

Anlage 1

61.3 / Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

Koblenz, 06.04.16
Tel.: 3131 Frau Brand

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- zum Bebauungsplan Nr. 314 „Im Schenkelsberg / Bruno-Hirschfeld-Str. / Ellingshohl“

1. In dem o. g. Verfahren hat am 15.03.2016 in der Grundschule Pfaffendorf, Emser Straße 125, 56076 Koblenz in der Zeit von 18.00 Uhr bis 18.40 Uhr eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden.

Teilnehmer:

a) aus der Bevölkerung
Teilnehmer 18

c) vom Stadtrat
Frau Hoernchen
Herr Bohn

e) von der Verwaltung
Herr Wittgens (ab 18.20 Uhr; Versammlungsleiter), Herr Althoff, Frau Brand (Schriftführerin)

2. Ergebnis:

Herr Althoff begrüßte die Anwesenden und entschuldigte den aufgrund einer Ausschusssitzung abwesenden Herrn Wittgens.

Herr Althoff erläuterte anhand einer Planzeichnung die derzeitige Konzeption des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Es wurde insbesondere auf die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen, die Tiefe der Baufenster und die Anzahl der Vollgeschosse eingegangen. Es erfolgte der ausdrückliche Hinweis, dass sich die Planung im Aufstellungsstadium befinde und die vorgestellte Planung nur als erster Ansatz für die weiteren Planungen zu verstehen sei. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung diene lediglich dem Zweck, die interessierten bzw. betroffenen Bürger über die angedachte Planung zu informieren und ihnen die Gelegenheit zu geben, zu der Planung Stellung zu nehmen. Die Stellungnahmen würden dann, ebenso wie die der beteiligten Träger öffentlicher Belange, bei der Planung in die weiteren Überlegungen einfließen bzw. in den städtebaulichen Abwägungsprozess eingestellt.

Auf Nachfrage wurde mitgeteilt, dass für die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen die natürliche Geländehöhe, also die momentane Geländeoberfläche, maßgeblich ist. Eine maximale Gebäudehöhenfestsetzung in Relation zwischen der Ausbauhöhe der Straße und der Gebäudehöhe wurde bei der Planung vorerst nicht berücksichtigt.

Es wurde angeregt zu prüfen, inwieweit der Bezugspunkt nicht auf die Höhe der Straße verlegt werden sollte.

Es wurde angeregt, die im Bauhausstil errichtete Bruno-Hirschfeld-Straße unter (Denkmal-)Schutz zu stellen.

Auf Nachfrage wurde erklärt, dass die Festsetzungen bei den Gebäuden in der Bruno-Hirschfeld-Straße (Bungalows), nach dem derzeitigen Entwurf, um ein Staffelgeschoss erweitert werden können (ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt, die zulässige Gebäudehöhe ermöglicht die Erhöhung der bestehenden Gebäude um ein Staffelgeschoss). Es wurde aber nochmals darauf hingewiesen, dass noch nicht abschließend definiert wurde, ob nicht ein weiteres Vollgeschoss – statt des Staffelgeschosses – zulässig ist.

Im Schenkelsberg Nr. 10 bzw. die Bruno-Hirschfeld-Straße Nr. 5 liegen Gebäudeteile der bestehenden Bebauung außerhalb der Baufenster. Grundsätzlich wurden die Baufenster so bemessen, dass die bestehende Bebauung i.d.R. innerhalb der Baufenster liegt. Gleichzeitig sollen die Baufenster im Plangebiet soweit wie möglich klar und sinnvoll gegliedert sein – eine Anpassung der Baufenster an bestehende Gebäudegrundrisse sollte nicht erfolgen. Insofern können in Einzelfällen auch Gebäudeteile außerhalb der Baufenster liegen – diese Gebäudeteile sind über den Bestandsschutz gesichert.

Ein Bürger wandte ein, dass in der Eingangserläuterung eine Bautiefe von bis zu 15 m angegeben wurde, in der Planung jedoch in einem Fall jetzt eine Bautiefe von rd. 20 m zugestanden wäre. Der Einwand wurde zurückgewiesen, jedoch eine dahingehende Prüfung zugesagt.

