

Anlage 4 Nr. 1

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

61 / Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung			
Eingang		05. Aug. 2013	
61.1	61.2	61.3	61 S
H. Herrmann			

Koblenz, 01. August 2013

Kopie H. Klee
Nr. 518/13 Jc

Stadtverwaltung Koblenz
Baudezernat

Eing.: 05. Aug. 2013

Amt:

Stadtverwaltung Koblenz
Amt 61
z.Hd. Herrn Klee
Gymnasialstr. 1
56068 Koblenz

Stadtverwaltung
Koblenz
Eing. - 5. AUG. 2013
Amt

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314 „Im Schenkelsberg/Bruno-Hirschfeld-Str./Ellingshohl“

Öffentliche Bekanntmachung in der Rhein-Zeitung Koblenz vom 17. Juli 2013

Sehr geehrter Herr Klee,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Ankündigung einer Aufstellung (und damit Änderung) des Bebauungsplan für den Bereich Schenkelsberg, Bruno-Hirschfeld-Straße und Ellingshohl möchte ich bereits frühzeitig eine Mitteilung abgeben:

1. Eine maßvolle Nachverdichtung für den Planbereich halte ich für sinnvoll.
2. Es sollte eine städtebaulich am bisherigen Bestand orientierte Weiterentwicklung festgelegt werden. Damit meine ich eine nicht nur eingeschossige, sondern z.B. 2-3 geschossige Bebauungsmöglichkeit. Allerdings sollte sich dabei die Sichtbarkeit von der Stadt aus betrachtet in Maßen halten. Das Erscheinungsbild des auch als „rheinisches Nizza“ bezeichneten Ortsteils Pfaffendorf sollte erhalten bleiben. Beispielsweise wäre eine entsprechende Terrassenbebauung eine Möglichkeit.
3. Die Beibehaltung von überwiegend Einfamilienhäusern ist meines Erachtens sinnvoll und würde die bisherige Prägung des Bereichs der benannten Straßen berücksichtigen. Eine Lockerung der Zulässigkeit von untergeordneten Bauten halte ich auch für einen guten Vorschlag.
4. Eine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung halte ich ebenfalls für zielführend. Damit könnten - die aus meiner Sicht - „klotzartig wirkenden“ aktuellen Bauten in Teilen der Straße Im Schenkelsberg verhindert werden. Diese halte ich städtebaulich an dieser Stelle für wenig gelungen. Sie fügen sich in die Umgebung schwerlich ein.
5. Das die Beibehaltung der gebietsprägenden Grünsubstanz ein Ziel der Planung sein soll wird ebenfalls begrüßt.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

61 / Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung			
Eingang 27. April 2015			
61.1	61.2	61.3	61 S

Durch Boten

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

z.Hd. Herrn Hastenteufel

z.Hd. Herrn Wittgens (hat 0)

Bebauungsplan Nr. 314

Ortstermin Ausschuß IV am 24.04.2015

Stadterverwaltung Koblenz Baudezernat	
Eing.:	24. April 2015
Amt:	

Sehr geehrter Herr Hastenteufel, sehr geehrter Herr Wittgens,

wir möchten mit Nachdruck darauf hinweisen, daß das in einer Bauvoranfrage beantragte [REDACTED] weder nach Gesetzes- bzw. Verordnungslage noch nach diesbezüglicher Rechtsprechung genehmigt werden kann.

Zu diesem Schreiben sehen wir uns veranlaßt auf Grund von Äußerungen der interessierten Seite. Es sollen Fakten geschaffen werden um Einsprüchen bei Offenlage des zukünftigen B'Plans auszuweichen.

Unsere vorstehende Auffassung begründen wir wie folgt:

1. Das aktuell laufende Bebauungsplanverfahren hat noch kein Stadium erreicht nach der eine endgültige Beurteilung möglich ist um sicher zu stellen, daß eine vorgezogene Baugenehmigung mit den späteren Festsetzungen des B'Plans in Einklang zu bringen ist. Im vorliegenden Fall werden bereits die Zielsetzungen des angestrebten B'Plans mißachtet.

Dem Aufstellungsbechluß liegt der definierte Wille zu Grunde nicht gebietstypische Gebäude zu verhindern wie genau diese in der vorliegenden Bauvoranfrage beantragt sind.

Die zukünftigen Festsetzungen des B'Plans können sich auch nicht nach den beiden erst kürzlich errichteten, aus dem Rahmen fallenden Gebäude orientieren. Diese Ausnahmererscheinungen (Bayerischer VGH v.4.11.2009 AZ. 9CS 09.2422/Abschn.8) können nicht Maßstab in einem sonst „plankonform bebauten Gebiet“ sein (s. Anlage 1).

2. Die Rechtsprechung u.a. des Bayerischen VGH (Anlage 1 und 2) urteilt eindeutig, daß Mehrfamilienhäuser in einem mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Wohngebiet (WA) unzulässig sind (s. Bayerischer VGH vom 4.11.2009 Az. 9 CS 09.2422). Um so mehr trifft dies für ein WR-Gebiet zu. Hierzu verweisen wir insbesondere auf Absatz 9b) u. Folgende in Anlage 1.
Ebenso weisen wir auf die Ausführungen des Bayerischen VGH vom 9.10.2012 Az 2 ZB 11.2653 insbesondere in den Abschnitten 7 sowie 12 hin. Das Urteil bezieht sich zwar auf eine andere Situation (heranrückende Bebauung). Jedoch sind die Ausführungen auf die vorliegende Bauvoranfrage anwendbar.
3. Die angestrebte Bebauung der Bruno-Hirschfeld-Straße mit Mehrfamilienhäusern in Nachfolge des vorliegenden Einzelantrages wird bergseitig 28 bis 35 Wohneinheiten aufweisen, d.h. eine zusätzliche Verkehrsbelastung mit ca. 50 PKW. Talseitig (gleicher Rechtstitel) wird dies eine ebensolche Anzahl mit sich bringen (s. Anlage 3 B VerwG. Urteil vom 27.08.2013- B VerwG. 4 B 39.13 insbesondere 2. Abs.)

Anlage 4 Nr. 2.2

- 2 -

Bereits die vorhandene Verkehrssituation mit großer Verkehrsgefährdung ist nicht hinnehmbar. Auch ohne das bereits vor Genehmigung der Voranfrage erforderliche Verkehrs- und Lärmgutachten kann jetzt schon davon ausgegangen werden, daß die angestrebten Mehrfamilienhäuser in Gebiet B-Plan 314 (in Aufstellung) unzulässig sind.

4. Vor einer evtl. Genehmigung der Bauvoranfrage ist auch vorher ein Umweltgutachten erforderlich. In den Bewuchs- und Grünbereichen östlich der Bruno-Hirschfeld-Straße sind Salamander, Frösche (Kröten), Eichhörnchen, Fledermäuse vorhanden. Wir weisen ausdrücklich auf diese Umstände hin.
5. Wir sind der festen Auffassung daß bereits auf Grund der vorgenannten Feststellungen eine Vorweggenehmigung für den Bau von Mehrfamilienhäusern nicht erteilt werden darf. Es erübrigt sich deshalb unsererseits auf den levantischen Geschoßhandel und auf die nebulösen Diskussionen bezügl. Höhenlagen einzugehen (ohne Relevanz hierzu beigefügte Schnittskizze geplantes Haus Hercher/Anlage 4).

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 1-4

Anlage 4 Nr. 2.3



die freie juristische Datenbank

Wonach suchen Sie?

