

Anlage 2:

Auswertung/ Stellungnahmen der Verwaltung zu den in der Öffentlichkeitsbeteiligung am 15.03.2016 mündlich vorgebrachten Anmerkungen und Anregungen

- a.) *Anregung zur Prüfung, inwieweit der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe nicht auf die Ausbauhöhe der jeweiligen Straßen verlegt werden sollte.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung sollte dahingehend gefolgt werden, dass im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens eine erneute Prüfung erfolgt, ob die Verlegung des unteren Bezugspunktes zur Festsetzung der Gebäudehöhe auf die Ausbauhöhe der Straße erfolgt bzw. sinnvoll ist. Im Hinblick auf die Planungsziele – u.a. Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung unter Begrenzung der Gebäudevolumina/ Gebäudehöhen – ist anzumerken, dass die Ausbauhöhe der Straßenachse als alleiniger unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe vrsl. nicht ausreichend wäre: Im Plangebiet sind aufgrund der bewegten Topographie Gebäudehöhen – bezogen auf die Ausbauhöhe der Straßenoberfläche – im Extremfall von bis zu 18 m anzutreffen, wobei die tatsächliche Gebäudehöhe über der natürlichen Geländeoberfläche lediglich 9 m beträgt. Denkbar ist beispielsweise durch abtragen des natürlichen Geländes Gebäudehöhen zu erreichen, die zwar die festgesetzte maximale Gebäudehöhe – bezogen auf die Ausbauhöhe der Straße – einhalten, die tatsächliche Gebäudehöhe über die neu generierte (abgesenkte) Geländeoberfläche deutlich über die bestehende, umliegende Bebauung hinausgeht und damit massiv wirkende Bauvolumen entstehen. Demnach ist der alleinige untere Bezugspunkt „Ausbauhöhe der Straße“ nicht zielführend, um das „Eingraben“ von Gebäuden zu verhindern. Die Festsetzung eines weiteren bzw. eines alternativen unteren Bezugspunktes für die Gebäudehöhe ist somit erforderlich – hier: die natürliche bzw. vorhandene Geländeoberfläche.

- b.) *Es wurde angeregt, die im Bauhausstil errichteten Gebäude in der Bruno-Hirschfeld-Straße unter Denkmalschutz zu stellen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Ob denkmalschutzrechtliche Voraussetzungen vorliegen, die Gebäude in der Bruno-Hirschfeld-Straße unter Denkmalschutz zu stellen, wird seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Koblenz in Abstimmung mit der Landesdenkmalpflege geprüft. Die durch die zuständigen Fachämter ermittelten Ergebnisse werden im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens berücksichtigt bzw. in den städtebaulichen Abwägungsprozess eingestellt.

Der Anregung sollte insoweit gefolgt werden.

- c.) *Einwand eines Bürgers, dass in der Eingangserläuterung eine Bautiefe von 15 m angegeben wurde, jedoch in einem Fall eine Bautiefe von rd. 20 m zugestanden wäre*

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß des derzeitigen Entwurfs der Bebauungsplanzeichnung, liegen die Baufenstertiefen i.d.R. bei 15 m. Im Plangebiet sind teilweise Bestandsgebäude anzutreffen, die über größere Bebauungstiefen

verfügen. In diesen Fällen erfolgte eine Anpassung der Tiefe der Baufenster, damit auch die Gebäude/-teile innerhalb des Baufensters liegen.

Grundsätzlich sollten im Plangebiet einheitliche und großflächige, sich über mehrere Grundstücke ziehende Baufenster festgesetzt werden – auf das Abbilden von bestehenden Gebäudegrundrissen auf einzelnen Grundstücken wurde bewußt verzichtet.

Auf vier Grundstücken im Plangebiet, sind die bestehenden Gebäudetiefen allerdings so groß bzw. stellt sich der Gebäudegrundriss so dar, dass trotz bereits vergrößertem Zuschnitt der Baufenster im vorliegenden Entwurf der Bebauungsplanzeichnung weiterhin Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten Baufenster liegen.

Im Laufe der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgt nochmals eine eingehende Prüfung der Baufensterzuschnitte – auch im Hinblick auf eine einheitliche Baufenstertiefe. Ferner wird geprüft, ob bei den v.g. betroffenen Grundstücken, auf denen Gebäudeteile deutlich über die festgesetzten Baufenster hinausragen, eine Anpassung des Baufensterzuschnitts erfolgen kann. Im Übrigen wird im Laufe des weiteren Verfahrens die Aufnahme einer Festsetzung geprüft, die eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baufenster bis zu einer noch zu definierenden Tiefe ermöglicht.