In diesem Zusammenhang wurde auch angeregt, den Bestand in den Baufenstern zu berücksichtigen.

Die Parkplatzsituation wurde von der Bürgerschaft am Schenkelsberg als besonders schlecht dargestellt. Aufgrund der „Straßenparker“ sei kein Begegnungsverkehr bzw. nur mit Zurücksetzen möglich; die Bürgersteige würden dauernd überfahren und in Mitleidenschaft gezogen, Kosten für die Instandsetzung hätten dann die Anwohner zu tragen.

Mehrere Bürger weisen darauf hin, dass durch die beabsichtigte Nachverdichtung die Zustände unzumutbar würden.

Seitens der Verwaltung erfolgte der Hinweis, dass die Stellflächen auf den Grundstücken nachzuweisen sind und eine Änderung an der Bestandsituation aufgrund der Bebauung ja nicht möglich sei.

Es wurde angeregt, die Stellplätze und Garagen mehr in der Planung zu berücksichtigen. Insoweit wurde seitens der Verwaltung zugesagt, im Vorfeld zu prüfen, wie aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten überhaupt ein Stellplatznachweis geführt werden könnte (u.a. im Hinblick auf die Zulässigkeit von Tiefgaragen).

Es wurde mitgeteilt, dass hinsichtlich einer Beschränkung der höchstzulässigen Zahl an Wohnungen in den Wohngebäuden noch geprüft werde, ob und in welchem Umfang diese beschränkende Festsetzung erfolgt. Dies gelte auch hinsichtlich der Frage zulässiger Dachaufbauten oder Dachformen. Es sei jedenfalls schwierig, eine bestimmte Dachform festzusetzen und dies städtebaulich zu begründen.

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. ;

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.

Im Auftrag:

(Brand)

Herrn Wittgens und Herrn Althoff mit der Bitte um Gegenzeichnung.

Al.

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.

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.) verweisen.

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.

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. Klee			

Koblenz, 01. August 2013

Klee H. Klee
oc. 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 Ausnahmerecheinungen (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.
- 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

(IN WA-GEBIET)

stark befahrenen Camersheimer 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 **dreigeschöbiger 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 nachbarliche 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 nachbarliche 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 nachbarschützende 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 nachbarlicher Interessen drittschützende Wirkung** (BVerwG vom 19.9.1986 BauR 1987, 707; vom 6.10.1989 BVerwGE 82, 343) Befreiungen von nicht nachbarschützenden 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?

Suchen

ANLAGE 2

Gerichtsentscheidungen

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

Gesetze / Verordnungen

Aktuelles / Artikel

Benutzer

Registrieren

Passwort

Login

TRINKAUS

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

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

Schnellzugriff:

- Druckansicht
- Download
- Editieren

x) Klägerin wollte Genehmigung für ein Einfamilienhaus verhindern in einem Einfamilienhaus - gebiet wegen "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 Gebietsbewahrungs- 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

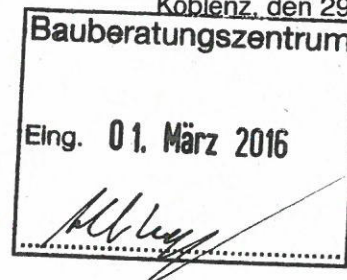
Anlage 4 Nr 3

Stadtverwaltung Koblenz
Amt für Stadtentwicklung + Bauordnung
Herr Althoff

Koblenz

Betr. Bebauungsplan 314

Koblenz, den 29.02.2016



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

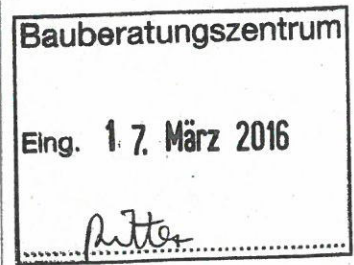
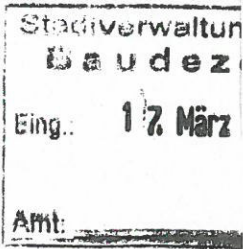
1. Die Angaben zur maximalen Gebäudehöhe beziehen sich auf die Gebäudehöhe über der Geländeoberfläche, gemessen an der strassenseitigen Gebäudemitte.