Suchen

ANLAGE 1**Gerichtsentscheidungen**

- » Übersicht
- » nach Rechtsgebiet
- » nach Examensrelevanz
- » in Bearbeitung
- » Einsenden

Gesetze / Verordnungen**Aktuelles / Artikel**

Benutzer

Registrieren

Passwort

Login

TRINKAUS

[Bayerischer VGH](#) [Rechtsprechung](#)

Beschluss vom 4. November 2009 - Az. 9 CS 09.2422

Bayerischer VGH · Beschluss vom 4. November 2009 · Az. 9 CS 09.2422

Informationen zum Urteil

Gericht	Bayerischer VGH
Datum	4. November 2009
Aktenzeichen	9 CS 09.2422
Typ	Beschluss
Fundstelle	openJur 2012. 104628
Verfahrensgang	

Schnellzugriff:

- Druckansicht
- Download
- Editieren

Tenor

- I Unter Aufhebung des Beschlusses des Bayerischen Verwaltungsgerichts München vom 5. August 2009 wird die aufschiebende Wirkung der Klagen des Antragstellers gegen die Baugenehmigungen der Antragsgegnerin vom 26. August 2008, 22. April 2009 und 11. Mai 2009 angeordnet.
- II Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten jeweils selbst.
- III Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 33 750,- € festgesetzt.

Gründe

- 4 Die nach § 146 Abs. 1 und 4, § 147 VwGO zulässige Beschwerde ist begründet. Das Verwaltungsgericht hat den Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klagen des Antragstellers gegen die Baugenehmigungen der Antragsgegnerin vom 26. August 2008 (bauaufsichtliche Genehmigung), 20. April 2009 (Teilbaugenehmigung, Tektur zur Genehmigung vom 26.8.2008) und 11. Mai 2009 (Tektur zur Genehmigung vom 26.8.2008) für das Bauvorhaben der Beigeladenen – **den Neubau von drei jeweils über drei Geschosse verfügenden Mehrfamilienhäusern mit je elf Wohneinheiten, Tiefgarage (48 Stellplätze) und Stellplätzen** auf den insgesamt 2 989,95 m² großen Grundstücken Fl.Nrn. 2620/2 und 2620/7 (Gemarkung Ingolstadt, Telemannstraße 7 und 9) zu Unrecht abgelehnt.

(IN WA-GEBIET)

- 5 Entgegen der Einschätzung des Verwaltungsgerichts geht der Senat bei summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage davon aus, dass die angefochtenen Baugenehmigungen voraussichtlich rechtswidrig sind und

stark befahrenen Gamersheimer Straße eine gewisse Abschirmungswirkung zugunsten der dahinterliegenden Wohngrundstücke vor Straßenlärm zukommt. Zudem ist diese Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen aufgelockert und gestaffelt. Auch die genannte Reihenhauszeile ist nicht vollständig geschlossen, weist in kleineren Abständen Lücken auf und übersteigt die im Bebauungsplan vorgesehenen zwei Geschosse nicht. Beide Baukomplexe stehen damit dem Zweck des Bebauungsplans, ein ruhiges, locker bebautes Wohngebiet mit vorwiegenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu schaffen, zwar grundsätzlich entgegen, stürzen aber aufgrund ihrer Anzahl, Lage und Ausstattung das festgesetzte Plankonzept noch nicht vollständig um. Ein Verlust der dahin zielenden Steuerungsfunktion des Bebauungsplans scheidet daher aus.

9 b) Die demgemäß am Maßstab des § 30 Abs. 1, § 31 Abs. 2 BauGB zu beurteilenden Baugenehmigungen sind offensichtlich objektiv rechtswidrig. Die von der Antragsgegnerin gewährten Befreiungen hinsichtlich der GFZ (0,865 statt 0,5), der Wandhöhe (9,00 m statt 6,50 m), der Dachform (Pulldach statt Satteldach), den Baugrenzen und der Anzahl der Wohneinheiten (11 statt 2 je Gebäude) halten sich jedenfalls in ihrer Gesamtheit nicht mehr im Rahmen der Grundzüge der Planung des Bebauungsplans. Es entsteht aufgrund der erteilten Baugenehmigungen an der Südgrenze des Grundstücks des Antragstellers ein 47,02 m x 12,85 m großer **dreigeschößiger Gebäudekomplex**, der trotz seiner Bezeichnung auch nicht aus zwei getrennten Mehrfamilienhäusern von jeweils elf Wohneinheiten, sondern **faktisch aus einem Gebäude mit 22 Wohneinheiten besteht. Nach Auffassung des Senats verstößt diese Bebauung mit den „Hausern“ 1 und 2 und erst recht zusammen mit dem Haus 3 gegen die Grundzüge der Festsetzungen des Bebauungsplans, wonach ein locker mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebautes Wohngebiet für ruhiges Wohnen gewährleistet werden soll, und bringt damit an zentraler Stelle die Geltungskraft der Norm ins Wanken.**

Im Übrigen sind die gewährten Befreiungen zu unbestimmt und nicht begründet worden. So erteilt die Antragsgegnerin eine Befreiung von den „Baugrenzen“, ohne deutlich werden zu lassen, um welche Baugrenzen es sich handeln soll. Darüber hinaus sind die Befreiungen nicht begründet worden, vielmehr wiederholt die Antragsgegnerin lediglich den Gesetzeswortlaut des § 31 Abs. 2 BauGB. Ob darin überhaupt eine Ermessensausübung gesehen werden kann, ist zweifelhaft, kann aber dahinstehen, weil in jedem Fall ein Ermessensdefizit vorliegt. In keiner der drei erteilten Baugenehmigungen wurden nachbarschaftliche Interessen (§ 31 Abs. 2 BauGB) überhaupt nur in Erwägung gezogen.

2. Die nach alledem offensichtlich objektiv rechtswidrige Baugenehmigung verletzt auch Rechte des Antragstellers. Dies folgt schon daraus, dass, wie soeben ausgeführt, bei der Ermessensentscheidung zur Erteilung der Befreiungen nachbarschaftliche Interessen nicht einmal in Erwägung gezogen und schon gar nicht gewürdigt wurden.

Auch die Verletzung weiterer subjektiver Rechte des Antragstellers liegt nicht fern. Im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes kann dabei offen bleiben, ob die betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans nachbarschaftschützende Wirkung haben. Dagegen spricht, dass insbesondere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gebäudehöhe mangels erkennbarer gegenläufiger Absicht des Plangebers im Regelfall wohl nur allgemeinen städtebaulichen Interessen und nicht gezielt auch dem Schutz der Gebietsanlieger dienen sollen (z. B. BVerwG vom 8.7.1998 BauR 1998, 1206). **Auch wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans deshalb hier nicht drittschützend sein sollten, entfaltet § 31 Abs. 2 BauGB aber mit dem Gebot der Würdigung nachbarschaftlicher Interessen drittschützende Wirkung** (BVerwG vom 19.9.1986 BauR 1987, 707; vom 6.10.1989 BVerwGE 82, 343). Befreiungen von nicht nachbarschaftschützenden Festsetzungen verletzen den Nachbarn dann in seinen Rechten, wenn er handgreiflich betroffen ist und die Behörde seinen Interessen nicht die

