

Anlage 3

Auswertung/ Stellungnahmen der Verwaltung zu den schriftlich eingegangenen Anmerkungen und Anregungen der Öffentlichkeit

Hinweis: In der folgenden Anlage 3 werden die jeweils schriftlich eingegangenen Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit zusammengefasst wiedergegeben. Anschließend folgt die Stellungnahme der Verwaltung. Die **Anlage 4** beinhaltet die Kopien der bei der Verwaltung eingegangenen Schreiben.

1. Schreiben vom 01. August 2013 (vgl. Anlage 4 Nr. 1)

Mit Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplans werden Anregungen und Bedenken vorgetragen, dass:

- a.) eine maßvolle Nachverdichtung für den Planbereich sinnvoll sei*
- b.) sich die Weiterentwicklung am bisherigen Bestand orientieren sollte, dies sei nicht nur eine eingeschossige, sondern eine 2-3 geschossige Bauungsmöglichkeit. Dabei solle sich aber die Sichtbarkeit von der Stadt aus in Maßen halten. Das Erscheinungsbild als „rheinisches Nizza“ solle erhalten bleiben – eine Terrassenbebauung sei eine Möglichkeit.*
- c.) die Beibehaltung von überwiegend Einfamilienhäusern sinnvoll sei und die bisherige Prägung des Bereichs berücksichtigen würde. Eine Lockerung der Zulässigkeit von untergeordneten Bauten sei auch ein guter Vorschlag.*
- d.) eine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung zielführend sei. Damit könnten klotzartig wirkende Bauten wie in Teilen der Straße „Im Schenkelsberg“ verhindert werden. Diese seien städtebaulich an der Stelle wenig gelungen und fügen sich in die Umgebung schwerlich ein.*
- e.) die Beibehaltung der gebietsprägenden Grünsubstanz als Planungsziel zu begrüßen sei.*

Stellungnahme der Verwaltung:

zu a.) Die Anregung sollte zur Kenntnis genommen werden.

zu b.) Die in dem Entwurf des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen, insbesondere in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen, die maximal zulässigen Gebäudehöhen und die Anzahl der Vollgeschosse wurden nach der Ermittlung/ Erhebung der umgebenden, prägenden Bestandsbebauung getroffen. Die Vorgehensweise gewährleistet, dass sich etwaige Neubebauungen in das städtebauliche Umfeld einfügen. Aufgrund der bewegten Topographie im Plangebiet, der z.T. großen Grundstücke und Gebäudegrundflächen, erfolgt im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens eine weiterführende Prüfung, ob zusätzlich erforderliche Festsetzungen getroffen werden, die der Feinsteuerung der städtebaulichen Nachverdichtung dienen, um ein harmonisches Einfügen von Neubauvorhaben/ Erweiterungen in die umgebende Bebauung bzw. das Landschaftsbild zu gewährleisten. Hierbei kann es sich beispielsweise um differenzierte Gebäudehöhen, auch abhängig von der jeweiligen Dachform, handeln.

Die Anregung sollte zur Kenntnis genommen werden.

zu c.) An dieser Stelle wird auf die direkt vorangegangene Stellungnahme der Verwaltung zu diesem 1. Schreiben unter Punkt b.) verwiesen.

Die Anregung sollte zur Kenntnis genommen werden.

zu d.) Die angesprochenen Gebäude „Im Schenkelsberg“ wurden nach den Bestimmungen des § 34 BauGB errichtet und stellen sicherlich das städtebauliche Maximum an Bauvolumen im Plangebiet dar – eine sich beginnende Überformung im Plangebiet zeichnet sich somit bereits ab. Dieser sich abzeichnenden städtebaulichen Überformung soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans, der u.a. auch das Maß der baulichen Nutzung regelt, begegnet werden.

Die Anregung sollte zur Kenntnis genommen werden.

zu e.) Die Anregung sollte zur Kenntnis genommen werden.

2. Schreiben vom 24. April 2015 (vgl. Anlage 4 Nr. 2.1-2.9)

Bezugnehmend auf beabsichtigte Bauvorhaben in der Bruno-Hirschfeld-Straße werden Anregungen und Bedenken vorgetragen, dass diese Bauvorhaben nicht den Vorgaben der Gesetze bzw. Verordnungen entsprechen. Insbesondere wird angeführt, dass:

- a.) die beabsichtigten Bauvorhaben den Zielsetzungen des künftigen Bebauungsplans widersprechen würden. Die Neubauten in der Straße „Im Schenkelsberg“ könnten nicht der Maßstab für eine zukünftige Bebauung in dem Gebiet sein*
- b.) laut Rechtsprechung Mehrfamilienhäuser in einem Ein/ Zweifamilienhäuser bebauten Wohngebiet unzulässig seien – hierbei wird sich auf Urteile des Bayrischen VGH bezogen*
- c.) im Falle einer Ersatzbebauung aller bestehenden, bergseitigen Gebäude in der Bruno-Hirschfeld-Straße durch Mehrfamilienhäuser, sei mit bis zu 35 Wohneinheiten zu rechnen, dies führe zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung – bereits heute sei die Situation nicht hinnehmbar. Es sei davon auszugehen, dass die angestrebten Mehrfamilienhäuser im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig seien.*
- d.) die Umweltbelange zu berücksichtigen seien und entsprechende Gutachten erforderlich. Vor allem erfolgt ein Verweis auf die bestehenden Bewuchs- und Grünbereiche, auch als Lebensraum für verschiedene Tierarten.*
- e.) aufgrund der v.g. Feststellungen eine Genehmigung für die geplanten Bauvorhaben nicht erteilt werden dürfe – unabhängig von Gebäudehöhen bzw. Geschossen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

zu a.) Im Wesentlichen beziehen sich die Ausführungen auf die geplanten Gebäude in der Bruno-Hirschfeld-Straße, die im Rahmen von Bauvoranfragen der Verwaltung vorliegen. Zur Sicherung der Planungsziele wurde eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans erlassen – Bauvorhaben die ggf. den Planungszielen widersprechen oder die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erschweren bzw. verhindern können, sind somit nach derzeitiger Rechtslage nicht genehmigungsfähig.

Im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen erfolgen seitens der Verwaltung Untersuchungen/ Erhebungen die die vorherrschende und gebietsprägende Bebauung im Plangebiet erfassen (Höhe, Geschosse, Grundflächen etc.). Im Hinblick auf die zum Teil schon erkennbare bzw. sich abzeichnende Überformung im Plangebiet, sollen dabei die beiden angesprochenen „Im Schenkelsberg“ errichteten Gebäude nicht als Vorbild für eine gebietstypische Bebauung herangezogen werden. Die Gebäude wurden nach den Bestimmungen des § 34 BauGB errichtet und stellen sicherlich das städtebauliche Maximum an Bauvolumen im Plangebiet dar. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind Maßstab, für die späteren Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf

die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Die bisher in dem Entwurf des Bebauungsplans getroffenen Festsetzung zu der zulässigen Gebäudehöhe bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche beruhen auf den v.g. Erhebungen, werden allerdings im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens einer nochmaligen Prüfung und Konkretisierung unterzogen.

Die Anregung sollte zur Kenntnis genommen werden.

zu b.) Die genannten Urteile beziehen sich auf andere Tatbestände (u.a. Vorliegen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, Art der baulichen Nutzung) und sind nicht ohne weiteres auf die beabsichtigten Bauvorhaben übertragbar. Unabhängig davon beziehen sich die vorgebrachten Einwände, dass Mehrfamilienhäuser in einem mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Gebiet unzulässig seien, auf die konkreten Planungen für die Bauvorhaben in der Bruno-Hirschfeld-Straße und nicht auf das Bebauungsplanverfahren Nr. 314 an sich.

Die Anregung sollte zur Kenntnis genommen werden.

zu c.) Der Anregung sollte dahingehend gefolgt werden, dass im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens die Prüfung erfolgt, ob und inwieweit eine Begrenzung der Wohneinheiten je Wohngebäude getroffen wird – derzeit ist die Begrenzung auf 2 Wohneinheiten vorgesehen. Allerdings erfolgte noch keine abschließende Prüfung, ob die Begrenzung der Wohneinheiten für das gesamte Plangebiet oder für Teilbereiche getroffen wird. Abschließend ist diese Festsetzung in den städtebaulichen Abwägungsprozess einzustellen, da es sich ggf. um einen Eingriff in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer handeln kann – diese Rechte gilt es entsprechend zu berücksichtigen, da betreffende Festsetzungen andernfalls unter Rechtsmängeln leiden.

Grundsätzlich würde eine Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten dazu beitragen, dass das Verkehrsaufkommen durch neugeschaffene Wohnungen bzw. Wohneinheiten nicht erheblich zunimmt. Die derzeitige Verkehrssituation kann allerdings nicht durch das Bauleitplanverfahren bewältigt oder verbessert werden – das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut, die Möglichkeit des Zugriffs auf Flächen zur Umgestaltung/ Verbreiterung des öffentlichen Straßenraums um Parkraum oder Flächen für Begegnungsverkehr zu schaffen, besteht nicht.

zu d.) Für das Bauleitplanverfahren werden die Umweltbelange geprüft und berücksichtigt. Gemäß den Planungszielen – Erhalt der gebietsprägenden Grünsubstanz – werden die Bebauungsplanunterlagen Regelungen enthalten, die die bestehenden Bäume ab einem noch zu definierenden Stammdurchmesser pauschal unter Schutz stellen. Ferner erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung, um mögliche Vorkommen von schützenswerten Arten im Plangebiet zu erfassen. Im konkreten Baugenehmigungsverfahren sind Detailuntersuchungen zu erbringen, die mögliche Auswirkungen durch das Bauvorhaben auf die entsprechenden Arten untersuchen und ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahmen definieren.

