

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 201: „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“ Stadt Koblenz

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“ verfolgt als Planungsziel in dem Gebiet die künftige Bebauung und städtebauliche Entwicklung zu steuern – der vorhandene Gebietscharakter soll unter der Berücksichtigung der Nutzung von vorhandenen Nachverdichtungspotentialen gewahrt bleiben.

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2013 vom Stadtrat der Stadt Koblenz gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch eine Informationsveranstaltung am 17.08.2017. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 14.08.2017 um Stellungnahme gebeten.

Eine Informationsveranstaltung wurde am 28.03.2022 im Rahmen einer informellen Bürgerbeteiligung abgehalten.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen wurde am 14.12.2021 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Koblenz gefasst.

Die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.04.2022 bis 16.05.2022. Gleichzeitig wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet. Im Rahmen der Abwägung wurden Anregungen in die Planung aufgenommen.

Der Satzungsbeschluss erfolgte abschließend am 21.07.2022 durch den Stadtrat der Stadt Koblenz. Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Rhein-Zeitung am 29.08.2022 rechtsverbindlich.

Beurteilung der Umweltbelange

Im Hinblick auf die Thematik des Artenschutzes wurde, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Erstbewertung durch einen Fachgutachter erarbeitet, die eine Beurteilung der Vorkommen/ potentiellen Vorkommen sowie eine Beurteilung der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Hirschkäfer vorgenommen hat. Das Thema des Regenwassermanagements und der Starkregenvorsorge wurde gesondert betrachtet. Zusätzlich wurde zur Beachtung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes sowie der Landespflege ein Umweltbericht erstellt. Erhebliche Umweltauswirkungen sind infolge der Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, da es sich um eine Planung innerhalb des Bestandes handelt und in der Summe nur kleinteilige Versiegelungen und Überbauungen vorgesehen sind. Durch die Planung werden keine Eingriffe in die natürlichen Schutzgüter vorbereitet. Durch den Bebauungsplan wird somit kein neuerlicher bzw. zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet.

Abwägungsvorgang

Abwägungsrelevante Stellungnahmen erfolgten aus der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die aufgeführten Fragen- und Themenkomplexe der Stellungnahmen wurden teilweise vor der Offenlage an die Stadt herangetragen und wurden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Den Anregungen der abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde nicht gefolgt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden insbesondere folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht:

Die Energienetz Mittelrhein GmbH & Co. KG meldete Betroffenheit bei der Überlagerung von Netzanlagen durch die neuen Baufenster. Da es sich bei den Netzanlagen um Bestandsgebäude handelt, ist davon auszugehen, dass sie bereits durch Dienstbarkeiten gesichert sind. Planungsrechtlich wird kein Handlungsbedarf gesehen. Des Weiteren sollen zwei Transformatorenstationen in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Gemäß A Nummer 8 sind Transformatorenstationen bereits als Ausnahme zulässig. Der Anregung wurde demnach nicht gefolgt.

Seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord wurden Bedenken bezüglich möglicher Gefährdungen durch Starkregen geäußert. Der Bauleitplan enthält bereits Planungsziele sowie Maßnahmen die einer Gefährdung durch Starkregenereignisse vorbeugen. Da es sich um die Überplanung eines vollständig bebauten Gebietes handelt, wurde aus städtebaulicher Sicht keine Notwendigkeit gesehen bzw. es nicht als zielführend erachtet, weitere Maßnahmen festzusetzen.

Des Weiteren wurde eine erneute Prüfung der maximal zulässigen Gebäudehöhe angeregt, da sonst entgegen des Planungsziels die Errichtung eines Staffelgeschosses möglich ist. Eine erneute Prüfung der zulässigen Höhen hat ergeben, dass dadurch keine städtebaulichen Missstände zu erwarten sind. Die Höhenfestsetzung ermöglicht eine städtebaulich als auch wirtschaftlich sinnvolle Nachverdichtung. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll es ermöglichen sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer realisieren zu können, was zu unterschiedlichen Gebäudehöhen führen kann. Ferner müssen die zulässigen Gebäudehöhen auch den Anforderungen an die energetische Bauweise genügen – z.B. größere Dämmung/ stärkerer Dachaufbau.

Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung sah in der Planung eine mögliche Zunahme der Oberflächenabflüsse durch weitere Versiegelung im Plangebiet. Zur Kompensation der Oberflächenabflüsse sollte eine Voruntersuchung sowie ein Bodengutachten in Auftrag gegeben werden. Für das Plangebiet bestehen bereits Baurechte nach § 34 BauGB. Ohne die regulierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre eine Bebauung mit höherer Dichte und eine größere Flächenversiegelung möglich. Die Festsetzungen tragen somit nicht zu einer Abflussverschärfung bei. Die Maßnahmen des Regenwassermanagementkonzepts der Stadt Koblenz wurden in der Planung berücksichtigt und größtenteils implementiert. Die Hinweise wurden redaktionell ergänzt mit weiteren Maßnahmen zum Umgang mit Oberflächenwasser. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung, in der die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander sachgerecht abzuwägen sind, sind keine weiteren städtebaulichen Gründe erkennbar, die noch weitreichendere bzw. ggf. weiter einschränkende Festsetzungen zur baulichen Ausnutzbarkeit der privaten Baugrundstücke in Bezug auf das Regenwassermanagement rechtfertigen würden. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um Kapitel 8.4 zum Thema Belange des anfallenden Oberflächenwassers/ Regenwassermanagement/ Starkregenereignisse ergänzt.

Insofern ergaben sich aus der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB Ergänzungen und Änderungen der Hinweise in den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und im Umweltbericht. Änderungen der planungsrechtlichen Inhalte waren damit nicht verbunden. Die geänderten und ergänzten Hinweise sowie die Ergänzungen in der Begründung und im Umweltbericht haben keinen materiell-rechtlichen Regelungsgehalt, so dass eine erneute öffentliche Auslegung entbehrlich war.