

## Auswertung der im Rahmen des Verfahrensschritts der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

### A. Niederschrift der Bürgerversammlung am 30.01.2013

Zu A: Siehe Anregungen und Stellungnahme der Verwaltung in der Niederschrift zur Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage1).

### B. Schriftlich eingegangene Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

#### 1. Schreiben vom 15.01.2013

Darstellung einer Nichtverkaufs- und Bebauungsbereitschaft. Verschiedene Spechtarten, Fledermäuse und seltene Insektenarten seien hier heimisch. Es wird eine naturnahe Gestaltung und Nutzung der Flächen verfolgt.

#### **Zu 1.**

*Die Hinweise bzgl. einer Nichtverkaufs- und Bebauungsbereitschaft werden zur Kenntnis genommen. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht eine Erschließung und Bebauung der o.a. rückwärtigen Grundstücksbereiche im Sinne einer Angebotsplanung, welche ggf. auch durch die jeweiligen Eigentümer erst mittel- bis langfristig umgesetzt werden könnte und stellt somit keine zwingende Bauverpflichtung für den "überplanten" Grundstückseigentümer dar. Die hier gewünschte alleinige Gartennutzung ist auch bei einer Ausweisung als Baugebiet weiterhin möglich. Im vorliegenden Fall werden aber Teilbereiche des o.a. Gartengrundstücks (Parzelle 699/2) für eine öffentliche Erschließungsstraße benötigt. Die hierzu erforderlichen eigentumsrechtlichen Regelungen (mit ggf. Option eines Flächentausches etc.) sind aber Regelungsinhalte des zum Bebauungsplan parallel bzw. nachfolgend vorgesehenen Umlegungsverfahrens. Ein planerischer Verzicht auf die vorgesehene Verkehrsflächenfestsetzung würde den Verlust von Baumöglichkeiten von mindestens vier Wohngebäuden bedeuten und das verfolgte Planungsziel einer behutsamen Nachverdichtung in diesem Bereich langfristig aufgeben. Auch eine Verschiebung der Verkehrsfläche außerhalb der o.a. Parzelle 699/2 wird planerisch nicht befürwortet, da dann eine verkehrlich und wirtschaftlich ungünstige Erschließungssituation entstünde.*

*Die mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen der angesprochenen Umweltbelange (Biotope und Fauna) sind im*

- *Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld“, Änderung und Erweiterung Nr. 1, Büro für Landschaftsplanung A. Reitz, Ochtendung, aufgestellt Dezember 2009, geändert August 2012*
- *in den Gutachten Bebauungspläne "Auf dem Pollenfeld" und "Pollenfeldschule" (Koblenz-Metternich), Faunistische Erfassungen (Heuschrecken., Tagfalter, Avifauna, Fledermäuse), Büro für Landschaftsplanung A. Reitz, Ochtendung, Dezember 2009 und im*
- *Umweltbericht der Planbegründung umfassend erhoben und bewertet worden.*

Die nach der Eingriffsregelung und für den Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen wurden getroffen. Nach den vorliegenden Gutachten werden planungsbedingte erhebliche Umweltauswirkungen nicht erwartet. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz wurden in Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde getroffen.

## **2. Vermerk vom 29.10.2013 zum Gesprächstermin am 25.10.2012 beim Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung und Schreiben vom 03.02.2013**

### 2.1. Vermerk vom 29.10.2013

Hinweis: Im Folgenden wird im Wesentlichen noch einmal der Vermerkinhalt wiedergegeben. Bei Punkt a wird das Ergebnis der zugesagten Prüfung dargestellt.

#### **Zu 2.1.**

a) Die Lage der Grenze zwischen der geplanten Öffentlichen Grünfläche (Ecke Bubenheimer Weg/ Eifelstraße) möge so weit in Richtung Bubenheimer Weg verschoben werden, dass das Befahren der geplanten privaten Grünfläche mit einem Aufsitzmäher ermöglicht werde. Unter Annahme des heutigen baulichen Bestands sei die einzige Möglichkeit hierzu die Umfahrung des Gebäudes Bubenheimer Weg 39. Es werde eine Durchfahrtsbreite von ca. 3,0 m benötigt. Eine alternative Zufahrt zu dem Gartenbereich sei aufgrund der vorhandenen Garagenzeilen nicht möglich.