Anlage 4 Nr. 2.5

insoweit gibt es grundsätzlich keinen Typenzwang (z.B. BVerwG vom 16.9.1993 BVerwGE 94, 151). Dieser Grundsatz gilt jedoch nicht ausnahmslos. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (a.a.O. S. 155) kann es insbesondere bei der Festsetzung der Baugebiete nicht vom Willen der Gemeinde abhängen, ob die Planfestsetzung nachbarschützend ist. Zu den Aufgaben des Bauplanungsrechts gehört es, die einzelnen Grundstücke einer auch im Verhältnis untereinander vertraglichen Nutzung zuzuführen. Indem es in dieser Weise auf einen Ausgleich möglicher Bodennutzungskonflikte zielt, bestimmt es zugleich den Inhalt des Grundeigentums. Bauplanungsrechtlicher Nachbarschutz beruht demgemäß auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses. Weil und soweit der Eigentümer eines Grundstücks in dessen Ausnutzung öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Nachbarn durchsetzen (BVerwG a.a.O.). Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts (a.a.O.) sind der Hauptanwendungsfall im Bauplanungsrecht für diesen Grundsatz die Festsetzungen eines Bebauungsplans über die Art der baulichen Nutzung. Durch sie werden die Planbetroffenen im Hinblick auf die Nutzung ihrer Grundstücke zu einer rechtlichen Schicksalsgemeinschaft verbunden. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des eigenen Grundstücks wird dadurch ausgeglichen, dass auch die anderen Grundeigentümer diesen Beschränkungen unterworfen sind. Soweit die Gemeinde durch die Baunutzungsverordnung zur Festsetzung von Baugebieten ermächtigt wird, schließt die Ermächtigung deshalb ein, dass die Gebietsfestsetzung grundsätzlich nachbarschützend sein muss. Eine nicht nachbarschützende Gebietsfestsetzung würde gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB verstoßen.

Im Anschluss an diesen vom Bundesverwaltungsgericht bereits im Grundsatzurteil vom 11. Mai 1989 (BVerwGE 82, 61) entwickelten und im Urteil vom 16. September 1993 (BVerwGE 94, 151) fortgeführten Anspruch auf Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplangebiet (sog. Gebietserhaltungsanspruch) hat das Bundesverwaltungsgericht im Beschluss vom 13. Mai 2002 (NVwZ 2002, 1385) ausdrücklich festgestellt, dass § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO nicht nur das Gebot der Rücksichtnahme, sondern auch einen Anspruch auf Aufrechterhaltung der typischen Prägung eines Baugebiets vermittelt. Nach Auffassung des Senats besteht ein solcher Anspruch auch dann, wenn einer Umstrukturierung des gesamten Wohngebiets durch eine rechtswidrige Baugenehmigung Vorschub geleistet wird. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans geprägte typische Charakter eines Wohngebietes in Frage gestellt und das Baugebiet durch ein Bauvorhaben in Unruhe gebracht wird. Damit werden zugleich nachbarliche Belange verletzt, die sich bei rechtmäßiger Abwägung bei einer Überplanung des Baugebiets durchsetzen müssten (so bereits BayVGH vom 28.10.2005 Az. 25 CS 05 2711, HessVGH vom 13.7.1999 BauR 2000, 1845).

Nach dem oben Gesagten liegen hier die Voraussetzungen der Umstrukturierung des Wohngebiets durch das Bauvorhaben vor. Hinzu kommt noch, dass aufgrund der Genehmigung von insgesamt 33 Wohneinheiten ein erheblicher Stellplatzbedarf entstanden ist, dem mit der Genehmigung von 48 Tiefgaragenstellplätzen Rechnung getragen wurde. Ungeachtet der Frage, ob die an der Nordwestgrenze zum Antragsteller hin genehmigte Tiefgaragenzufahrt zu den 48 Stellplätzen im Untergeschoß möglicherweise zu einer als rücksichtslos einzustufenden Lärmbetroffenheit des Antragstellers führt – diese Prüfung muss ebenfalls dem Hauptsacheverfahren vorbehalten bleiben – deutet auch diese zwangsläufige Folgewirkung der Verpflichtung zur Errichtung einer erheblichen Zahl von Stellplätzen mit der weiteren Konsequenz der Entstehung von erheblichem An- und Abfahrtslärm für die weitere Umgebung auf eine Umstrukturierung des Wohngebiets hin. Überdies ist in diesem Zusammenhang die Frage aufgeworfen, ob mit dieser Erschließung

Anlage 4 Nr. 2-6



die freie juristische Datenbank

Wonach suchen Sie?

ANLAGE 2

Gerichtsentscheidungen

- » Übersicht
- » nach Rechtsgebiet
- » nach Examensrelevanz
- » in Bearbeitung
- » Einsenden

Gesetze / Verordnungen

Aktuelles / Artikel

Benutzer Registrieren

Passwort

Bayerischer VGH Rechtsprechung

Beschluss vom 9. Oktober 2012 - Az. 2 ZB 11.2653

Bayerischer VGH · Beschluss vom 9. Oktober 2012 · Az. 2 ZB 11.2653

Informationen zum Urteil

Schnellzugriff:

- Druckansicht
- Download
- Editieren

Gericht	Bayerischer VGH
Datum	9. Oktober 2012
Aktenzeichen	2 ZB 11.2653
Typ	Beschluss
Fundstelle	openJur 2012, 129033
Verfahrensgang	

TRINKAUS

x) Klägerin wollte Genehmigung für ein Einfamilienhaus verhindern in einem Einfamilienhaus - gebiet wegen II heranrückender Bebauung

Tenor

- I Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt. x)
- II Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.
- III Der Streitwert wird auf 7.500,- Euro festgesetzt

Gründe

Der Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung nach §§ **124, 124a** Abs. 4 VwGO hat keinen Erfolg, weil die geltend gemachten Zulassungsgründe nicht vorliegen (§ **124a** Abs. 5 Satz 2 VwGO).

1 Das Urteil des Verwaltungsgerichts begegnet keinen ernstlichen Zweifeln an seiner Richtigkeit (§ **124** Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Der der Beigeladenen von der Beklagten erteilte Vorbescheid vom 8. November 2010 verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ **113** Abs. 1 Satz 1 VwGO).

a) Die Klägerin kann sich nicht mit Erfolg auf eine Verletzung des allgemeinen Gebietserhaltungsanspruchs berufen.

Der Gebietserhaltungs- bzw. Gebietserhaltungsanspruch wurde in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts als neues Rechtsinstitut des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes begründet (vgl. BVerwG vom 16. 9. 1993 Az. 4 C 28/91 BVerwGE 94, 151) und zunächst aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB hergeleitet, später dann direkt aus Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG (vgl. BVerwG vom 23. 8. 1996 Az. 4 C 13/94 BVerwGE 101, 364; BayVGH vom 26. 5. 2008 Az. 1 CS 08.881/882 BauR 2008, 1556 vom 12. 7. 2012 Az. 2 B 12.1211 n.v. Stühler BauR 2011, 1576/1577). Der Gebietserhaltungsanspruch gewährt dem Eigentümer eines Grundstücks hinsichtlich der durch einen Bebauungsplan

Anlage 4 Nr. 2.7

gleichwohl (generell) gebietsunverfraglich, weil es der allgemeinen Zweckbestimmung des maßgeblichen Baugebietstyps widerspricht (vgl. Decker, JA 2007, 55/57; Stühler, BauR 2011, 1576/1580). Erweist sich das (ausnahmsweise) zulässige Vorhaben aber (generell) als gebietsunverfraglich, soll es vom Dritten, ohne dass dieser konkret und individuell betroffen sein muss, abgewehrt werden können.