Die Anregung sollte zur Kenntnis genommen werden.

zu e.) Wie bereits unter Punkt a.) der vorliegenden Stellungnahme ausgeführt, besteht zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre.

Die Anregung sollte zur Kenntnis genommen werden.

3. Schreiben vom 29. Februar 2016 (vgl. Anlage 4 Nr. 3)

Mit Bezugnahme auf ein beabsichtigtes Bauvorhaben in der Bruno-Hirschfeld-Straße werden Anregungen und Bedenken vorgetragen, dass:

- a.) die in Rede stehende Begrenzung von 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zu gering sei. Ferner werden Bedenken gegen eine unter 40%ige Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks vorgebracht. Es müsse die Möglichkeit bestehen auf ein über 900 m² großes Grundstück ein Gebäude mit 5 Wohneinheiten zu errichten.*
- b.) die beabsichtigte Bebauung im Hinblick auf die Gebäudehöhe, Stellplätze und Tiefgaragen, Anzahl der geplanten Geschosse den Festsetzungen des Bebauungsplans entspreche*
- c.) eine barrierefreie Ausführung der Wohnungen erfolge.*

Diese v.g. beabsichtigten Planungen seien im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken beziehen sich ausschließlich auf ein beabsichtigtes Bauvorhaben in der Bruno-Hirschfeld-Straße.

zu a.) Inwieweit und ob eine Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude im Plangebiet oder in Teilbereichen erfolgt, wird im Laufe des weiteren Verfahrens noch geprüft. Diesbzgl. erfolgt hier der Verweis auf die vorangegangene Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 3, 2. Schreiben – Punkt c.)).

Entsprechend sollte der Anregung dahingehend gefolgt werden, die Festsetzung zur Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten noch zu prüfen.

Die im Schreiben angesprochene 40 %ige Bebauungsmöglichkeit ist unabhängig von der Anzahl an zulässigen Wohneinheiten je Gebäude zu sehen. Bei dem Wert handelt es sich um die Grundflächenzahl (GRZ), diese gibt an, wieviel Prozent der jeweiligen Grundstücksfläche überbaut werden darf – im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Es dürften somit 40% der jeweiligen Grundstücksfläche überbaut werden. Hierbei handelt es sich um einen typischen Wert eines Allgemeinen Wohngebietes, der den Grundstückseigentümern im Zusammenhang mit den festgesetzten Baufenstern eine weitreichende Flexibilität bei der Bebaubarkeit der Grundstücke ermöglicht.

zu b.) Die im dem Bebauungsplanentwurf festgesetzten Dachhöhen bzw. maximalen Gebäudehöhen werden im Laufe des weiteren Verfahrens geprüft und wurden noch nicht abschließend beurteilt. Festsetzungen zur Gebäudehöhe können ggf. direkte Auswirkungen auf den Wert von Baugrundstücken entfalten und damit die Rechte der Grundstückseigentümer tangieren. Entsprechend besteht das Erfordernis, die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und die damit ggf. tangierten Rechte Privater gesondert in den städtebaulichen Abwägungsprozess einzustellen. Ferner stehen die v.g. Festsetzungen im unmittelbaren Zusammenhang bzw. Abhängigkeit von der Festsetzung des unteren Bezugspunktes für die Ermittlung der Gebäudehöhe – entsprechend sind im Falle der Änderung des unteren Bezugspunktes die Höhenfestsetzungen anzupassen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die bereits in der Straße „Im Schenkelsberg“ neugebauten Gebäude gerade nicht als Maßstab für die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans sein sollen.

Insofern wird die Planung für einzelne Grundstücke und Eigentümer Einschränkungen mit sich bringen. Dies hat zur Folge, dass etwaige Bauvorhaben oder Wünsche nicht realisierbar sein werden.

Bzgl. der Festsetzungen für Stellplätze und Garagen wird auf die Stellungnahme der Verwaltung unter Anlage 2 Punkt d.) verwiesen.