*Zu a) Die Abgrenzung zwischen der öffentlichen und der privaten Grünfläche wird durch die Lage und den Flächenbedarf des hier planerisch vorbereiteten Lärmschutzwalls bestimmt. Eine Reduzierung der hierfür erforderlichen öffentlichen Grünfläche oder eine örtliche (zeichnerische) Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes könnte die spätere Errichtung des hier vorgesehenen Lärmschutzwalls erheblich beeinträchtigen. Daher wird eine Flächenverschiebung oder ein örtlich definiertes Geh- und Fahrrecht nach BauGB im Bebauungsplan nicht befürwortet. Vom erweiterten Grundstück des Anregenden aus entsteht im Osten des Grundstücks weiterhin eine ausreichende, alternative Zugangsoption.*

*Die hier in Rede stehende Nutzung (Wegerecht zur Querung der öffentlichen Grünfläche, u.a. mit einem Sitzrasenmäher) ist rein privatrechtlicher Natur. Insofern gäbe es zwei privatrechtliche Möglichkeiten, eine entsprechende Nutzung - zeitlich befristet und evtl. entgeltlich - zu regeln: 1. Option: Durch den Umlegungsplan als privatrechtsgestaltenden Verwaltungsakt in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt / Eigenbetrieb als der Stelle, die die öffentliche Verkehrsgrünfläche zu verwalten hat. 2 Option: Das zuständige Fachamt bzw. der Eigenbetrieb schließt auf Antrag der Anregenden unmittelbar mit diesen einen entsprechenden Nutzungsvertrag ab.*

b) Auf dem Flurstück 544/12 befänden sich in unmittelbarer Nähe zum Bubenheimer Weg Ver- und Entsorgungsanlagen, die sich nach dem derzeitigen Stand der Planungen künftig innerhalb der geplanten erweiterten Straßenverkehrsfläche des Bubenheimer Weges befinden werden. Es wird die Frage aufgeworfen, inwiefern hier künftig Fahr- und Leitungsrechte eingeräumt werden.

*Zu b) Die vorhandenen Anschlüsse müssen evtl. im Zuge der Baumaßnahme verlegt werden. Hier gilt das Verursacherprinzip.*

c) Des Weiteren möchten die Anregenden erfahren, welchen Zweck die über die geplante private Grünfläche verlaufende Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfülle.

*Zu c) Das eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient dem Anschluss der den Gebäuden 39a und 39b vorgelagerten Grundstücksteile, hier insbesondere einer ggf. zu einem späteren Zeitpunkt herstellbaren privaten Erschließungsstraße, an das innerhalb der geplanten Kompensationsfläche gelegene Versickerungsbecken. Das auf der Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser soll künftig über die eingetragene Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht abgeleitet auf der Kompensationsfläche zur Versickerung gebracht werden.*

d) Es wird hinterfragt, weshalb die Fläche, die rückwärtig an das Wohnhaus Bubenheimer Weg 39a angrenzt und sich bis zu der geplanten Zufahrt zum Betriebsgelände des Gartenbaubetrieb fortsetzt, als Wohnbaufläche ausgewiesen sei, obwohl die Fläche nicht bebaubar sei.

*Zu d) Theoretisch wäre es möglich, die rückwärtige Fläche bis zu der geplanten Zufahrt als private Grünfläche festzusetzen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass das derzeit bebaute Grundstück fast gänzlich durch das vorhandene Gebäude ausgenutzt wird. Die in dem Bebauungsplan ebenfalls integrierte Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 hätte in der derzeitigen Konstellation die Folge, dass Änderungen an dem baulichen Bestand, auch unter Einbeziehung der zum Kauf anstehenden Gartenflächen, aufgrund der zu hohen Versiegelung auf dem Grundstück nicht mehr genehmigungsfähig wären. Als Bezugsgröße für die Ermittlung der GRZ ist das Baugrundstück heranzuziehen. Flächen, die als private Grünflächen festgesetzt sind, können in dem Zusammenhang nicht angerechnet werden. Daher ist die gewählte Festsetzung zum Vorteil des Anregenden bzgl. baulicher Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks bzw. dient der Bestandsicherung.*

e) Abschließend wird nachgefragt, ab wann ein Erwerb der privaten Grünfläche bzw. der rückwärtigen Wohnbaufläche möglich wäre und welche Grundstückspreise zu erwarten seien.

*Zu e) Zur Beantwortung dieser Fragestellungen wurde auf das zuständige Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement verwiesen. Als geeigneter Zeitpunkt für den Erwerb der Gartenflächen wurde der Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans empfohlen.*

## 2.2. Schreiben vom 03.02.2013

Die zuvor unter Punkt 2.1.a) vorgetragene Anregung wird noch einmal ausführlich dargestellt und begründet. Weiterhin wird der bestehende Kaufantrag für die privaten Grünflächen erneuert.