12

Auch der spezielle Gebietsprägungserhaltungsanspruch wurde sich allein auf die Art der baulichen Nutzung im Sinn der Baunutzungsverordnung beziehen. Im vorliegenden Fall soll im Rahmen eines Vorbescheids eine Wohnnutzung in einem faktischen reinen Wohngebiet genehmigt werden. Es ist nicht erkennbar und auch seitens der Klägerin nicht substantiiert vorgetragen, inwieweit die allgemein zulässige Wohnnutzung bei einer typisierenden Betrachtungsweise aufgrund ihrer typischen Nutzungsweise störend wirken könnte. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus, bei dem weder mit einem übermäßigen Zu- und Abfahrtsverkehr noch mit sonstigen, über das normale Maß hinausgehenden Störungen zu rechnen ist. Das Gebiet ist im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung geprägt von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie kleineren Mehrfamilienwohnanlagen. Insoweit hält sich das geplante Vorhaben gerade im Rahmen der Gebietsprägung. In der zitierten Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs (vgl. BayVGH vom 4.11.2009 Az. 9 CS 09.2422 - x) juris) handelte es sich hingegen um ein - festgesetztes - Baugebiet mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern, in welchem nun drei Mehrfamilienhäuser mit je 11 Wohneinheiten errichtet werden sollten. In diesem Fall lag eine Gebietsprägung gerade durch die Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vor, in welcher die Mehrfamilienhäuser mit je 11 Wohneinheiten als störend anzusehen waren. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um ein für das Gebiet typisches Einfamilienhaus. Die Klägerin möchte eine Gebietsprägung aus einer im Innenbereich der Gewerts bestehenden Ruhezone ableiten, welche das Vorhaben der Beigeladenen störe. Eine Gebietsprägung kann sich im obigen Sinn jedoch allenfalls aus der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Sinn der Baunutzungsverordnung, hier nach § 3 BauNVO, ableiten. Ruhezone, wie die von der Klägerin angenommene, sind jedoch kein typisch gebietsprägendes Element von reinen Wohngebieten. Daher kommt es hier insoweit nicht auf die frühere Entscheidung des Senats (vom 19.12.1997 Az. 2 B 15 1016 n v) an.

x) s. hierzu
Anlage 1
Auszug aus
Urteil Abschnitt
14-16 betr.
Anspruch auf Aufrecht-
erhaltung
"typischer Prägung"
eine Gebietes

- c) Der Senat vermag auch keine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme zu erkennen. Es kann dahinstehen, ob sich dieses im vorliegenden Fall aus dem Begriff des „Einfügens“ des § 34 Abs. 1 BauGB oder aus § 34 Abs. 2 BauGB iVm. § 15 Abs. 1 BauNVO ableitet, da im Ergebnis dieselbe Prüfung stattzufinden hat.
- 14 Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hängen die Anforderungen, die das Gebot der Rücksichtnahme im Einzelnen begründet, wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Je empfindlicher und schützwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zu Gute kommt, um so mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, um so weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Abzustellen ist darauf, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist (vgl. BVerwG vom 18.11.2004 Az. 4 C 1/04 NVwZ 2005, 328).
- 15 Die Klägerin ist der Auffassung, dass das Vorhaben hier im Hinblick auf seine Lage im rückwärtigen Grundstücksbereich gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen würde. Zwar kann im Rahmen des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO ein Vorhaben im Einzelfall unzulässig sein, wenn es nach seiner Lage der Eigenart des Baugebiets widerspricht. Die Eigenart des Baugebiets wird insoweit durch die allgemeine Zweckbestimmung, hier nach § 3 BauNVO, bestimmt. Von einer Unzulässigkeit aufgrund der Lage

Bem.: Die weiteren Ausführungen sind nicht relevant auf die Sachlage B'Plan Nr. 314 bezogen

22.04.2015

MEK AKTUELL

FACHBEITRÄGE

BÜCHER

VERANSTALTUNGEN

KARRIERE

URTEILE

11.02.2014

Öffentliches Baurecht

ABWEHRANSPRUCH GEGEN GEBIETSFREMDE VORHABEN (SOGENANTER GEBIETSERHALTUNGSANSPRUCH)

BVerwG, Urteil vom 27.08.2013 - BVerwG 4 B 39.13

Die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung (Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung = BauNVO) in einem Bebauungsplan haben nachbarschützende Wirkung. Durch sie werden die Planbetroffenen im Hinblick auf die Nutzung ihrer Grundstücke zu einer rechtlichen Schicksalsgemeinschaft verbunden. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des eigenen Grundstücks wird dadurch ausgeglichen, dass auch die anderen Grundeigentümer diesen Beschränkungen unterworfen sind. Aus diesem Grund ist anerkannt, dass der Nachbar einen Anspruch auf die Bewahrung der Gebietsart gegenüber den übrigen Eigentümern im Baugebiet hat (sogenannter Gebietserhaltungsanspruch). Der Nachbar kann sich auf einen Verstoß gegen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unabhängig davon berufen, ob er durch die gebietswidrige Nutzung tatsächlich beeinträchtigt wird.

Nach der ständigen Rechtsprechung des BVerwG wird ein nachbarrechtlicher Abwehranspruch grundsätzlich bereits durch die Zulassung eines mit der Gebietsfestsetzung unvereinbaren Vorhabens ausgelöst, weil hierdurch das nachbarliche Austauschverhältnis gestört und eine Verfremdung des Gebiets eingeleitet wird. Der Gebietserhaltungsanspruch ist dabei nicht davon abhängig, dass die Zulassung weiterer Vorhaben derselben Art droht. Es genügt vielmehr die abstrakte Gefahr, dass ein gebietsfremdes Vorhaben weitere gebietsfremde Vorhaben gleich welcher Art nach sich zieht.

Derselbe Nachbarschutz besteht im Übrigen auch im sog. unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung entspricht, § 34 Abs. 2 BauGB.

Praxistipp

Besondere Aufmerksamkeit ist bei der Reichweite des Abwehranspruchs geboten: Ein Nachbar, dessen Grundstück nicht im Plangebiet liegt, hat grundsätzlich – auch wenn sein Grundstück direkt an das Baugrundstück anschließt – keinen von konkreten Beeinträchtigungen unabhängigen Anspruch auf Schutz vor gebietsfremden Nutzungen im angrenzenden Plangebiet. Der Nachbarschutz eines außerhalb der Grenzen des Plangebiets gelegenen Grundstücks bestimmt sich vielmehr nach dem sogenannten Gebot der Rücksichtnahme, in dessen Rahmen es auch auf konkrete Beeinträchtigungen des Nachbarn ankommt.

Rechtsanwältin Anja Lemberg

x) Beide Straßenseiten
 Bruno-Hirschfeld-Str.

Arc

20:

20:

20:

20:

20:

20:

20C

20C

20C

20C

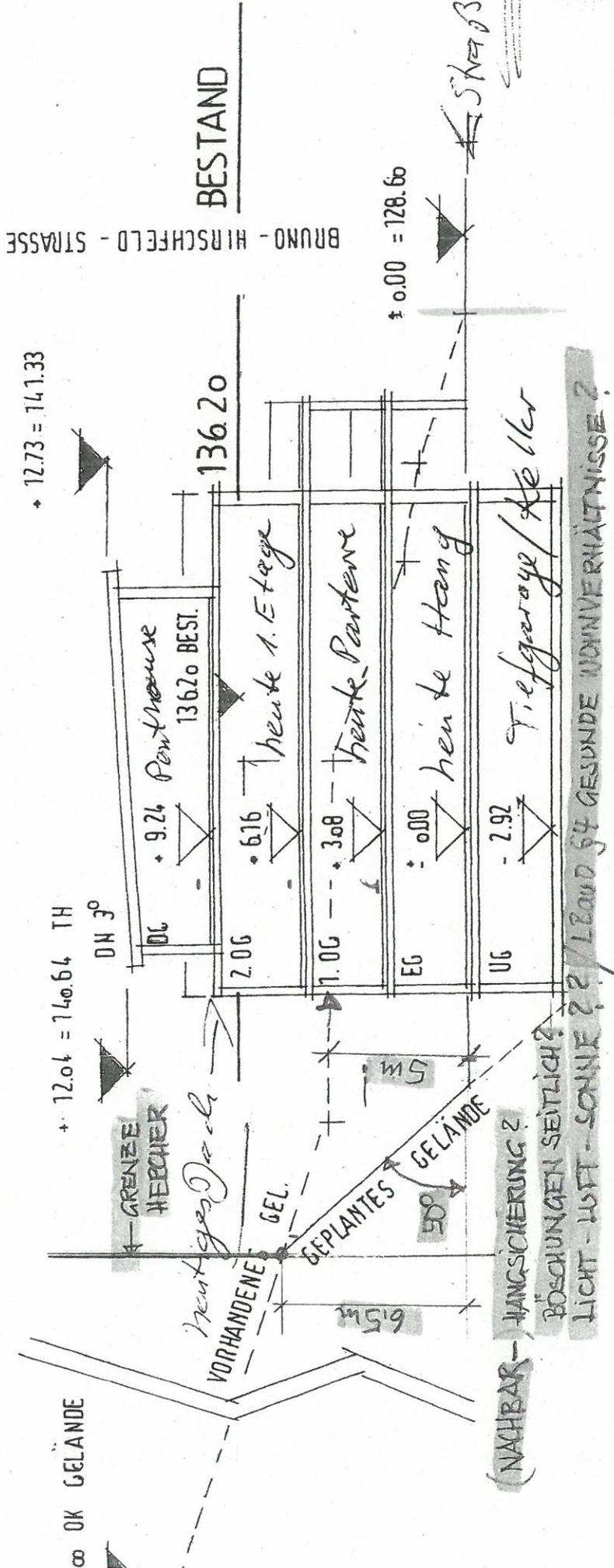
20C

20C

20C

RAUFHÖHE

NR.3



SCHNITT M 1:200

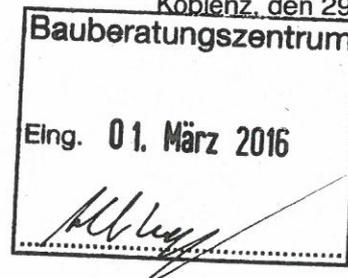
Anlage 4 Nr 3

Stadtverwaltung Koblenz
Amt für Stadtentwicklung + Bauordnung
Herr Althoff

Koblenz

Betr. Bebauungsplan 314

Koblenz, den 29.02.2016



2.3.16

Sehr geehrter Herr Althoff,

unter Bezugnahme meiner 2. Bauvoranfrage und der Bauausschusssitzung von voriger Woche Freitag möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:

1. ich widerspreche allen Bestrebungen die Anzahl der Wohneinheiten unter 40 % der Bebauungsplanmöglichkeiten festzulegen! Es muß die Möglichkeit bei meinem Grundstück von über 900 qm eine Bebauung mit 2 Wohneinheiten als ebenerdig und nochmals 2 Wohneinheiten als 1. Etage gegeben sein. Oben muss eine kleinere Penthousewohnung möglich sein!
2. dadurch, dass der Hang abgetragen wird, ist die Gesamtbauhöhe von 9,50 m ausreichend, Dies ist 80 cm höher als die heutige Dachhöhe!!!
3. unter dem Haus soll eine Tiefgarage gebaut werden
4. vor dem Haus sollen zwischen Begrünungen weitere Stellplätze für Gäste geschaffen werden
5. heute handelt es sich um eine 2-Etagenbebauung mit Unterkellerung und darunter einem Schwimmbad hoch im Hang gelegen (zu meiner Wohnung muss ich zwei Treppen steigen)
6. das Haus wird behindertengerecht gebaut, es soll ein Aufzug von der Tiefgarage bis zur obersten Wohneinheit entstehen!

Ich wünsche mir, dass diese meine Pläne in ihren weiteren Planungen berücksichtigt werden!

Bitte, halten sie mich auch weiterhin über alle ihre Aktivitäten auf dem Laufenden. Ich möchte alle öffentlich zugänglichen Veranstaltungen besuchen und wo es mir erlaubt ist, meine Interessen vertreten!

Mit freundlichen Grüßen

Ø 4 Stk helfend.

Anlage 4 Nr. 4

Bebauungsplan 314

Fragen zur Planzeichnung:

61 / Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung			
Eingang		15. März 2016	
61.1	61.2	61.3	61.3

1. Die Angaben zur maximalen Gebäudehöhe beziehen sich auf die Gebäudehöhe über der Geländeoberfläche, gemessen an der strassenseitigen Gebäudemitte.

Wie wird am Hang diese Geländeoberfläche festgelegt, wenn ein Bauherr das alte Gebäude abreißt und anstatt einer Geländeoberfläche nur noch eine Baugrube übrig bleibt?

2. Bei der in der Planzeichnung genannten Höhe der baulichen Anlagen handelt es sich um die maximale Firsthöhe bzw. die maximale Höhe der Oberkante Dachhaut:

Was kann beim Flachbau noch in welcher Höhe auf diese Dachhaut draufgesetzt werden?
Zu denken ist hier z.B. an Aufzugsschächte, Solaranlagen und Photovoltaik-Anlagen und dergleichen, die - wie im „Schenkelsberg“ ersichtlich - noch eine beträchtliche zusätzliche Höhe erreichen können?

Handwritten: H. Althoff ab. 23.03.16
Anlage 4 Nr. 5

Stadtverwaltung
Baudez
Eing.: 17. März
Amt:

Bauberatungszentrum
Eing. 17. März 2016
Pitter

Stadtverwaltung Koblenz
Amt für Stadtentwicklung + Bauordnung
Herr Sebastian Althoff

Koblenz

Betr. Bebauungsplan 314 / Anregungen und Bedenken

Sehr geehrter Herr Althoff

Unter Bezugnahme meiner 2. Bauvoranfrage und der gestrigen öffentlichen Anhörung möchte ich folgende Bedenken und Anregungen abgeben:

1. in dem gestern von ihnen gezeigten Lageplan wurde der gesamte hinter Schlafrakt abgeschnitten, was gar nicht geht! Es fehlen zur heutigen Bebauung ca. 10 m. Die heutige Bebauung geht bis 4 m an meine Grundstücksgrenze!
2. Ich widerspreche allen Bestrebungen die Anzahl der Wohneinheiten unter 40 % der Bebauungsplanmöglichkeiten festzulegen! Es muß die Möglichkeit bei meinem Grundstück von über 900 qm eine Bebauung mit zwei Wohneinheiten ebenerdig und zwei Wohneinheiten als 1. Etage gegeben sein! Oben muß zusätzlich eine kleine Penthousewohnung aufgesetzt werden können!
3. Dadurch, dass der Hang abgetragen wird, ist die Gesamtbauhöhe von 9,50 m ausreichend; dies ist 0,80 m höher als meine heutige Dachhöhe!!!
4. Unter dem Haus soll eine Tiefgarage gebaut werden
5. Vor dem Haus sollen zwischen Begrünungen weitere Stellplätze geschaffen werden, weshalb eine Stellflächentiefe von ca. 7.00 m benötigt wird, was auch der heutigen Situation entspricht!
6. Es handelt sich heute um eine Zweietagenbebauung auf einer Anhöhe von über drei Metern mit Unterkellerung und darunter noch einem Schwimmbad (Ich muß heute zwei Treppen in meine Wohnung steigen
7. Das Haus soll behindertengerecht gebaut werden mit Aufzug von der Tiefgarage bis in die Penthousewohnung

Ich wünsche mir, dass diese meine Pläne in ihren weiteren Planungen berücksichtigt werden!