Im Entwurf des Bebauungsplans sind vorwiegend 2 Vollgeschosse als zulässiges Höchstmaß festgesetzt. Eine Ausnahme stellt der Bereich in der Bruno-Hirschfeld-Straße dar, hier überwiegt die Bebauung mit einem Vollgeschoss – entsprechend wurde für den Bereich weiterhin ein Vollgeschoss festgesetzt. Im Hinblick auf die zulässige Gebäudehöhe würden die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs für diesen Bereich die Möglichkeit eröffnen, die bestehenden Gebäude um ein Staffelgeschoss zu erweitern bzw. einen entsprechenden Neubau zu errichten. Aufgrund des im Schreiben vorliegenden Hinweises, dass auch die bestehenden Gebäude in der Bruno-Hirschfeld-Straße über zwei Vollgeschosse verfügen, wird im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens der Sachverhalt geprüft. Ggf. ist eine Anpassung der derzeitigen Festsetzungen unter Berücksichtigung der bestehenden Vollgeschosse in der Bruno-Hirschfeld-Straße vorzunehmen.

Die Anregung sollte zur Kenntnis genommen werden.

zu c.) Das Baugesetzbuch bietet keine Gesetzesgrundlage zur Regelung der Barrierefreiheit innerhalb von Gebäuden – insofern wird der Bebauungsplan diesbzgl. keine Festsetzungen treffen. Regelungen zur Barrierefreiheit werden in der Landesbauordnung getroffen – diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Die Anregung sollte zur Kenntnis genommen werden.

4. Schreiben vom 15. März 2016 (vgl. Anlage 4 Nr. 4)

Fragen zur Planzeichnung mit Bezug auf:

- a.) die natürliche Geländeoberfläche und wie diese nach Veränderungen (z.B. Abgrabungen) weiterhin maßgebend bleiben kann*
- b.) die mögliche Zulässigkeit von zusätzlichen Dachaufbauten (technische Einrichtungen, Photovoltaik-Anlagen etc.).*

Stellungnahme der Verwaltung:

zu a.) Bleibt die derzeit vorgesehene Regelung der maximalen Gebäudehöhen mit Bezug auf die natürliche Geländeoberfläche bestehen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens amtliche Geländeschnitte mit Einzeichnung der ursprünglichen und der künftigen Geländeoberfläche sowie die Höhen des geplanten Gebäudes vorzulegen sind. Die ursprüngliche und damit maßgebende Geländeoberfläche wurde durch die Vermessung des Plangebietes im Januar 2014 durch das Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement umfassend ermittelt – entsprechend lässt sich somit der untere Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe der Neubebauung definieren.

Die Anregung sollte zur Kenntnis genommen werden.

zu b.) Im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung und eine klimagerechte Stadtplanung, sollte grundsätzlich der Rahmen geschaffen werden, entsprechende technische Einrichtungen (wie beispielsweise Photovoltaik-Anlagen, Solaranlagen) errichten bzw. nutzen zu können.

Der Anregung sollte dahingehend gefolgt werden, dass eine entsprechende Überschreitungsmöglichkeit der maximalen Gebäudehöhen durch solche technische Anlagen geprüft und ggf. eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplanentwurf erfolgt.

5. Schreiben vom 16. März 2016 (vgl. Anlage 4 Nr. 5)

Ergänzend zum Schreiben vom 29. Februar 2016 werden Bedenken vorgetragen, dass

- a.) ein bestehender hinterer Teil des Gebäudes um ca. 10 m das für das betreffende Baugrundstück festgesetzte Baufenster überschreitet, dies ginge nicht.*
- b.) ferner wird angeregt zwischen Straße und Bebauung ausreichend Raum für Stellplätze bereitzuhalten.*

Stellungnahme der Verwaltung

zu a.) Wie bereits in der Stellungnahme der Verwaltung unter Anlage 2 Punkt c.) angeführt, sollten im Plangebiet soweit wie möglich einheitliche und großflächige, sich in der Regel über mehrere Grundstücke ziehende Baufenster, die den Anforderungen an moderne Wohnformen und Gebäudegrundrissen genügen, festgesetzt werden. Auf das Abbilden von bestehenden Gebäudegrundrissen auf einzelnen Grundstücken wurde demzufolge verzichtet. Im vorliegenden Fall ist die Gebäudetiefe allerdings so groß, dass – obwohl die Baufenstertiefe mit 15 m bereits großzügig bemessen ist – dennoch ein bestehender Gebäudeteil die hintere Baugrenze um ca. 4,5 m überschreitet.

Im vorliegenden Fall gilt abzuwägen, ob die Zielsetzung im Plangebiet künftig die ausnutzbare Baufläche auf das gebietsprägende Maß und damit zwangsläufig gegenüber der Ausnutzbarkeit nach bisherigem Baurecht (gemäß § 34 BauGB) einzuschränken, oder ob die Belange des Grundstückseigentümers – ein seit Jahren bestehendes Gebäude innerhalb der festgesetzten Baufenster zu wissen – höher zu bewerten sind.