*Zu 2.2. Der Anregung sollte im Rahmen der Bauleitplanung aus den unter Punkt 2 genannten planerischen Gründen nicht gefolgt werden und auf die zuvor genannten privatrechtlichen Regelungsmöglichkeiten hingewiesen werden.*

*Die planerische Festsetzung einer privaten Grünfläche erfolgte u.a. auf Grundlage der Kenntnis des vorliegenden Kaufinteresses. Das erneut vorgetragene Kaufinteresse wurde somit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt und wird an dieser Stelle zur Kenntnis genommen.*

## 3. Schreiben vom 06.02.2013 und Fax vom 13.02.2013

### **Zu 3.**

#### 3.1 Schreiben vom 06.02.2013

Es wird angeregt, die vorgesehene "Schutzfestsetzung" für einen Bestandsbaum (Walnussbaum im Bereich des Grundstücks Bubenheimerweg Nr. 28) nicht weiter vorzusehen. Dieses wird

durch den mit dem Baum durch Laub- und Astwurf jährlich verbundenen hohen Reinigungsaufwand und in der Vergangenheit aufgetretenen Sachschäden begründet.

*Zu 3.1. Hinweis: Es handelt sich hier nicht um eine nachrichtliche Übernahme einer naturschutzfachlichen Unterschützstellung, sondern um eine städtebaulich begründete Erhaltungsfestsetzung. Diese Festsetzung wird zum einen durch die für das Plangebiet und dessen Nutzung durch die besondere Ausprägung des Einzelbaums resultierenden klimatischen und ökologischen Wirkungen begründet. Zum anderen besitzt der Einzelbaum positive Bedeutung auch für das Ortsbild und die Eigenart / Identität des Plangebiets, welche besonders erhaltenswürdig und somit planerisch gesichert werden sollte.*

*Nach einer nochmaligen gutachterlichen Besichtigungen der zum Erhalt festgesetzten Bäume bleibt die getroffene Bewertung unverändert, dass der angesprochene Walnussbaum aufgrund seines Alters und Ausprägung als "Hofbaum" für die umgebende Bebauung aus städtebaulichen Gründen erhaltenswert und auch offensichtlich vital ist. Ebenfalls ist die südöstlich im Plangebiet zum Erhalt festgesetzte Eiche ein alter ortsbildprägender Baum, der auch vom Pollenfeldweg aus eingesehen werden kann. Beide Bäume sollten daher weiterhin als zu erhalten festgesetzt werden. Auch im Bereich der Franzosenschule wurden nur die besonders alten, offensichtlich vitalen und ortsbildprägenden Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die in der Anregung angesprochene, in der Nähe des Walnussbaumes befindliche Fichte befindet sich sehr nahe an einem Bestandsgebäude / Balkon, so dass hier in Zukunft Konflikte entstehen könnten. Dieser ebenfalls sehr hohe Baum ist lt. Gutachter im oberen Teil symmetrisch, insgesamt aber nicht ortsbildprägend, so dass aus den zuvor genannten Gründen bei diesem Baum von einer Festsetzung nach § 9 (1) 25b BauGB abgesehen werden sollte.*

### 3.2. Fax vom 13.02.2013

a) Es werden gegenüber der Planung im Bereich des Wendehammers der Planstraße A und der angrenzenden geplanten Bebauungsmöglichkeiten Bedenken vorgetragen. Es seien Belange des Kleinklimas und der bestehenden Flora und Fauna betroffen. Die im Plan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz seien zu gering. Die im Bereich der Pollenfeldschule vorgesehene Ausgleichsfläche sei aufgrund der bestehenden Wertigkeit für Ausgleichszwecke ungeeignet. Es wird gebeten, dass landespflegerische Gutachten zugänglich zu machen.

*Zu a) Bzgl. der mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen der angesprochenen Umweltbelange (Klima, Biotope und Fauna) wird auf die vorherige Stellungnahme zu 1 (2. Absatz) verwiesen.*

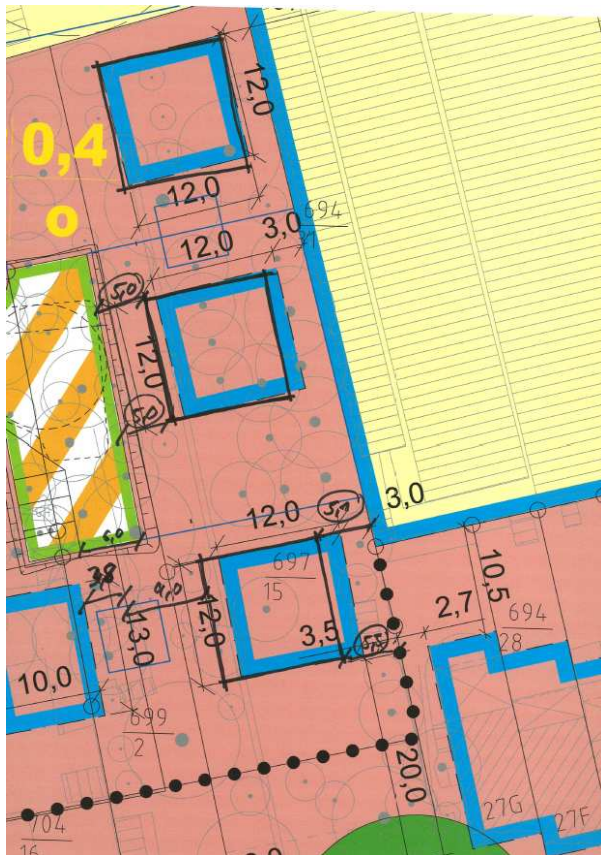
*Der Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche ist fachlich geeignet, da die bisher ackerbaulich genutzte Fläche ein Aufwertungspotenzial im Sinne der naturschutzfachlichen Anforderungen besitzt. Weiterhin sind die Inhalte der angesprochenen landespflegerischen Gutachten für die Anregenden zugänglich. Mit Schreiben vom 19.02.2013 wurde hierzu den Anregenden mitgeteilt, dass die landespflegerischen Gutachten nach Terminvereinbarung bei der Stadtverwaltung einsehbar sind.*