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 Koblenz
Amt für Stadtentwicklung + Bauordnung
Herr Sebastian Althoff

Koblenz

Betr. Bebauungsplan 314 / Anregungen und Bedenken

Sehr geehrter Herr Althoff

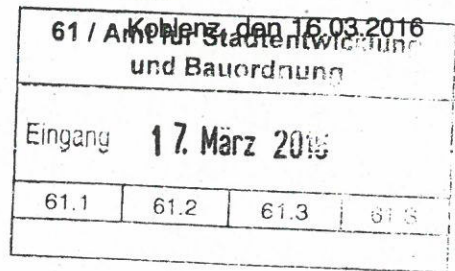
Unter Bezugnahme meiner 2. Bauvoranfrage und der gestrigen öffentlichen Anhörung möchte ich folgende Bedenken und Anregungen abgeben:

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



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]
 Koblenz, den 02.05.2016
 [REDACTED]
 [REDACTED]

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.

Zeichenerklärung

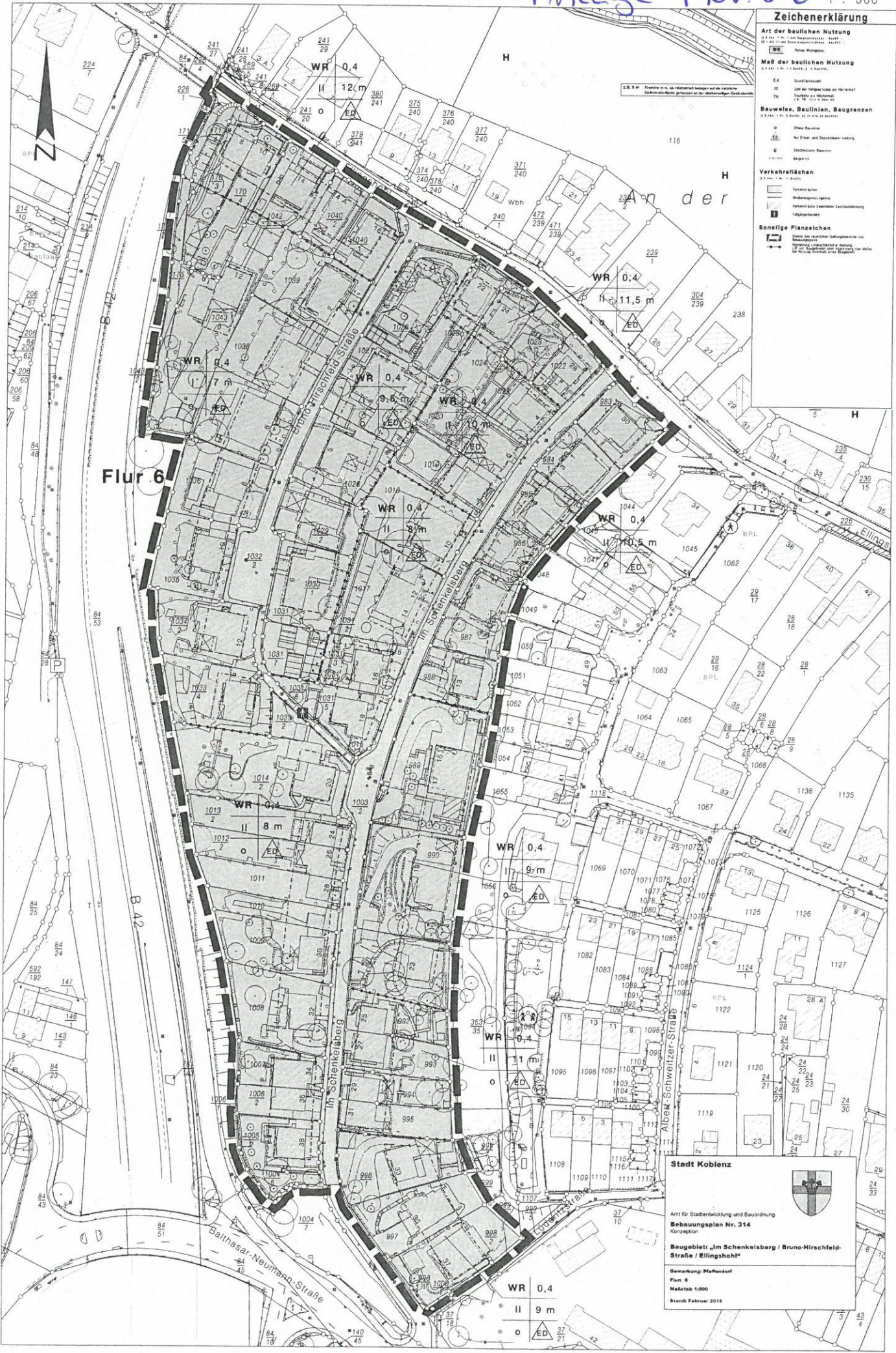
Art der baulichen Nutzung
 0.4 Art. 1.1.1 des Bauordnungs-Gesetz
 0.4 Art. 1.1.2 des Bauordnungs-Gesetz