Im Laufe des weiteren Verfahrens findet eine nochmalige intensive Prüfung der Baufensterzuschnitte mit der Zielsetzung, ob für diejenigen Grundstücke auf denen bestehende Gebäudeteile außerhalb der Baufenster liegen, eine Anpassung der Baufenster erfolgen kann, damit künftig auch diese innerhalb der Baufenster liegen, statt. Alternativ wird geprüft, ob ggf. über textliche Festsetzungen die Überschreitung der Baufenster bis zu einer noch zu definierenden Tiefe zulässig wird.

Die Anregung sollte zur Kenntnis genommen werden.

Abschließend weist die Verwaltung darauf hin, dass das bestehende Gebäude einschließlich des Gebäudeteils außerhalb des Baufensters über den sog. Bestandsschutz grundsätzlich geschützt ist. Die festgesetzten Baufenster werden erst im Falle eines Neubaus oder Erweiterungen der bestehenden Bebauung – beispielsweise Errichtung eines Staffelgeschosses – maßgebend.

zu b.) Bzgl. der Anregung zu Flächen für Stellplätze wird auf die Stellungnahme der Verwaltung unter Anlage 2 Punkt d.) verwiesen.

Die Anregung sollte zur Kenntnis genommen werden.

6. Schreiben vom 31. März 2016 (vgl. Anlage 4 Nr. 6.1/6.2)

Im Wesentlichen werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

- a.) eine Nachverdichtung sei grundsätzlich sinnvoll, dürfe aber den bestehenden städtebaulichen Charakter nicht aufweichen. Die beiden neuen Gebäude „Im Schenkelsberg“ störten die umliegende Bebauung und die Landschaft.*
- b.) es sollten Gestaltungsvorgaben aufgenommen werden, die Satteldachbebauung sei beizubehalten, bei Flachdächern Maßnahmen vorgegeben werden, um die Sichtbarkeit von der Innenstadt aus auf das bisherige Minimum zu beschränken (z.B. Begrünungsmaßnahmen)*
- c.) die Höhenfestsetzung seien zu konkretisieren, insbesondere hinsichtlich Geländeänderungen*
- d.) eine Festschreibung des Bestandes in der „Bruno-Hirschfeld-Straße“ sei zu begrüßen, insbes. dass die Tiefe der Baufenster den bisherigen Bestandes aufnehme – eine Überschreitung der Baufenster durch Terrassen/Balkone sei unproblematisch*
- e.) die geplante 2-geschossige Bebauung sei zu begrüßen, es sei allerdings nicht nachvollziehbar warum in der „Bruno-Hirschfeld-Straße“ auch Erweiterungen vorgenommen werden könnten. Die dortige Bebauung würde sich harmonisch einfügen, etwaige Staffelgeschosse den Eindruck stören – stattdessen könne doch die Erweiterung der Baufenster erfolgen*
- f.) eine Begrenzung der Wohneinheiten wird für erforderlich gehalten – insbesondere aufgrund der angespannten Verkehrssituation (ruhender und fließender Kfz-Verkehr). Bereits jetzt gäbe es nicht ausreichend Parkflächen, der Begegnungsverkehr sei eine Herausforderung und die „Bruno-Hirschfeld-Straße“ würde als Ersatzparkraum genutzt*
- g.) der Schutz von Bäumen ab einem bestimmten Umfang wird begrüßt, bei Ersatzpflanzungen solle den Eigentümern genügend Spielraum gelassen werden*

Stellungnahme der Verwaltung

zu a.) Die in dem Entwurf des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen, insbesondere in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen, die maximal zulässigen Gebäudehöhen und die Anzahl der Vollgeschosse wurden nach der Ermittlung/ Erhebung der umgebenden, prägenden Bestandsbebauung getroffen. Ferner wird hier auf die Stellungnahme der Verwaltung unter Anlage 3, 1. Schreiben – Punkt b.) verwiesen.

Bzgl. der angesprochenen Gebäude „Im Schenkelsberg“ wird auf die Stellungnahme der Verwaltung unter Anlage 3, 1. Schreiben – Punkt d.) verwiesen.