b) Die vorgesehene Bebauung sei stark verdichtet und führe zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität der Anlieger. Die erforderlichen Abstandsflächen würden nicht eingehalten, was zu einem Verlust von Privatsphäre führe.

Zu b) Die Festsetzung einer maximal zwei(voll)geschossigen Bebauung in offener Bauweise, die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten (WE) pro Gebäude auf max. zwei WE und die zeichnerische Festsetzung von eng begrenzten Baufenstern (mit max. 12 mal 12 Meter Grundfläche) kennzeichnen insbesondere den planerischen Willen, in diesem Bereich ausdrücklich keine hochverdichtete Bebauung, sondern vielmehr eine sehr aufgelockerte Wohnbebauung vorzusehen. Eine noch geringere Bebauungsmöglichkeit wird planerisch nicht befürwortet.

Der gemäß Landesbauordnung erforderliche Mindestabstand / Grenzabstand von 3 m wird in der Planurkunde bei den dargestellten Baugrenzen (hier mit 3,0 - 3,5 Meter) eingehalten. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass aus den Festsetzungen von Baugrenzen noch kein räumlich konkretes Baurecht resultiert, sondern die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände erst nach Vorlage des konkreten Bauvorhabens im Baugenehmigungsverfahren abschließend definiert werden. Im konkreten Baugenehmigungsverfahren für ein Vorhaben kann oder ggf. muss dann hinter den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplans zurückgeblieben werden.

Trotz Einhaltung der nach Landesbauordnung erforderlichen Mindestgrenzabstände wird zur Konfliktminimierung vorgeschlagen, die Baugrenzen der Wohnbebauung östlich des geplanten Wendehammers der Planstraße A um bis zu ca. 2 m zu verschieben. Das bisher vorgesehene Baufenster westlich der Bestandsbebauung (Haus-Nr. 27 g) würde dann anstelle eines Grenzabstandes von 3,0 - 3,5 m neu einen Grenzabstand von ca. 5,1 bzw. 5,5 m einhalten und somit noch weiter von der Bestandsnutzung abrücken (s. folgende Planskizze).



#### **4. Schreiben vom 10.02.2013 und Schreiben vom 03.03.2013**

##### **Zu 4.**

- a) Es würde eine hochverdichtete Bebauung vorgesehen. Die erforderlichen Abstandsflächen würden speziell bei den Parzellen 697/15 und 699/2 nicht eingehalten, was zu einem kompletten Verlust von Privatsphäre führe. Weiterhin wird eine Beschattung des Grundstücks in Verbindung mit einer Wertminderung durch die geplanten Baumöglichkeiten befürchtet.

*Zu a) Es wird auf die vorherige Stellungnahme zu Nr. 3c verwiesen. Eine planungsbedingte, erhebliche Beeinträchtigung der Privatsphäre, erhebliche Beeinträchtigungen durch Beschattungseffekte sowie planungsbedingt erhebliche Wertminderungen sind aufgrund der Lage und Maße der zulässig erklärten baulichen Nutzung nicht ersichtlich.*

*Trotz Einhaltung der nach Landesbauordnung erforderlichen Mindestgrenzabstände wird zur Konfliktminimierung vorgeschlagen, die Baugrenzen der Wohnbebauung östlich des geplanten Wendehammers der Planstraße A um bis zu ca. 2 m zu verschieben. Das bisher vorgesehene Baufenster westlich der Bestandsbebauung (Haus-Nr. 27 g) würde dann anstelle eines Grenzabstandes von 3,0 - 3,5 m neu einen Grenzabstand von ca. 5,1 bzw. 5, 5 m einhalten und somit noch weiter von der Bestandsnutzung abrücken.*

- b) Die Ausweisung der zum Erhalt festgesetzten Bäume sei willkürlich. Es wird angeregt, die vorgesehene Erhaltungsfestsetzung für einen Bestandsbaum (Walnussbaum im Bereich des Grundstücks Bubenheimer Weg Nr. 28) nicht weiter vorzusehen. Dieses wird durch die mit dem Baum durch Astwurf verbundenen Sachschäden und Gesundheitsgefährdung begründet. Es wird gebeten, dass landespflegerische Gutachten zugänglich zu machen.