Bitte, halten sie mich auch weiterhin über alle ihre Aktivitäten auf dem laufenden. Ich möchte alle öffentlich zugänglichen Veranstaltungen besuchen und wo es mir erlaubt ist, meine Interessen vertreten!

Mit freundlichen Grüßen

Koblenz, den 16.03.2016
61 / Amt für Stadtentwicklung
und Bauordnung
Eingang 17. März 2016
61.1 | 61.2 | 61.3 | 61.4

Weitergeleitet Hr. H. Hoff 22.07/04/16

Stadtverwaltung Koblenz Baudezernat	
Eing.:	04. April 2016
Amt:	_____

61 / Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung			
Eingang		04. April 2016	
61.1	61.2	61.3	61 S
Koblenz den 31.03.2016 <i>BEH</i>			

Anlage 4 Nr. 6.1

Stadt Koblenz
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

Postfach 20155 56015 Koblenz	Stadtverwaltung Koblenz
Eing.	- 4. APR. 2016
Amt

**Bebauungsplan Nr. 314 „Im Schenkelsberg / Bruno-Hirschfeld-Str. / Ellingshohl“
Beschlussvorlage vom 29.01.2016**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Vorlage vom 29.01.2016 und dem Erlass einer Veränderungssperre für das o.g. Plangebiet wird das förmliche Verfahren zur Bebauungsplanaufstellung gestartet.

Wir haben die Unterlagen –Beschlussvorlage- durchgesehen und möchten schon jetzt folgende Anregung für das weitere Verfahren geben:

1. Grundsätzlich halten wir eine maßvolle Nachverdichtung für sinnvoll, allerdings sollte dies den städtebaulichen Charakter der vorhandenen Bebauung nicht aufweichen. Welche negativen Auswirkungen ein städtebaulich fragwürdiges Verhalten hat zeigen die beiden neuen Gebäude im Schenkelsberg. Durch die von weitem sichtbaren Gebäude wird Eindruck einer harmonischen Bebauung am Berg und in der Landschaft massiv gestört.
2. Vor dem Hintergrund sollte im Baubauungsplan auch eine Gestaltungsvorgabe vorgegeben werden. Die Satteldachbebauung im Schenkelsberg sollte beibehalten werden bzw. im Falle von Flachdächern durch Gestaltungsmaßnahmen vorgegeben werden, dass die Sichtbarkeit von der Innenstadt aus betrachtet z.B. durch entsprechende Begrünungen oder andere Maßnahmen auf das bisherige Minimum beschränkt wird. Der Charakter des „rheinischen Nizzas“ sollte die Orientierung bleiben (also z.B. auch Vorgaben zur Farbe der Bedachung).
3. Was die Höhenfestsetzung betrifft sollte diese dahingehend konkretisiert werden, dass eine Geländeänderung zur Umgehung bei der Bemessung der maximalen Höhe des Gebäudes verhindert wird.
4. Die Festschreibung des bisherigen Bestandes im Bereich Bruno-Hirschfeld-Str. wird begrüßt. Insbesondere, dass die Tiefe der Baufenster den bisherigen Bestand aufnimmt. Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile wie Terrassen und/oder Balkone ist aus städtebaulichen und nachbarlichen Gründen unseres Erachtens unproblematisch.

Anlage 4 Nr. 6.2

5. Die geplante Beibehaltung einer 2-geschossigen Bebauung wird ebenfalls aus städtebaulichen Gründen begrüßt. Nicht nachvollziehbar ist jedoch, wieso dies für den Bereich Bruno-Hirschfeld-Str. / Ellingshohl geändert werden soll. Gerade hier zeigt sich durch die tatsächliche Höhenlage wie gut die vorhandenen Maße das harmonisch gewachsene Gebiet prägen. Geplante Veränderungen mit z.B. Staffelgeschossen verändern dies deutlich und beeinträchtigen den „Eingangsbereich“ vom Schenkelsberg zur Bruno-Hirschfeld-Straße. Hier wäre ggf. besser, das Baufenster zu erweitern, wenn man zusätzlichen Wohnraum schaffen möchte.
6. Eine Begrenzung der Wohneinheiten im Sinne des Baugesetzbuches halten wir ebenfalls aus städtebaulichen Gründen für erforderlich. Hierzu sei beispielsweise die schon jetzt angespannte Verkehrssituation des ruhenden und fließenden Kfz-Verkehrs angesprochen. Bereits jetzt gibt es im Bereich der Ellingshohl und des Schenkelsbergs keine ausreichenden Parkflächen. Die Nutzung des Schenkelsbergs stellt -auch bei verkehrsangepasstem Verhalten- eine „Herausforderung“ dar bei Begegnungsverkehr. Auch die Ellingshohl ist durch parkende Autos teilweise stark beeinträchtigt, sodass die Bruno-Hirschfeld-Str. immer mehr zum Ersatzparkraum für Fahrzeughalter aus den zuvor benannten Straßen genutzt wird. Eine Begrenzung auf die von der Verwaltung vorgeschlagenen maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude wird daher begrüßt.
7. Was den Naturschutz betrifft ist der Schutz von Bäumen ab einem (noch nicht näher definierten) Baumumfang sinnvoll, sollte aber -was Ersatzpflanzungen betrifft- genügend Spielraum für die Eigentümer lassen.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage 4 Nr. 7.1

Anfrage zum künftigen Bebauungsplan 314 (Bruno Hirschfeldstraße, Im Schenkelsberg, Ellingshohl
[REDACTED])

An:
stadtentwicklung, fraktion.cdu, mailto:fraktion.cdu

02.05.2016 15:04

Details verbergen
[REDACTED]

An: stadtentwicklung@stadt.koblenz.de, fraktion.cdu@stadt.koblenz.de,
"mailto:fraktion.cdu"@stadt.koblenz.de,
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Koblenz, den 02.05.2016

Bebauungsplan 314; (Im Schenkelsberg, Bruno Hirschfeldstraße usw.)
Bürgerbeteiligung am 15.03.2016 in der Grundschule Pfaffendorf

Offene Fragen nach der Veranstaltung vom 15.03.2016.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von der Stadt Koblenz am 15.03.2016 angesetzte Bürgerbeteiligung litt darunter, dass sie zeitlich so früh im Verfahrensablauf durchgeführt worden war, dass fachliche Fragen des Publikums an die Bediensteten der Stadtverwaltung noch kaum sachlich beantwortet werden konnten.

Die übliche Antwort der Stadtverwaltung lautete sinngemäß: "So weit sind wir noch nicht, das muss erst noch entschieden werden". Dies löste beim Publikum zunehmend Unmut aus und es wurde der Vorwurf der Alibiveranstaltung erhoben, um formal dem Gesetz genüge zu tun.

Damals wurde seitens der Beteiligten verlangt, nach Erreichen eines verbindlicheren Standes der Planungen eine nochmalige Informationsveranstaltung zur Information bzw. Anhörung der Anlieger durchzuführen.

Daneben möchten wir auf einige sachliche Punkte hinweisen, die noch der Klärung bedürfen.