Die Anregung sollte zur Kenntnis genommen werden.

zu b.) Aufgrund der heterogenen Vorprägung des Plangebietes bzw. dessen Umgebung sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, eine bestimmte Dachform im Plangebiet festzusetzen, dementsprechend würden diesbzgl. Regelungen Rechtsmängel aufweisen. Neben Gebäuden mit unterschiedlich stark geneigten Satteldächern, Walmdächern sowie zahlreiche Gauben und Dachaufbauten sind Flachdachgebäude vorhanden. Gleiches betrifft die Farbe der Dacheindeckung – auch hier sind aufgrund der heterogenen Vorprägung keine städtebaulichen Gründe erkennbar, eine entsprechende Festsetzung zur Farbe der Dacheindeckung treffen zu können. Ggf. wird im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bauleitplanverfahrens geprüft, ob mit Blick auf die Lage des Plangebiets im Welterbe Oberes Mittelrheintal eine Empfehlung für die Farbe der Dacheindeckung in den Bebauungsplan aufgenommen werden kann. Anhand der Festsetzung, Bäume ab einem noch zu definierenden Stammumfang pauschal unter Schutz zu stellen, wird planungsrechtlich sichergestellt,

dass die gebietsprägenden Bäume zu erhalten bzw. im Falle eines Abgangs zu ersetzen sind. Langfristig wird somit eine hochwertige Begrünung im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewährleistet.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden.

zu c.) Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme der Verwaltung unter Anlage 2 Punkt a.) verwiesen.

zu d.) Die Anregung sollte zur Kenntnis genommen werden.

zu e.) Zielsetzung des Bebauungsplans ist u.a. die Steuerung einer für die Umgebung verträglichen Nachverdichtung.

Dies betrifft im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes, soweit wie dies möglich ist, dass alle Grundstückseigentümer im Plangebiet entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplans das vorhandene Nachverdichtungs-/ Erweiterungspotential nutzen können – insbesondere unter Berücksichtigung des derzeit bestehenden Baurechts gemäß § 34 BauGB. Entsprechend sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar die rechtfertigen, die bestehenden Gebäude in der Bruno-Hirschfeld-Straße weitestgehend auf den Bestand zu setzen, während den Grundstücken in der oberhalb liegenden Straße „Im Schenkelsberg“ entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten zugestanden werden sollen. Im Übrigen ist es mit dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den sich hieraus resultierenden Anforderungen an einen schonenden Umgang mit Grund und Boden (möglichst geringe Flächeninanspruchnahme/ Versiegelung) städtebauliche nicht zu begründen einerseits bestehendes Nachverdichtungspotential in der Gebäudehöhe zu begrenzen und andererseits eine Nachverdichtung in der Fläche zu ermöglichen.

Ferner ist an dieser Stelle auch auf den möglichen Planschaden hinzuweisen (vgl. Stellungnahme der Verwaltung unter Anlage 2 Punkt e.))

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden.

zu f.) Der Anregung sollte, insbesondere auch vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Verkehrsproblematik im Plangebiet, gefolgt werden, und im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens geprüft werden, ob diese Festsetzung und in welchem Umfang (Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude; Festsetzungen für einzelne Teilbereiche oder im gesamten Plangebiet) getroffen werden kann.

Im Übrigen wird an dieser Stelle auf die Stellungnahme der Verwaltung unter Anlage 3, 2. Schreiben – Punkt c.) verwiesen.

zu g.) Die Größe des Stammumfangs ab dem Bäume pauschal geschützt sind ist noch näher zu definieren. Im Hinblick auf erforderliche Ersatzpflanzungen bei Abgang von geschützten Bäumen soll den Grundstückseigentümern eine Auswahl aus mehreren standortgerechten Baumarten möglich sein.

Der Anregung sollte gefolgt werden.

7. Schreiben vom 02. Mai 2016 (vgl. Anlage 4 Nr. 7.1/7.2)

Bezugnehmend auf die durchgeführte Bürgerbeteiligung am 15.03.2016 werden Bedenken vorgebracht, dass seitens der Verwaltung die in der Veranstaltung aufkommenden Fragen zum Bebauungsplanentwurf nicht ausreichend beantwortet wurden. Entsprechend solle, wenn die Planungen weiter ausgearbeitet seien, eine nochmalige Informationsveranstaltung durchgeführt werden.

Ferner werden zum Bebauungsplan folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

- a.) die maximale Gebäudehöhe mit Bezug auf die Geländeoberfläche festzusetzen sei schwierig bis unmöglich, da ja eine Änderung der Geländeoberfläche möglich sei. Pro Gebäude sei ein fester Höhenbezug zur Straßenoberfläche herzustellen. Es müsse festgelegt werden, ob und bis zu welcher Höhe weitere Bauelemente (Solaranlagen, Aufzugsschächte) auf den Dächern zugelassen werden.*
- b.) die Festlegungen des Bebauungsplans müssen mit dem angrenzenden Bebauungsplans Nr. 25 „Pfaffendorfer Höhe“ harmonisieren, damit das Gesamtbild „Pfaffendorfer Höhe“ nicht weiter gestört würde.*

Stellungnahme der Verwaltung

Bzgl. der Anregung zur Durchführung einer erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Anlage 2 unter Punkt f.) verwiesen.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden.

zu a.) Bzgl. der Anregung zur Gebäudehöhe mit Bezug auf die Geländeoberfläche bzw. des alternativen Bezugspunktes – vorhandene Straßenoberfläche – wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan, wenn die Geländeoberfläche der untere Bezugspunkt bleibt, Regelungen beinhaltet, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens amtliche Geländeschnitte mit Einzeichnung der ursprünglichen Geländeoberfläche (basierend auf der Vermessung des Plangebietes im Januar 2014 durch das Amt 62) vorzulegen sind. Im Übrigen wird diesbzgl. auf die Stellungnahmen der Verwaltung unter Anlage 2 – Punkt a.) verwiesen.