*Zu b) Es wird auf die vorherige Stellungnahme zu Nr. 3 a verwiesen. Weiterhin sind die Inhalte der angesprochenen landespflegerischen Gutachten für die Anregenden zugänglich. Mit Schreiben vom 19.02.2013 wurde hierzu den Anregenden mitgeteilt, dass die landespflegerischen Gutachten nach Terminvereinbarung bei der Stadtverwaltung einsehbar sind.*

#### **5. Schreiben vom 12.02.2013**

##### **Zu 5.**

- a) Es werden gegenüber der Planung Bedenken vorgetragen. Die erforderlichen Abstandsflächen würden speziell bei den Parzellen 697/15 und 699/2 nicht eingehalten, was zu einer Beschattung des Grundstücks und zu einem erheblichen Wertverlust führen würde. Zur Beurteilung des Beschattungsmaßes wird ein Beschattungsnachweis für Ihr Grundstück angeregt. Weiterhin wird die Darstellung der Nordausrichtung des Planes angezweifelt.

*Zu a) Es wird auf die vorherige Stellungnahme zu Nr. 3 c verwiesen. Eine planungsbedingte, erhebliche Beeinträchtigung der Eigentumsbelange der Anregenden durch Verschattung ist nicht ersichtlich. Eine diesbezügliche Begutachtung wird daher als nicht erforderlich angesehen.*

*Trotz Einhaltung der nach Landesbauordnung erforderlichen Mindestgrenzabstände wird zur Konfliktminimierung vorgeschlagen, die Baugrenzen der Wohnbebauung östlich des geplanten Wendehammers der Planstraße A um bis zu ca. 2 m zu verschieben. Das bisher vorgesehene Baufenster westlich der Bestandsbebauung (Haus-Nr. 27 g) würde dann anstelle eines Grenzabstandes von 3,0 - 3,5 m neu einen Grenzabstand von ca. 5,1 bzw. 5, 5 m einhalten und somit noch weiter von der Bestandsnutzung abrücken.*

*Weiterhin ist die Darstellung des Nordpfeiles korrekt.*

- b) Es wird angeregt, die vorgesehene "Schutzfestsetzung" für einen Bestandsbaum (Nussbaum im Bereich des Grundstücks Bubenheimer Weg Nr. 28) nicht weiter vorzusehen. Dieses wird begründet, dass eine willkürliche Auswahl der zu schützenden Bäume stattgefunden habe, der zum Erhalt vorgesehene Baum krank sei und durch Astwürfe ein Gefahrpotenzial für Leib und Leben bestünde. Durch zeitweises Aufliegen starker Astarme sei die Dichtigkeit des Garagendaches des Anregenden gefährdet. Es wird gebeten, dass landespflegerische Gutachten zugänglich zu machen.

*Zu b) Die städtebaulich begründete Erhaltungsfestsetzung des angesprochenen Einzelbaums erfolgte keineswegs willkürlich. Diese Festsetzung wird zum einen durch die für das Plangebiet und dessen Nutzung durch die besondere Ausprägung des Einzelbaums resultierenden klimatischen und ökologischen Wirkungen begründet (auf Basis der gutachterliche Empfehlung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan). Zum anderen besitzt der Einzelbaum positive Bedeutung auch für das Ortsbild und die Eigenart / Identität des Plangebiets, welche besonders erhaltenswürdig und somit planerisch gesichert werden sollte.*

*Wenn durch Astwurf oder aufliegende Äste eine Gefährdung von Personen oder Sachgütern auftreten könnte, sind durch den Eigentümer der Baumes jährliche Baumkontrollen (Baumschau) im Sinne der Verkehrssicherungspflicht durchzuführen bzw. zu veranlassen. Hierbei wird der Baum auf verkehrsgefährdende Schäden an Wurzel, Stamm und Krone etc. regelmäßig untersucht. Bei Bedarf müssen dann Baumpflegemaßnahmen zu Beseitigung von erkannten Schäden / Gefahren (bis hin zur Baumfällung) durchgeführt werden. Von der geplanten Erhaltungsfestsetzung sind die Verkehrssicherungspflichten des Baum- / Grundstückseigentümers und die hierzu erforderlichen Maßnahmen (s.o.) nicht betroffen.*

*Es liegen aber auch anhand einer erneuten Inaugnscheinnahme des Baumes aktuell keine Informationen vor, dass der zum Erhalt vorgesehene Baum nicht vital und aus diesem Grund für eine Erhaltungsfestsetzung nicht geeignet sei.*