<!--[endif]-->

- A.
Die Angaben zur maximalen Gebäudehöhe gemäß der Planzeichnung beziehen sich auf die Gebäudehöhe über der Geländeoberfläche, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.
Die Festlegung dieser Geländeoberfläche am Hang ist m. E. schwierig bis

unmöglich, wenn ein Bauherr das alte Gebäude abreißt und anstatt einer Geländeoberfläche nur noch eine Baugrube übrig bleibt oder das Gelände aufgefüllt wird.

Daher ist es erforderlich, pro Haus vorher einen festen Höhenbezug zur Straßenoberfläche herzustellen.

Dies ist von den Vertretern der Stadtverwaltung anlässlich der Veranstaltung vom 15.03.2016 („Bürgerbeteiligung“) zugesagt worden.

B.

Bei der in der Planzeichnung genannten Höhe der baulichen Anlagen handelt es sich um die maximale Firsthöhe bzw. die maximale Höhe der Oberkante Dachhaut.

Es muss festgelegt werden, ob weitere Bauelemente und in welcher maximalen Höhe zusätzlich auf diese Dachhaut aufgesetzt werden dürfen. Zu denken ist hier z.B. an Aufzugsschächte, Solaranlagen Photovoltaik-Anlagen und dergleichen, die - wie im „Schenkelsberg“ ersichtlich - noch eine beträchtliche zusätzliche Höhe erreichen können.

Eine solche Festlegung ist ebenfalls bei der Veranstaltung am 15.03.16 zugesagt worden.

<!--[if !supportLineBreakNewLine]-->C.

Die Festlegungen des Bebauungsplanes 314 sollten mit den Festlegungen des unmittelbar anschließenden Bebauungsplanes (Bebauungsplan 25) harmonisieren, damit das harmonische Gesamtbild „Pfaffendorfer Höhe“ nicht noch weiter gestört wird.

Diese Selbstverständlichkeit ist aber nur dann zu erreichen, wenn die Festlegungen der Bebauungspläne seitens der Verwaltung auch verbindlich gehandhabt werden.

Der beste Bebauungsplan nützt nichts, wenn ein Investor bewusst dagegen verstoßen kann, weil er darauf vertrauen darf, dass sein unter Verstoß gegen den Bebauungsplan errichtetes Bauvorhaben nicht abgerissen werden muss, sondern dass er die fällige Strafe „aus der Portokasse“ zahlen kann.

Mit freundlichen Grüßen

<!--[if !supportLineBreakNewLine]-->
<!--[endif]-->

61 / Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung			
Eingang 24. Mai 2016			
61.1	61.2	61.3	61 S
<i>[Handwritten Signature]</i>			

Die Unterzeichner sind Anlieger der Straßen Im Schenkelsberg, Bruno-Hirschfeld-Straße und Ellingshohl.

Nach Einsicht in die Beschlussvorlage (BV/0043/2016) bitten wir im weiteren Verfahren folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

Eine Begrenzung der Wohneinheiten im Sinne des Baugesetzbuches ist aus verschiedenen Gründen zwingend erforderlich.

- Im Bereich der o.a. Straßen besteht bereits derzeit eine äußerst angespannte Verkehrssituation. Sowohl durch den ruhenden als auch den fließenden Verkehr und eine hohe Verkehrsbelastung kommt es zu kritischen und teilweise gefährlichen Verkehrssituationen. Weder im Schenkelsberg noch in der Ellingshohl steht hinreichender Parkraum zur Verfügung. Auch in der Bruno-Hirschfeld-Str. kommt es zunehmend zu verkehrsbedingten Beeinträchtigungen, da diese Straße mittlerweile als Ersatzparkraum dient.
Eine Begrenzung auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude ist daher unabdingbar erforderlich. Im übrigen sollte der Bebauungsplan Anlass für eine ergänzende Verkehrsleitplanung für den Gesamtbereich Ravensteinstraße, Ellingshohl und Balthasar-Neumann-Straße sein.
- Eine Nachverdichtung ist nur dann akzeptabel, wenn der städtebauliche Charakter der vorhandenen Bebauung nicht grundlegend verändert wird. Diesbezüglich negative Auswirkungen werden durch die in den letzten Jahren errichteten Gebäude im Schenkelsberg deutlich. Die überdimensionierten und von weitem sichtbaren Gebäude beeinträchtigen massiv den ansonsten noch harmonischen Eindruck der Hangbebauung und des Landschaftsbildes; dies sollte gerade im Bereich des Weltkulturerbes auch aus übergeordneten Gesichtspunkten als wesentlicher Gesichtspunkt bei der Planung berücksichtigt werden.
- Bezüglich der Höhenfestsetzung ist eine Konkretisierung erforderlich, um eine Geländeänderung zur Umgebung bei der Bemessung der maximalen Höhe des Gebäudes zu verhindern. Die Höhenbegrenzungen sind daher auf die jeweiligen unveränderbaren Straßenverhältnisse zu beziehen.
- Die Festschreibung des bisherigen Bestandes im Bereich der Bruno-Hirschfeld-Straße, insbesondere hinsichtlich der Tiefe der Baufenster ist positiv zu bewerten.
- Gleiches gilt für die Beibehaltung einer zweigeschossigen Bebauung. Nicht nachvollziehbar ist dahingegen die geplante Änderung im Bereich der Bruno-Hirschfeld-Straße durch die Möglichkeit der Errichtung von sog. Staffelgeschossen. Eine solche Bauweise würde einen massiven städtebaulichen Eingriff bedeuten und zu gravierenden Veränderungen im Landschaftsbild führen. Soweit die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes für diese Planung ausschlaggebend sein sollte, kann dies nicht als geeignete Maßnahme angesehen werden. Hier wäre ggfs. eine Erweiterung des Baufensters in Erwägung zu ziehen.

Anlage 4 Nr. 8.2

Die Berücksichtigung des Naturschutzes – insbesondere der Schutz von Bäumen ab einem bestimmten Baumumfang ist sinnvoll, sollte allerdings hinsichtlich Ersatzpflanzungen dem jeweiligen Eigentümer eine gewisse Flexibilität einräumen.

Vorname, Nachname in Druckbuchstaben	Anschrift	Datum	Unterschrift
---	-----------	-------	--------------

Unterschriftenliste: 72 Personen



Koblenz – Magnet am Deutschen Eck:
Die Stadt zum Bleiben.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0043/2016	Datum:	29.01.2016
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	61.2 B-Plan/Alt
Gremienweg:			
23.02.2016	Fachbereichsausschuss IV	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitlich <input type="checkbox"/> Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen
öffentlich			
Betreff:	Bebauungsplan Nr. 314 "Im Schenkelsberg / Bruno-Hirschfeld-Straße / Ellingshohl" - Konzeptionsbeschluss -		

Beschlussentwurf:

Der Fachbereichsausschuss IV – FBA IV – beschließt die vorgelegte Konzeption zum Bebauungsplan Nr. 314 „Im Schenkelsberg / Bruno-Hirschfeld-Straße / Ellingshohl“ und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB – sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Begründung:

In der Stadtratssitzung am 06.06.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 314 „Im Schenkelsberg / Bruno-Hirschfeld-Straße / Ellingshohl“ gefasst (BV/210/2013) – in der Stadtratssitzung am 18.12.2015 (BV/560/2015) wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 314 „Im Schenkelsberg / Bruno-Hirschfeld-Straße / Ellingshohl“ verfolgt als Planungsziel, die im Planbereich zu erkennende Nachverdichtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Die Ziele der Planung sind im Einzelnen:

- Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung der Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs im Sinne der Innenentwicklung durch eine maßvolle Neubebauung/ Ersatzbebauung und Einräumung untergeordneter Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Gebäude. Dabei soll die hier ursprünglich vorzufindende, gebietsprägende Bebauung (vorwiegend I bis II-Vollgeschosse mit Sattel- oder Flachdach in lockerer, durchgrünter Bauweise) Maßstab für die künftige Gesamthöhe, überbaubare Fläche und Gebäudevolumen von umzubauenden oder zu ersetzenden Baukörpern sein.
- Begrenzung von Bauvolumina und Baukörperhöhen
- Erhalt des überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägten städtebaulichen Charakters innerhalb des Geltungsbereichs
- Erhalt der gebietsprägenden Grünsubstanz (großkronige Bäume und zusammenhängende Gehölzstrukturen).