Ob und in welcher Form Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, die die Zulässigkeit von technischen Einrichtungen auf Gebäudedächern regeln, wird ebenfalls im Laufe des weiteren Verfahrens geprüft. Ferner erfolgt hier der Verweis auf die Stellungnahme der Verwaltung unter Anlage 3, 4. Schreiben – Punkt b.).

Der Anregung sollte dahingehend gefolgt werden, dass hier nochmalig eine Prüfung der entsprechenden Festsetzungen erfolgt.

zu b.) Im Rahmen der Erarbeitung der Festsetzungen für den Bebauungsplan wurden die vorhandenen Baustrukturen im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung insbesondere in Bezug auf vorhandene Gebäudehöhen, Dachformen sowie Gebäudegrundflächen umfassend untersucht und erhoben (u.a. auch die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25) – entsprechend wurden die Festsetzungen getroffen – ein harmonisches Einfügen von Neubauvorhaben bzw. bei der Erweiterung der bestehenden Bausubstanz in das städtebauliche Umfeld soll damit gewährleistet werden.

Die Anregung sollte zur Kenntnis genommen werden.

8. Schreiben vom 24. Mai 2016 (vgl. Anlage 4 Nr. 8.1-8.9)

Bezugnehmend auf den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 314 (BV/0043/2016) seien im weiteren Bebauungsplanverfahren folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

- a.) Eine Begrenzung der Wohneinheiten sei aus verschiedenen Gründen zwingend erforderlich. Es bestünde bereits eine äußerst angespannte Verkehrssituation – sowohl ruhender als auch fließender Verkehr – und es käme zu kritischen/gefährlichen Verkehrssituationen. „Im Schenkelsberg“/„Ellingshohl“ stünde kein hinreichender Parkraum zur Verfügung, auch in der „Bruno-Hirschfeld-Straße“ käme es zunehmend zu Beeinträchtigungen, die Straße würde als Ersatzparkraum genutzt. Eine Begrenzung von 2 Wohneinheiten je Gebäude sei daher unabdingbar erforderlich. Der Bebauungsplan solle Anlass für eine ergänzende Verkehrsleitplanung für den Gesamtbereich (Ravensteinstraße, Ellingshohl, Balthasar-Neumann-Straße) sein.*
- b.) Eine Nachverdichtung sei nur akzeptabel, wenn der städtebauliche Charakter nicht grundlegend verändert würde. Negative Auswirkungen würden bereits durch die neuen Gebäude „Im Schenkelsberg“ deutlich. Diese seien überdimensioniert, von weitem sichtbar und beeinträchtigten massiv den harmonischen Eindruck der Hangbebauung und des Landschaftsbildes. Dies sei gerade im Bereich des Weltkulturerbes auch aus übergeordneten Gesichtspunkten bei der Planung zu berücksichtigen.*
- c.) Die Höhenfestsetzungen seien zu konkretisieren, um eine Geländeänderung bei der Bemessung der max. Gebäudehöhen zu verhindern. Die Höhenbegrenzungen seien auf die jeweiligen unveränderbaren Straßenverhältnisse zu beziehen.*
- d.) Die Festschreibung des bisherigen Bestandes in der Bruno-Hirschfeld-Straße insbes. hinsichtlich der Tiefe der Baufenster sei positiv zu werten.*
- e.) Dies gelte auch für die Beibehaltung der zweigeschossigen Bebauung. Nicht nachvollziehbar sei dagegen die Änderung in der Bruno-Hirschfeld-Straße, die die Errichtung von sog. Staffelgeschossen ermögliche. Eine solche Bauweise bedeute einen massiven städtebaulichen Eingriff und führe zu gravierenden Veränderungen im Landschaftsbild. Sollte durch die Planung zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, könne dies nicht als geeignete Maßnahme angesehen werden. Ggfs. sei eine Erweiterung des Baufensters in Erwägung zu ziehen.*
- f.) Die Berücksichtigung des Naturschutzes – insbesondere der Schutz der Bäume ab einem bestimmten Stammumfang sei sinnvoll, allerdings sollte hinsichtlich Ersatzpflanzungen dem jeweiligen Eigentümer eine gewisse Flexibilität eingeräumt werden.*

Hinweis: Den in diesem Schreiben vorgebrachten Anregungen und Bedenken war eine Unterschriftenliste anhängig mit insgesamt 72 Unterschriften von Bürgerinnen und Bürgern.