Maß der baulichen Nutzung
 0.4 Grundflächenzahl
 0.4 Höhe der Gebäudemasse aus der Straßenebene
 1.2 Höhe der Gebäudemasse aus der Straßenebene

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 0.4 Art. 1.1.1 des Bauordnungs-Gesetz
 0.4 Art. 1.1.2 des Bauordnungs-Gesetz

Verkehrsmittel
 0.4 Art. 1.1.1 des Bauordnungs-Gesetz
 0.4 Art. 1.1.2 des Bauordnungs-Gesetz

Sonstige Planzeichen
 0.4 Art. 1.1.1 des Bauordnungs-Gesetz
 0.4 Art. 1.1.2 des Bauordnungs-Gesetz



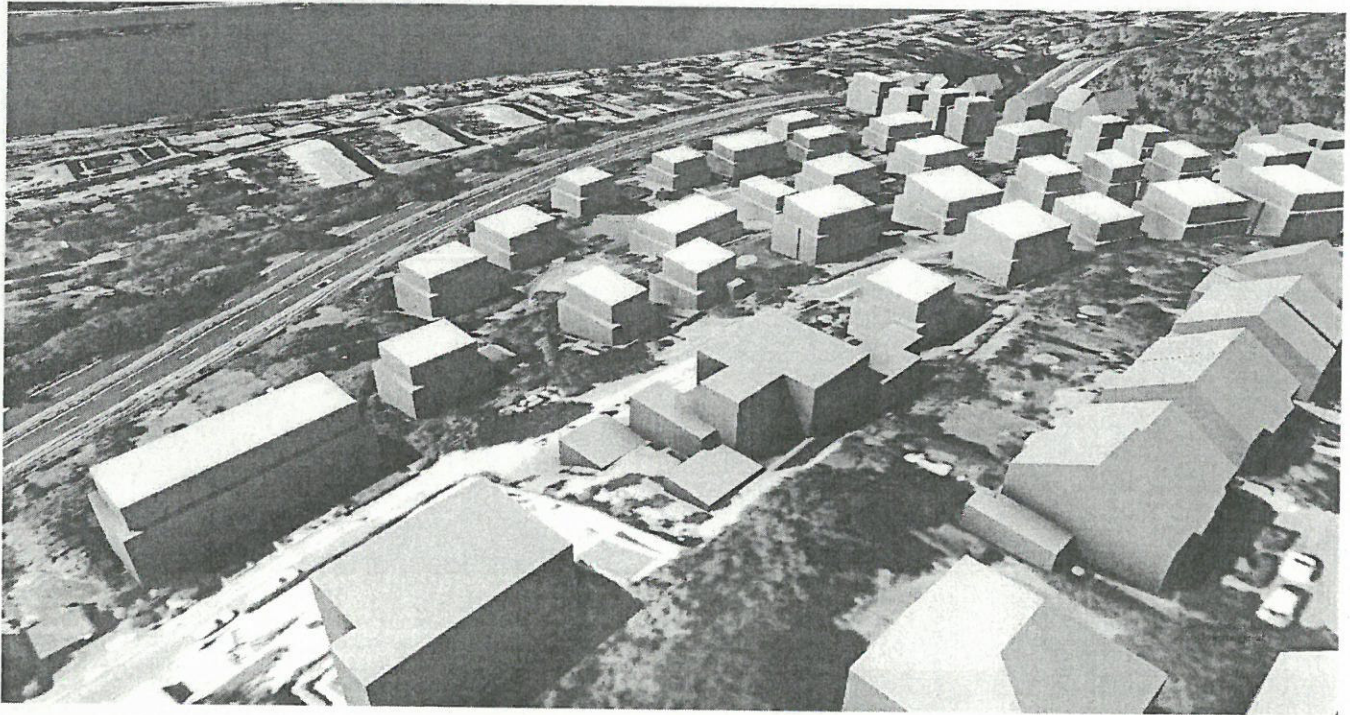
Stadt Koblenz



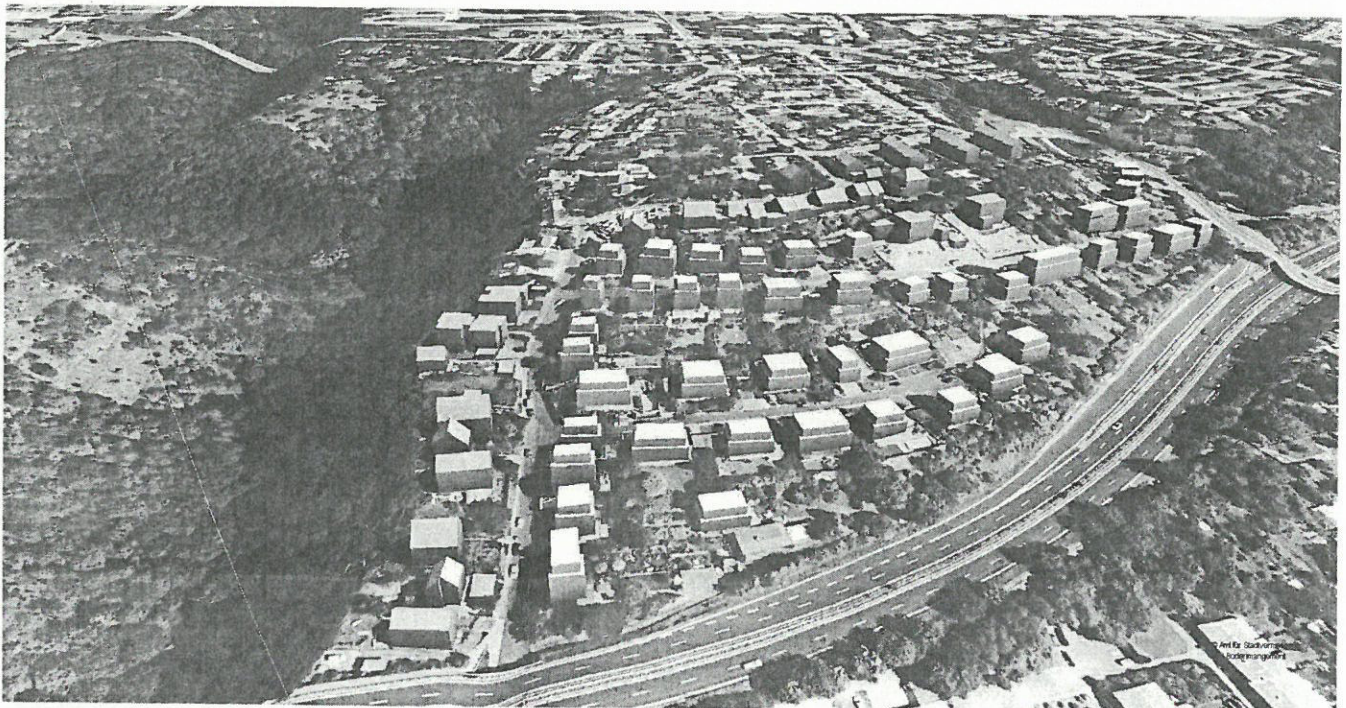
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bebauungsplan Nr. 314
 Konzept
Baugebiet „Im Schenkelsberg / Bruno-Hirschfeld-Straße / Ellingshoht“
 Gemarkung Pfaffendorf
 Plan 8
 Maßstab 1:500
 Stand: Februar 2016

