinsichtlich etwaiger Gesamtbauhöhen bei Häusern mit geneigten Dächern (z.B. bei Satteldächern) gibt.</p> <p>Insofern bedingt gerade die in der Stellungnahme angesprochene stark bewegte Topographie im Plangebiet, dass unter Berücksichtigung der Planungsziele die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in diesem Umfang zu treffen waren – andernfalls wäre das Erreichen der genannten Planungsziele nicht sicher gestellt.</p> <p>Die vorgenommene Abgrenzung z.T. auch kleinerer Nutzungsbereiche resultiert aus der zu berücksichtigenden vorhandenen und gebietscharakteristischen Bebauung in Kombination mit der stark bewegten Topographie. Das Plangebiet steigt insbesondere von West nach Ost stark an, die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen weisen aller-</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>lung der baulichen Anlage Einfluss nehmen will.</p> <p>Ziel ist es nach der Planbegründung, eine Homogenität des Baugebietes zu erreichen. Auch hier muss berücksichtigt werden, dass ein Bestandsgebiet überplant wird und zahlreiche Baugenehmigungen existieren, die</p>	<p>dings im Straßenverlauf ebenfalls ein unterschiedlich starkes Gefälle auf und die Bestandsgebäude bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen liegen in unterschiedlichen Höhen gegenüber der angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Diese unterschiedlichen Rahmenbedingungen waren bei Festsetzung der Nutzungsbereiche zu berücksichtigen – auch im Sinne der privaten Grundstückseigentümer/Innen, da sich die beschriebenen Bedingungen auch bei direkt aneinander grenzenden Grundstücken anders darstellen – und damit auch die kleineren Nutzungsbereiche zu definieren. Die Berücksichtigung dieser Unterschiede führt zudem zu einer höheren Baufreiheit als pauschale, für das gesamte Plangebiet einheitliche Regelungen, die dann entsprechend strenger zu fassen wären und für eine größere Anzahl an Baugrundstücken stärkere Einschränkungen bedeuten würden.</p> <p>Das Plangebiet weist zwar in einigen Teilbereichen eine sehr homogene Baustruktur/Bauart auf, in der Gesamtbetrachtung stellt sich das Plangebiet allerdings heterogen dar. Der Begriff der Homogenität trifft für das</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	dauerhaft eine Planverwirklichung vereiteln werden.	<p>Plangebiet in Bezug auf die lockere, offene Bauweise, die vorwiegend mit Einzel- und Doppelhäuser und den einzelnen Mehrfamilienhäuser geprägt wird (vgl. Ausführungen in der Begründung S. 16), zu. Insofern verfolgen die Festsetzungen auch nicht das Ziel, das Plangebiet in eine homogene Erscheinung „umzuwandeln“, sondern das harmonische Einfügen etwaiger Neubebauungen oder Erweiterungen im Plangebiet sicher zu stellen und dem bereits in Ansätzen erkennbaren städtebaulichen Überformungsprozess (u.a. hervorgerufen durch große aufgehende Wandhöhen und massiv/ dominant auf den Straßenraum und das Wohnumfeld wirkende Gebäudevolumina) zu begegnen. Gerade die Berücksichtigung des Gebäudebestandes bzw. bestehender Baugenehmigungen erfordert in Kombination mit der im Plangebiet vorhandenen Topographie, dass mehrere Nutzungsbereiche mit unterschiedlich zulässigen Gebäude- und Traufhöhen zu definieren waren. Dass der Gebäudebestand eine dauerhafte Planverwirklichung vereitelt ist hier nicht erkennbar, einerseits ist ein deutlicher Entwicklungsdruck im Plangebiet bekannt und gerade hier sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne der</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die gesamten Festsetzungen sind insoweit nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Wenn man schon von einer Homogenität des Baugebietes sprechen möchte, so wäre doch sicherlich auf den Bezugspunkt der Lage der Straßenverkehrsfläche über NN eine gleichmäßige Höhenentwicklung im Baugebiet erforderlich. Warum hier in den einzelnen Nutzungsbereichen unterschiedliche Regelungen getroffen wurden, entzieht sich jeglicher Logik. Die Planbegründung schweigt sich hierüber aus.</p>	<p>Planungsziele steuernd eingreifen. Andererseits wurden die Festsetzungen auch unter Berücksichtigung bestehender Genehmigungen/ der Bestandsgebäude mit der Zielsetzung getroffen, dass diejenigen Gebäude, die dem bestehenden Gebietscharakter entsprechen und sich harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügen auch von den Festsetzungen erfasst sind.