*Weiterhin sind die Inhalte der angesprochenen landespflegerischen Gutachten für die Anregenden zugänglich. Mit Schreiben vom 19.02.2013 wurde hierzu den Anregenden mitgeteilt, dass die landespflegerischen Gutachten nach Terminvereinbarung bei der Stadtverwaltung einsehbar sind.*

## **6. Schreiben vom 14.02.2013**

### **Zu 6.**

Gegenüber der Planung werden folgenden Bedenken vorgetragen:

- a) Das enge Terrain eigne sich nicht für eine hochverdichtete Bebauung. Weiterhin seien planungsbedingt ein alter und schützenswerter Baumbestand und wichtige Biotope betroffen. Die eng angrenzenden geplanten Baukörper insbesondere der Parzellen 697/15 und 699/2 würden den erforderlichen Grenzabstand nicht einhalten und zu einem unangemessenen Sichthindernis sowie zu einer beträchtlichen Einschränkung der Lebensqualität der Anwohner führen. Weiterhin wird ein beträchtlicher Schattenwurf befürchtet und die Darstellung der Nordausrichtung des Planes angezweifelt.

*Zu a) Es wird auf die vorherige Stellungnahme zu Nr. 3 c (hochverdichtete Bebauung) und 1 (2. Absatz, Natur- u. Artenschutzbelange) verwiesen. Eine planungsbedingte, erhebliche Beeinträchtigung der Anregenden durch eine sog. "bedrückende Wirkung" der geplanten Baukörper sowie durch Verschattung ist nicht ersichtlich. Eine diesbezügliche Begutachtung wird daher als nicht erforderlich angesehen. Eine Veränderung von Sichtbeziehungen ist zwar möglich. Dieses ist in diesem Fall aber kein privater Belang, der planerisch im Rahmen der Abwägung (zwingend) zu berücksichtigen ist.*

*Trotz Einhaltung der nach Landesbauordnung erforderlichen Mindestgrenzabstände wird zur Konfliktminimierung vorgeschlagen, die Baugrenzen der Wohnbebauung östlich des geplanten Wendehammers der Planstraße A um bis zu ca. 2 m zu verschieben. Das bisher vorgesehene Baufenster westlich der Bestandsbebauung (Haus-Nr. 27 g) würde dann anstelle eines Grenzabstandes von 3,0 - 3,5 m neu einen Grenzabstand von ca. 5,1 bzw. 5,5 m einhalten und somit noch weiter von der Bestandsnutzung abrücken.*

*Weiterhin ist die Darstellung des Nordpfeiles korrekt.*

b) Es wird die Erhaltungsfestsetzung eines Bestandsbaum (Walnussbaum im Bereich des Grundstücks Bubenheimer Weg Nr. 28) kritisiert. Dieses wird durch erhebliche Aufwendungen / Sachschäden aus der Vergangenheit aufgrund von Laub- / Nussfall und Astbruch begründet. Weiterhin sei eine Gesundheitsgefährdung durch den Baum gegeben.

*Zu b) Es wird auf die vorherige Stellungnahme zu 5 b verwiesen.*

## **7. Schreiben vom 12.02.2013**

Die geplante Erweiterung von Wohnbauflächen östlich der Bestandsnutzung des Grundstücks der Anregenden wird ausdrücklich begrüßt. Es wird angeregt, die geplante Fußwegverbindung zwischen dem Wendehammer der Planstraße B und der "Erschließung Gartenbaubetrieb" um ca. 1 - 2 m nach Süden zu verschieben, um den Abstand zwischen vorhandenem Wohngebäude und öffentlichem Weg zu vergrößern und somit die vorhandene Wohnqualität zu sichern.

*Zu 7) Der Anregung sollte anhand einer südlichen Verschiebung der o.a. Fußwegeverbindung um ca. 1,0 m gefolgt werden. Diese Verschiebung sollte aber nur bis zu den bestehenden Grundstücksflächen des Gartenbaubetriebs erfolgen, da diese unverändert bleiben sollte.*

## **8. Schreiben vom 02.03.2013 u. vom 26.06.2013**

Es wird angeregt, einen "Grenzbaum" des Grundstücks Johannesstraße Nr. 24 unter Schutz zu stellen. Durch eine bauliche Entwicklung des Nachbargrundstücks sei dieser Baum durch baubedingtes Kappen der auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Wurzel gefährdet.

*Zu 8) Der Baum befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, daher sind diesbezügliche Regelungen ohne Erweiterung des Geltungsbereichs der Planung nicht möglich. Eine planerische Erforderlichkeit wird hierfür nicht gesehen. Für die Unterschutzstellung eines Baumes als Naturdenkmal ist weiterhin die Untere Naturschutzbehörde zuständig, die bei Eig-*



nung / Bedarf eine entsprechende Rechtsverordnung erlassen würde. Die Problematik einer potenziellen Gefährdung des "Grenzbaums" durch die im Bebauungsplan ermöglichte benachbarte Bebauung ist hier primär keine städtebauliche, sondern eine privatrechtliche Fragestellung (siehe auch § 923 BGB Grenzbaum).