Unter Berücksichtigung dieser Planungsziele wurde zwischenzeitlich die Konzeption für die Bebauungsplanzeichnung erarbeitet.

Anlagen:

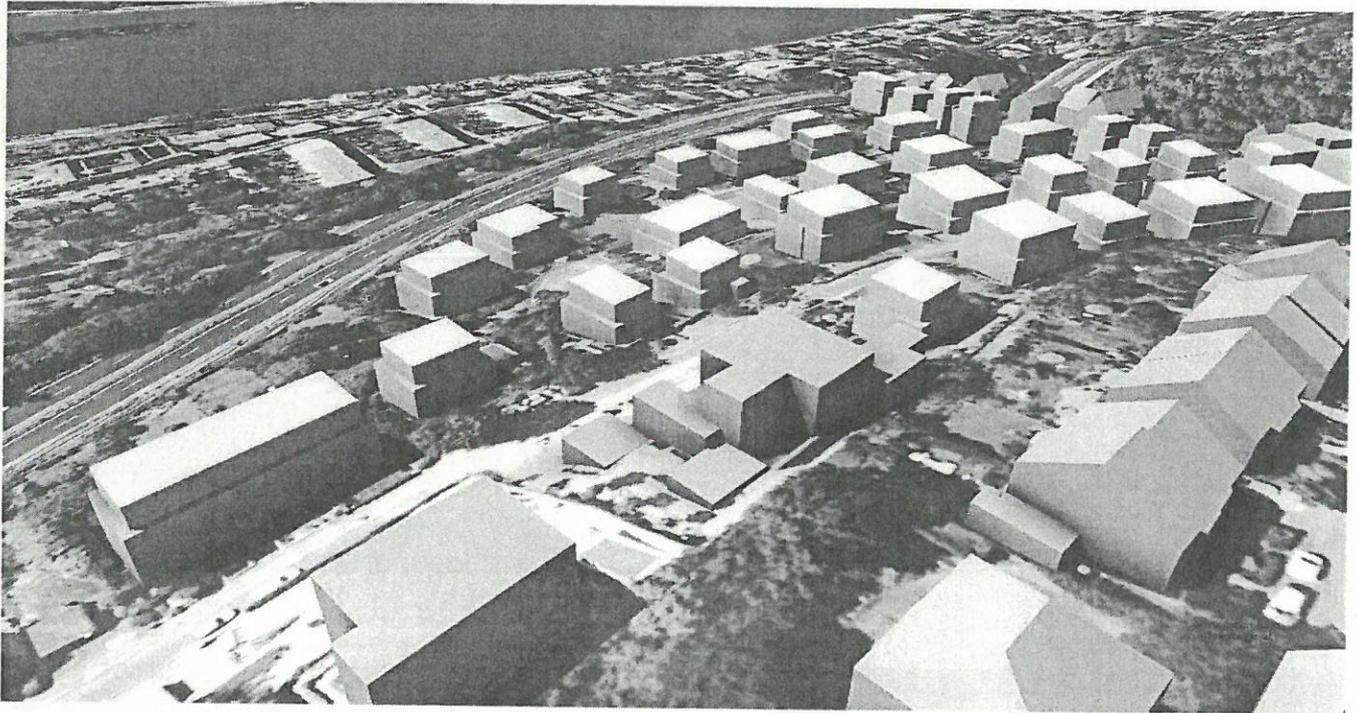
Lageplan, Bebauungsplanzeichnung (wird nachgesandt und in der Ausschusssitzung erläutert)

Hinweise zur Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 314 „Im Schenkelsberg / Bruno-Hirschfeld-Straße / Ellingshohl“ – Konzeptionsbeschluss

- Bei den in der Planzeichnung genannten Höhen der baulichen Anlagen handelt es sich um die maximale Firsthöhe bzw. maximale Höhe der Oberkante Dachhaut. Die Angaben beziehen sich auf die Gebäudehöhe über der Geländeoberfläche – gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand – i.d.R. unterschreiten dabei die festgesetzten Maximal-Höhen die Höhen des derzeitigen Gebäudebestandes. Dies gilt nicht für die Gebäude in der Bruno-Hirschfeld-Straße: hier ermöglicht die in der Planzeichnung festgesetzte Maximal-Höhe eine Erweiterung der Gebäude um ein Staffelgeschoss.
- Ob eine Festsetzung bestimmter Dachformen erfolgt (z.B. Satteldach – im Bereich der Ellingshohl) wird im Laufe des weiteren Verfahrens entschieden.
- Die Tiefe der Baufenster orientiert sich am Gebäudebestand (i.d.R. 13 - 15 m tief). Hinweis: Gebäude mit einer sehr großen Grundfläche/ Gebäudetiefe (z.B. in der Bruno-Hirschfeld-Straße) liegen z.T. nicht mehr innerhalb des Baufensters. Eine Regelung bzgl. einer geringfügigen Überschreitung der Baufenster z.B. durch Terrassen oder Balkone wird in den Textfestsetzungen vor der Offenlage getroffen.
- Im Plangebiet werden vorwiegend – entsprechend der gebietstypischen Bebauung – 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.
Ausnahme: Bruno-Hirschfeld-Straße – 1 Vollgeschoss als Höchstmaß (gemäß Bestandsbebauung) allerdings mit der Erweiterungsoption um ein Staffelgeschoss (s.o.).
- Um einer ggf. optisch massiven Wirkung von Gebäuden mit Flachdach zu begegnen, soll eine Festsetzung dahingehend erfolgen, dass Geschosse gegenüber den darunterliegenden Geschossen baulich einzurücken sind (sog. Staffelgeschoss). Wie groß die v.g. Einrückung ausfällt, wird im Laufe des weiteren Verfahrens geprüft.
- Eine Festsetzung im Hinblick auf eine höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens geprüft. Die Verwaltung schlägt vor, die Anzahl auf 2 Wohneinheiten je Gebäude zu begrenzen.
- Nach Abstimmung mit der UNB werden in der Planzeichnung keine einzelnen Bäume zum Erhalt festgesetzt. Stattdessen werden durch textliche Regelungen alle Bäume ab einem bestimmten Stammumfang pauschal geschützt und definiert in welchem Umfang diese Bäume bei Abgang zu ersetzen sind.

3D-Visualisierung des Geltungsbereichs – Bebauungsplan Nr. 314

Darstellung einer behutsamen Nachverdichtung/ Höhenentwicklung auf ein für die Umgebung
verträgliches Maß – Planungsvariante –



Blick zum Rhein
(Darstellung vereinfacht)



Gesamtansicht
(Darstellung vereinfacht)



Blick von Osten
(Darstellung vereinfacht)



Blick von Süden
(Darstellung vereinfacht)

Beschluss:

Der Fachbereichsausschuss IV – FBA IV – beschließt die vorgelegte Konzeption zum Bebauungsplan Nr. 314 „Im Schenkelsberg / Bruno-Hirschfeld-Straße / Ellingshohl“ und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB – sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.