</p> <p>Im Hinblick auf die städtebauliche Erforderlichkeit der Festsetzungen wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen. Wie bereits oben ausgeführt wird mit den Festsetzungen zur Trauf-/Gebäudehöhe das Planungsziel verfolgt ein harmonisches einfügen etwaiger Neubebauungen bzw. bauliche Erweiterungen bestehender Gebäude in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten. Eine, wie vorgeschlagen, gleichmäßige Höhenentwicklung im Baugebiet, würde der Bestandssituation nicht gerecht. Eine solche Vorgehensweise bietet sich in einem unbebauten Gebiet an. Hier liegen jedoch, wie bereits beschrieben durch die stark bewegte Topographie und der nahezu vollständigen Bebauung</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		<p>des Plangebiets mit den unterschiedlichen Höhenlagen der Bestandsbebauung zur maßgeblichen Straßenverkehrsfläche andere Voraussetzungen vor. Die vorgeschlagene Vorgehensweise, z.B. auf die bergseitigen Grundstücke in der Straße „Im Schenkelsberg“ übertragen, hätte zur Folge, dass eine einheitliche Gebäudehöhe unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes mit 17,50 m hätte festgesetzt werden müssen. Dieser Wert läge um bis zu 5,0 m oberhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe in einem – ebenfalls bergseitigem – Abschnitt der Straße „Im Schenkelsberg“. Insofern würde die vorgeschlagene Vorgehensweise kein harmonisches einfügen etwaiger Neubauten/ Erweiterungen gewährleisten – den Planungszielen würde nicht entsprochen.</p> <p>Im Übrigen wird an dieser Stelle bzgl. der vorgenommenen Abgrenzung der z.T. auch kleineren Nutzungsbereiche auf die Ausführungen der Begründung auf S. 23 verweisen: <i>„Die unterschiedlichen Höhen der Gebäude resultieren aus dem jeweiligen Architekturstil und aus der vorhandenen Topographie in Verbindung mit der jeweiligen Lage des Baugrundstücks – berg- oder talseitig zur Straße – sowie aus der Entfernung</i></p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>III. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit der postalischen Anschrift Nr. ■■■ ist nicht nachvollziehbar. Während die übrigen Baufenster in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden sollen, beträgt der Abstand im vorliegenden Fall 7,5 m. Dies ist in planerischer Hinsicht nicht nachvollziehbar. Um dem Grundstückseigentümer eine bessere Flexibilität bei der Bebauung seiner Grundstücke zu gewährleisten, sollte auch hier die Baugrenze bis 3 m an die Straßenbegrenzungslinie herangeführt werden. Die Ausnutz-</p>	<p><i>zwischen Gebäudestandort und der Straße. Demnach stellen sich auch die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen zu den Gebäuden sehr heterogen dar – kleinere Teilbereiche im Plangebiet, zum Teil auch einzelne Baugrundstücke, waren mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Gebäudehöhe voneinander abzugrenzen. (z.B. im Bereich der Einmündung „Im Schenkelsber“ in die „Ellingshohl“).</i> Die getätigte Aussage in der nebenstehenden Stellungnahme, dass sich die Planbegründung darüber ausschweigt, ist somit nicht zutreffend.</p> <p>Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze beträgt auch in anderen Fällen im Plangebiet mehr als 3,0 m. Hintergrund ist, dass beim Zuschnitt und Verortung der Baufenster auf den z. T. großen Baugrundstücken die Lage der Bestandsgebäude zu berücksichtigen war. Sind die bestehenden Gebäude in einer größeren Entfernung zur Straße errichtet, wurde auch das Baufenster – wie in dem vorliegenden Fall auch – entsprechend zugeschnitten.</p> <p>In den vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird ein Wert von 7,5</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>barkeit und Kubatur der Grundstücke wird insoweit nicht verändert, da hier bereits Einschränkungen über die GRZ und GFZ vorhanden sind.</p>	<p>m genannt. Dieser Wert ist in der Bebauungsplanzeichnung auf dem fraglichen Grundstück als Abstand zwischen der seitlichen Baugrenze und der nördlichen Grundstücksgrenze eingetragen. Der Abstand zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ist im Bebauungsplan tatsächlich mit 9,8 m vermaßt. Soweit mit den vorgebrachten Anregungen und Bedenken nicht der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie gemeint ist, sondern der Abstand der seitlichen Baugrenze zur nördlichen Grundstücksgrenze, sind folgende Belange zu berücksichtigen: Das hier in Rede stehende Grundstück ist mit einem in der jüngeren Vergangenheit entstandenen Baukörper bebaut, der sich massiv und dominant auf den angrenzenden Straßenraum und das Wohnumfeld auswirkt und die Befürchtung hinsichtlich eines möglichen Verlustes des Gebietscharakters durch den beginnenden städtebaulichen Überformungsprozess deutlich erkennen lässt bzw. auch mit ausgelöst hat. Insofern handelt es sich bei dem in Rede stehenden Grundstück um eine Zäsur in der Örtlichkeit.</p> <p>Grundsätzlich ist bzgl. des Baufensterzuschnitts festzuhalten, dass auch</p>



Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		<p>nicht auf allen Grundstücken im Plangebiet der Abstand zwischen seitlicher Baugrenze und der Grundstücksgrenze 3,0 m beträgt, sondern auch hier größere Abstände anzutreffen sind. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass auf einzelnen, weiteren Baugrundstücken aufgrund des dortigen Grundstückszuschnitts die Baugrenze direkt an der Fassade des Bestandsgebäudes entlangläuft und insofern, sich die hieraus ergebende Einschränkung durch die Baufensterzuschnitte für diese Grundstückseigentümerinnen und Eigentümer u.U. größer darstellt als auf den hier in Rede stehenden Grundstück. Hier beträgt der Abstand zwischen der Fassade der Bestandsbebauung bis zur seitlichen Baugrenze in nördlicher Richtung ca. 8,0 m und in südlicher Richtung ca. 10,0 m bzw. ca. 5,0 m (vom Anbau aus gemessen). Insofern ist davon auszugehen, dass dem Eigentümer mit dem getroffenen Baufensterzuschnitt eine ausreichende Flexibilität bei der Bebauung auf seinem Grundstück ermöglicht wird – insbesondere auch mit der großzügig bemessenen Baufenstertiefe von 18,0 m. Auf die bestehende Regelung zur Überschreitung der Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m, ist</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		<p>ebenfalls zu verweisen. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die auf dem in Rede stehenden Grundstück durch die Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche über eine Größe von ca. 709 m<sup>2</sup> verfügt. Bei einer Grundstücksgröße von hier ca. 1.517 m<sup>2</sup> resultiert aus dem getroffenen Baufensterzuschnitt keine Einschränkung hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks. Die Grenzen werden hier anhand der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gesetzt. Insofern führt der Baufensterzuschnitt zu Einschränkungen für den Eigentümer/ die Eigentümerin etwaige Neu- oder Erweiterungsbauten auf dem Grundstück nicht nahe an die Straßenverkehrsfläche bzw. nicht näher an der nördlichen Grundstücksgrenze zu positionieren – allerdings ist die hier in der Örtlichkeit vorhandene Zäsur durch das bereits bestehende Gebäude auf dem Grundstück so massiv, dass unter Berücksichtigung der gesamten städtebaulichen Ziele, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt werden, die Einschränkung durch den Baufensterzuschnitt vertretbar ist und damit müssen die Belange des Eigentümers/ der Eigentümerin insofern zurücktreten.</p>