### **9. Protokoll zur Anhörung der IGS Koblenz zur konzipierten Änderung- und Erweiterung Nr. 1 des Bebauungsplans 56 am 28.02.2013**

a) Ausreichende Entwicklungschancen: Die IGS Koblenz habe sich als aufstrebende Schule mit hohen Anmeldezahlen seit 2007 stark gewandelt. Besonders der Bereich Schwerpunktschule erfordere neue räumliche Bedingungen. Inklusion erfordere Bewegungs-, aber auch Ruheräume nicht nur im Schulgebäude, sondern auch im Freiraum. Der Schule müsse ausreichende Entwicklungschancen für die Zukunft bereitgestellt werden.

*Zu a) Die Rücknahme der Gemeinbedarfsflächen für schulische Zwecke gemäß der Konzeptionsfassung Planungskonzeption erfolgte in Abstimmung mit dem Kultur- und Schulverwaltungsamt. Auf die konkrete Berücksichtigung von zukünftigen Bedarfen und Entwicklungschancen wird in den folgenden Punkten im Detail eingegangen.*

b) Westliche Erweiterungsfläche der IGS (ehemaliges Gebiet der Franzosenschule): Diese unterliege schon heute weitgehend dem Artenschutz. Die Pflanzen seien durch ihre Artenvielfalt in ihrem Bestand als wertvoll einzustufen. Dadurch hätte das Gebiet die Qualität eines ökologisch wertvollen Biotops. Es dürfe gemäß Bebauungsplankonzept zum Teil freigelegt und betreten werden und könnte als Schulgarten-Artenschutzprojekt oder grünes Klassenzimmer genutzt werden. In keinem Fall wären dort Hochbauvorhaben planerisch zulässig.

Aufgrund seiner Bedeutung sowie der ökologischen Auflagen für den Artenschutz, der dadurch nur sehr eingeschränkten intensiveren bzw. baulichen Nutzung für schulische Zwecke sowie seiner für die Schulentwicklung deutlich ungünstigeren Lage wird durch IGS Koblenz angeregt, das Areal der ehemaligen Franzosenschule der Zweckbestimmung „Park- und Gartenanlage“ zuzuordnen. Das würde ihrem schon jetzt ausgeprägten Charakter einer Parkanlage entsprechen und nebenbei die Nutzung für schulische Zwecke ermöglichen. Den "Schuletat" mit dem voraussichtlichen Unterhaltungs- und Pflegeaufwand zu belasten, sei untypisch. Auf die Fläche der ehemaligen Franzosenschule (ausgenommen der Fläche für die Parkplatzerweiterung) könnte die Schule verzichten, da eine intensive Nutzung schwierig, sie umständlich zu erreichen und das Gelände eher schuluntypisch sei.

*Zu b) Ein städtebaulicher Bedarf für diese erhebliche Erweiterung der geplanten öffentlichen "Grün- / Parkanlage" liegt nicht vor. Auch würden diesbezügliche und bei einer öffentlichen Nutzung erheblich erhöhte Unterhaltungs- und Pflegeaufwendungen weiterhin bei der Stadt Koblenz verbleiben. Der gemäß Vermerk mehrfach vorgetragene Bedarf der IGS Koblenz an Freiflächennutzungen als „Schule im Grünen“ und z.B. für Schulgärten kann in diesem Bereich erfüllt werden. Hier könnten Schulgarten- und Artenschutzprojekte sowie ein sog. grünes Klassenzimmer ohne Biotop- und Artenschutzkonflikte und auch ohne Nachbarschaftskonflikte, wie im südlichen Bereich befürchtet, realisiert werden. Daher sollt die bisherige Konzeption in diesem Bereich unverändert weiter verfolgt werden.*

c) Die Spiel- und Sportwiese im nördlichen Bereich des Schulgeländes sei in der Planung für eine bauliche Erweiterung ausgewiesen. Dies erscheine aus Sicht der IGS als sehr unvorteilhaft. Entsprechende Gebäude würden an den Verkehrslärm der Eifelstraße heranrücken.

Gleichzeitig würden diese insbesondere als Sportflächen genutzten dringend benötigten Freiflächen beschnitten. Vor diesem Hintergrund erscheinen die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der IGS als zu sehr eingeschränkt. Dagegen sei die südliche Ausdehnung bedingt durch die ruhige Lage für schulische Zwecke viel wertvoller, sinniger und kostengünstiger.