3D-Visualisierung des Geltungsbereichs – Bebauungsplan Nr. 314

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



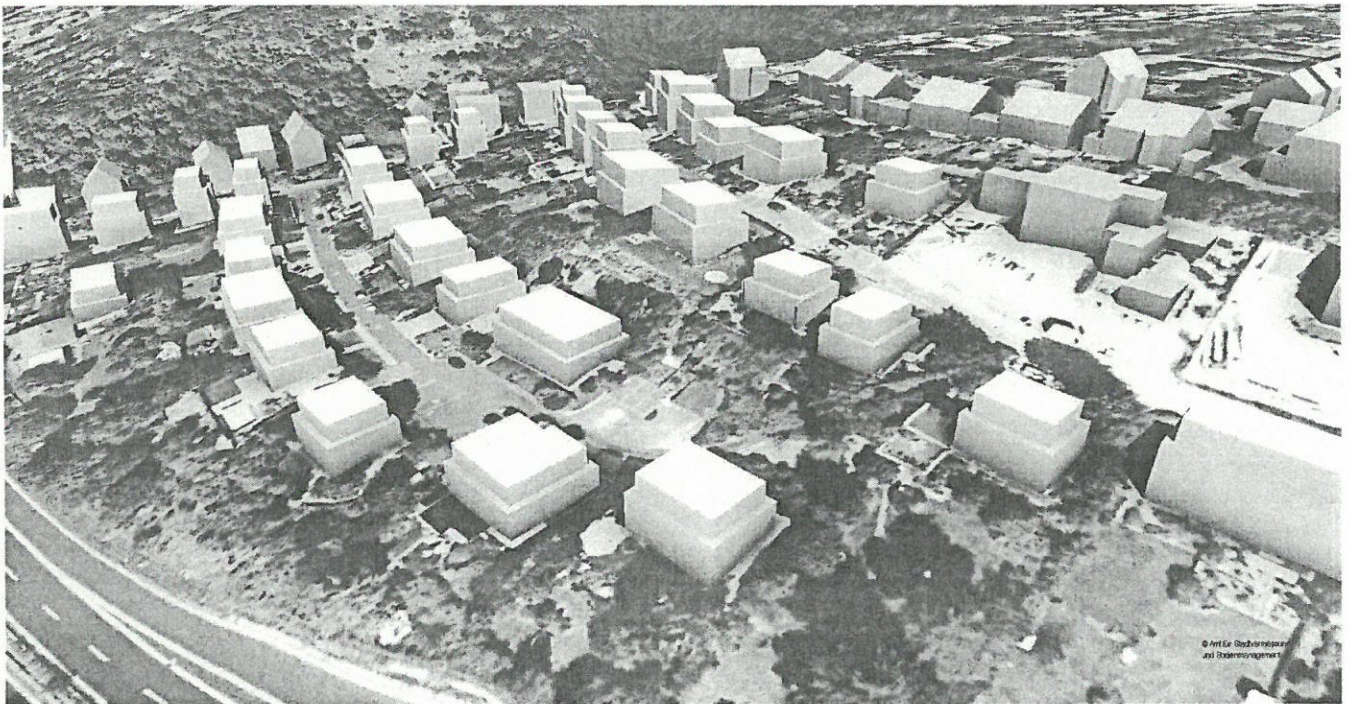
Blick zum Rhein
(Darstellung vereinfacht)



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.