**B) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

**1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz,  
Schreiben vom 19.09.2017 (Seite 84 ff.)**

**Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:** Der Stellungnahme wird teilweise entspro-  
chen.

**Beschluss:**  einstimmig  mehrheitlich mit  
Enthaltungen, Gegenstimmen

gem. der Empfehlung  abgelehnt  
beschlossen

### Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
1	<b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, Schreiben 19.09.2017</b>	Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen.
	<p><u>I. Regionalstelle Gewerbeaufsicht (Ref. 23)</u> Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur o.a. Bauleitplanung weder Bedenken noch Anregungen.</p> <p><u>II. Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Ref. 32)</u> Das Bebauungsplangebiet befindet sich in bebauter Ortslage und dient unter anderem dazu eine hohe Verdichtung durch Neubauten zu verhindern. Es entstehen keine Änderungen bei der Entwässerung. Weitere wasserwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.</p> <p><u>III. Obere Landesplanungsbehörde (Ref. 41):</u> Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den o.g.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bebauungsplan.</p> <p><u>IV. Obere Naturschutzbehörde (Ref. 42):</u></p> <p>Gemäß Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 9. Dezember 2005 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat die untere Naturschutzbehörde die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vertreten. Es ist deshalb sicherzustellen, dass die untere Naturschutzbehörde im Verfahren beteiligt wird und die Möglichkeit zur Äußerung erhält. Von der oberen Naturschutzbehörde in der Trägerbeteiligung wahrzunehmende Belange (förmlich unter Naturschutz stehende Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p><u>V. Bauwesen (Ref. 43):</u></p> <p>Gegen die o.g. Planungen bestehen aus Sicht der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Die Untere Naturschutzbehörde wird standardmäßig bei Bauleitplanverfahren der Stadt Koblenz beteiligt.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Da die Bebauung bis unmittelbar an das Rheinufer sichtbar ist, regen wir an, die Farbgebung der geneigten Dächer in schieferfarbenen Farbtönen nicht nur als Hinweis aufzunehmen, sondern entsprechend festzusetzen.</p> <p>In den Hinweisen (textliche Festsetzungen Teil D) wird darüber hinaus unter Punkt 10 aufgeführt, dass für die Farb- und Materialwahl der Gebäudefassaden, das für das Welterbe entwickelte Farbkonzept Anwendung finden kann. Hier wäre eine konkrete Empfehlung zur Anwendung des Leitfadens Farbkultur wünschenswert.</p>	<p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein nahezu vollständig bebautes Gebiet überplant. Bereits im Bestand finden sich innerhalb des Plangebiets mehrere geneigte Dächer, die nicht über schieferfarbene Dacheindeckungen – tlw. bis zu recht auffälligen Röt-Tönen – verfügen. Auch in den direkt angrenzenden bebauten Teilbereichen (z.B. östlich des Plangebiets) finden sich weitere Gebäude mit farblich verschiedenen Dacheindeckungen. Insofern ist vorliegend keine städtebauliche Rechtfertigung erkennbar, die die Festsetzung einer schieferfarbenen Dacheindeckung hinreichend begründen kann.</p> <p>Die Hinweise Textfestsetzungen unter Nr. 10 werden entsprechend der nachfolgend genannten Formulierung geändert: „Im Hinblick auf die Farb- und Materialwahl bei Gebäudefassaden wird die Anwendung des „Leitfadens Farbkultur“ (Hrsg.: Die Projektgruppe und die Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2011) empfohlen.“</p> <p>Der Stellungnahme wird dahingehend entsprochen.</p>