*Zu c) Als Erweiterungsoptionen für bauliche Anlagen wurden im Norden die bestehende Freifläche zwischen dem nördlichen Schulgebäudetrakts und der Turnhalle (z.B. für eine Turnhallenerweiterung) sowie im Süden eine östliche Verlängerung des bestehenden und des (zuletzt in westlicher Richtung erweiterten) südlichen Trakt des Schulgebäudes vorgesehen. Durch diese Flächenoptionen sind die Entwicklungsperspektiven für eine bauliche Entwicklung planerisch ausreichend abgedeckt. Eine Bauverpflichtung sowie ein konkretes Bauvorhaben sind hiermit nicht verbunden bzw. sind aktuell bzw. mittelfristig nicht bekannt bzw. vorgesehen.*

d) Eine Verknüpfung von Schule und Park mit einer gemeinsamen Nutzung durch Schüler und Bürger sei gesamtgestalterisch für das Baugebiet interessant.

*Zu d) Die geplante öffentliche Parkanlage steht natürlich auch schulischen Freiflächennutzungen, z.B. als grünes Klassenzimmer, offen.*

e) Südliche Schulerweiterungsflächen im Bereich der heutigen Freizeitgärten: Im Rahmen der Schülerbefragung zur Schulhofgestaltung sei deutlich geworden, dass die Schüler das gesamte Außengelände im Blick haben und besonders den südlich zum heutigen Schulgelände angrenzenden Gartenbereich nutzen wollen. Die Schüler wünschten sich weniger versiegelte Flächen und mehr Grün. Es sollten aber auch vorhandene / potenzielle Nutzungskonflikte bei der unmittelbaren Nachbarschaft von Schule und Freizeitgärten beachtet werden. Die Nutz- und Ziergärten im Osten der Schule würden der Erholungsfunktion dienen. Auch hier müssten die Nutzungen möglichst verträglich einander zugeordnet werden, Man sollte daher versuchen, eine Pufferzone einzurichten, die die Nutzungsfunktionen voneinander trennt. Vorgeschlagen wird, hierzu die Zurücknahme eines schmalen Streifens der privaten Grünfläche (Teilfläche der Parzelle 654) im Osten zu Gunsten von Gemeinbedarfsflächen Schule zu prüfen. Es wird weiterhin angeregt, das südlich zur Schule angrenzende Gebiet als Gemeinbedarfsfläche Schule festzusetzen.

*Zu e) Dem vorgetragenen Flächenbedarf für die Option von schulischen Entwicklungsmöglichkeiten (hier von Freiflächennutzungen) sollte gefolgt werden. Dementsprechend wird vorgeschlagen, für eine rund 3.200 m<sup>2</sup> große Fläche südlich des bestehenden Schulgeländes eine Festsetzung als "Gemeinbedarfsfläche Schule mit der Zweckbestimmung Schulgarten" im Entwurf zu Lasten der bisherigen Festsetzung "öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgärten" vorzunehmen.*

*Nach Rücksprache mit der o.a. Erbgemeinschaft sei diese zu einem Abtreten der Fläche bereit, wenn über die o.a. Teilfläche der Parzelle 654 hinaus auch die Parzelle 563/2 bis zu der beabsichtigten südlichen Grenze als Gemeinbedarfsfläche "Schule" festgesetzt würde und weiterhin für die abgetretenen Flächen durch die Stadt Koblenz Ersatzflächen gestellt würden.*

*Ein Heranrücken der Gemeinbedarfsfläche "Schule" bis direkt an die bebauten Wohnbereiche der Johannesstraße wird nicht befürwortet, da hierdurch Nutzungskonflikte hervorgerufen werden könnten, die durch das vorliegende städtebauliche Konzept mit einer privaten Grünfläche als "Pufferzone" gerade vermieden werden soll.*

*Weiterhin sind im Plangebiet keine geeigneten Tauschflächen vorhanden. Eine Verringerung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen zu Gunsten von privaten Grünflächen würde entweder zu Lasten des Angebots der Freizeitgärten, zu Lasten der für die Neubebauung erforderlichen Spiel-*

*platzerweiterungsfläche oder zu Lasten der Funktionsfähigkeit / Mindestausstattung der öffentlichen Parkanlage führen.*

*Außerdem werden die o.a. potenziellen Nutzungskonflikte in der vorgetragenen Form nicht gesehen. Zum einen entspricht der Plan im Bereich des heutigen Schulgeländes der Bestandssituation, d.h. es werden planerisch keine neuen Nutzungen / und potenzielle Konflikte vorbereitet. Zum anderen wird im Süden die festgesetzte Nutzung "Schulgarten" mit den angrenzenden Nutzungen "Freizeitgärten" und den privaten Gartenflächen als verträglich bewertet.*

*Eine Umwandlung der festgesetzten privaten Eigentumsflächen in Teilen oder insgesamt zugunsten einer Gemeinbedarfsfläche "Schule" wird aus den o.a. Gründen daher nicht befürwortet.*