Stellungnahme der Verwaltung

zu a.) Der Anregung sollte dahingehend gefolgt werden, dass im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens die Prüfung erfolgt, ob und inwieweit eine Begrenzung der Wohneinheiten je Wohngebäude getroffen werden kann – derzeit ist die Begrenzung auf 2 Wohneinheiten vorgesehen. Allerdings erfolgte noch keine abschließende Prüfung, ob die Begrenzung der Wohneinheiten für das gesamte Plangebiet oder für Teilbereiche erfolgt.

Im Übrigen wird an dieser Stelle auf die Stellungnahme der Verwaltung unter Anlage 3, 2. Schreiben – Punkt c.) verwiesen.

Bzgl. der angeregten Verkehrsleitplanung für den Gesamtbereich, kann der Bebauungsplan keine Aussagen treffen.

zu b.) Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans ist u.a. „...die Steuerung einer verträglichen städtebaulichen Nachverdichtung. Dabei soll die ursprünglich vorzufindende, gebietsprägende Bebauung Maßstab für die künftige Gesamthöhe, überbaubare Fläche und Gebäudevolumen von umzubauenden oder zu ersetzenden Baukörpern sein“. Die in dem Entwurf des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen, insbesondere in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen, die maximal zulässigen Gebäudehöhen und die Anzahl der Vollgeschosse wurden nach er Ermittlung/ Erhebung der umgebenden, prägenden Bestandsbebauung getroffen. Die Vorgehensweise gewährleistet, dass sich etwaige Erweiterungen von Bestandsgebäuden oder Neubebauungen in das städtebauliche Umfeld einfügen. Unvertretbare negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder auf das Welterbe „Oberes Mittelrheintal“ können damit von Gebäudeerweiterungen oder Neubauten nicht ausgehen – sie fügen sich in das bestehende städtebauliche Umfeld ein.

Die angesprochenen Gebäude „Im Schenkelsberg“ wurden nach den Bestimmungen des § 34 BauGB errichtet und stellen sicherlich das städtebauliche Maximum an Bauvolumen im Plangebiet dar – eine sich beginnende Überformung im Plangebiet zeichnet sich somit bereits ab. Dieser sich abzeichnenden städtebaulichen Überformung soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans begegnet werden.

Die Anregung sollte zur Kenntnis genommen werden.

zu c.) An dieser Stelle wird auf die Stellungnahme der Verwaltung unter Anlage 2 Punkt a.) verwiesen.

zu d.) Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen werden.

zu e.) Zur möglichen Errichtung von Staffelgeschossen im Bereich der Bruno-Hirschfeld-Straße ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass sich jedes Bauvorhaben in einer bestimmten Art und Weise und mehr oder weniger stark auf das vorhandene Landschaftsbild oder Ortsbild auswirkt – bezogen auf den Zeitpunkt vor dem jeweiligen Eingriff. Insofern unterliegen Landschafts- oder Ortsbilder einem stetigen Wandel. Im Rahmen von Bauleitplanverfahren gilt es zu ermitteln und abzuwägen, ob das Landschafts- oder Ortsbild durch Bauvorhaben negativ beeinträchtigt werden kann und ob ggf. städtebauliche Gründe vorliegen, die die negativen Auswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild rechtfertigen. Im vorliegenden Fall ist nicht erkennbar, dass die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses auf bestehende Gebäude in der Bruno-Hirschfeld-Straße oder vergleichbare Ersatzbauten zu unvermeidbaren negativen Beeinträchtigungen führt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Landschaftsbild vorliegend durch die vorhandenen Siedlungsbereiche geprägt ist. Eine Nachverdichtung im Bestand hat insofern weitaus geringere Auswirkungen, als die Ausweisung von Neubaugebieten im Außenbereich und bislang gänzlich unberührten Landschaftsbestandteilen.

Ferner wird seitens der Verwaltung auf die Stellungnahme der Verwaltung unter Anlage 3, 6. Schreiben – Punkt e.) verwiesen.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden.

zu f.) Der Anregung sollte gefolgt werden. Die Belange des Naturschutzes werden im Bauleitplanverfahren beachtet. Die Größe des Stammumfangs ab dem Bäume pauschal geschützt

sind ist noch näher zu definieren. Im Hinblick auf erforderliche Ersatzpflanzungen bei Abgang von geschützten Bäumen soll den Grundstückseigentümern eine Auswahl aus mehreren standortgerechten Baumarten möglich sein.