Die Anregung sollte zur Kenntnis genommen werden.

d.) Es wurde angeregt, die Stellplätze und Garagen mehr in der Planung zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung sollte dahingehend gefolgt werden, dass es sich bei der Bebauungsplanzeichnung um einen ersten Entwurf handelt und im Laufe des weiteren Verfahrens geprüft wird, wie der erforderliche Stellplatznachweis auf den privaten Baugrundstücken erbracht werden kann und ob hierfür noch zeichnerische Festsetzungen in die Bebauungsplanzeichnung – in Form von festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen – aufgenommen werden.

Grundsätzlich sind die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen – die bereits heute im Plangebiet bestehende Verkehrsproblematik bzw. der Parkdruck soll nicht durch zahlreiche zusätzliche Wohneinheiten weiter verschärft werden.

e.) Aus der Bürgerschaft wurde überwiegend die Meinung vertreten, dass die Infrastruktur des Plangebietes für eine Nachverdichtung nicht geeignet ist, diese sollte nach dem Willen des Stadtrates doch auch nicht erfolgen

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung soll grundsätzlich eine Innen- vor Außenentwicklung erfolgen – d.h. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegende Grundstücke bzw. sich zur Nachverdichtung eignende Flächen sollen in erster Linie bebaut oder einer weiteren städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Somit entspricht der Bebauungsplan Nr. 314 einer nachhaltigen städtebaulichen Zielsetzung – der Innen- vor der Außenentwicklung.

Die Planungsziele des Bebauungsplans – eine behutsame Nachverdichtung unter Einräumung untergeordneter Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Bebauung – haben einerseits den v.g. Zielen der nachhaltigen Stadtentwicklung zu genügen und andererseits die öffentlichen und privaten Belange sowie bereits bestehende Konflikte, insbesondere hinsichtlich der Verkehrsproblematik, im Plangebiet zu berücksichtigen. Diese Maßgaben werden sich in den Festsetzungen des Bebauungsplans wiederfinden. Die mögliche städtebauliche Nachverdichtung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans soll keine schwerwiegenden, negativen Auswirkungen auf das Plangebiet bzw. dessen Umfeld nach sich ziehen (zu hohe Bebauungsdichte, Überformung des Gebietes). Dementsprechend werden zusätzliche, reglementierende Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung betreffend geprüft, und in den städtebaulichen Abwägungsprozess eingestellt. Ebenso diejenigen Festsetzungen die eine unmittelbare Auswirkung auf die Verkehrssituation im Plangebiet entfalten können – z.B. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude.

Erfolgt durch äußerst restriktive Festsetzungen des Bebauungsplans eine Einschränkung jeglicher baulicher Entwicklung im Plangebiet, handelt es sich um eine deutliche Reduzierung gegenüber dem derzeitig bestehendem Baurecht gemäß § 34 BauGB – entsprechend können dann die Voraussetzungen für einen Planschaden vorliegen.

Die Anregung sollte zur Kenntnis genommen werden.

f.) Die Bürger baten um eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, wenn die Konzeption ausgereifter sei, da die Fragen zu den Festsetzungen zum jetzigen Zeitpunkt doch nur unbefriedigend beantwortet werden konnten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Es wurde über den aktuellen Sachstand des Bebauungsplanverfahrens (erster Entwurf) informiert und den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit gegeben, ihre Anregungen und Bedenken gegen die Planung vorzubringen. Die vorgebrachten Anregungen/ Bedenken werden im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens in den städtebaulichen Abwägungsprozess eingestellt.

Eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit ausgearbeiteten Bebauungsplanunterlagen bedarf eines erneuten Konzeptionsbeschlusses – soweit ausgearbeitete Entwurfsunterlagen vorliegen, sollte die hierfür vorgesehene vierwöchige Offenlage stattfinden. Sollten im Rahmen der Offenlage Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden, die eine Überarbeitung der Unterlagen bedingen, ist ein erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss mit anschließender Offenlage erforderlich.

Demzufolge sollte aus den v.g. Gründen auf eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden – der Anregung sollte nicht gefolgt werden.