Begründung

zum Bebauungsplan 202 "Kettengarten" in Koblenz-Immendorf - Änderung Nr. 1

Gegenstand der Änderung ist die Umwidmung der Ausgleichsflächen, die den ausgleichspflichtigen Wohnbauflächen zugeordnet werden und die Verlegung eines Fuß- und Radweges unter Berücksichtigung der dadurch notwendig gewordenen Veränderungen im Bereich einer überbaubaren Fläche.

In der Ursprungssatzung des Bebauungsplans sind die o. a. Ausgleichsflächen, die in der Planurkunde mit den Zuordnungsbuchstaben W und C 1 bezeichnet worden sind, als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden. Diese Festsetzung wurde gewählt, damit sichergestellt werden kann, daß die Ausgleichsmaßnahmen tatsächlich und in der notwendigen Qualität in einem überschaubaren Zeitrahmen realisiert werden würden. Die durch die Anlage entstehenden Grundstücks- und Herstellungskosten wären bei dieser Lösung als erschließungsbeitragsfähiger Aufwand auf die Ausgleichspflichtigen umgelegt worden. Im Gegensatz zu diesem offenkundigen Vollzugsvorzug steht die Verpflichtung, entsprechendes Ersatzland im Sinne von § 55 Abs. 5 BauGB für die für Ausgleichszwecke benötigte öffentliche Grünfläche in die Verteilungsmasse des Umlegungsverfahens einbringen zu müssen. Die notwendige Bereitstellung des Ersatzlandes ist gegenwärtig faktisch nicht möglich - dadurch würde die Umsetzung des Bebauungsplans deutlich erschwert. Darüber hinaus hätte der einzelne Ausgleichspflichtige keinen unmittelbaren Zugriff auf die Flächen, die seinem Eingriffsgrundstück ideell zuzuordnen sind. Damit die im Bebauungsplan liegenden Grundstückseigentümer die tatsächliche und rechtliche Verfügungsgewalt über die ihrem Baugrundstück zuzuordnende Ausgleichsfläche behalten, ist die Änderung in private Grünfläche notwendig und sinnvoll; eine Bereitstellung von Ersatzland wäre nicht mehr erforderlich. Durch diese unmittelbare Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Eingriffsgrundstücken wird auch die Akzeptanz zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und für die notwendige Unterhaltung der Flächen bei denjenigen erhöht, die die Ausgleichsverpflichtung zu erbringen haben.
Im Rahmen des anstehenden Baulandumlegungsverfahrens werden entsprechende grundbuchrechtliche Eigentumsverhältnisse begründet. Des weiteren werden die notwendigen Dienstbarkeiten bestellt, die der Stadt Koblenz eine den Ausgleichsfestsetzungen entsprechende erstmalige Herrichtung und Pflege der gesamten Ausgleichsfläche gewährleisten. Dadurch wird der Grundgedanke der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung in einem Umfang verwirklicht, der der ursprünglichen Regelung entspricht und gleichzeitig die Umsetzung des Bebauungsplans erleichtert.

Im Rahmen der vorbereitenden Arbeiten für das notwendige Umlegungsverfahrens wurde festgestellt, daß der im Bebauungsplan festgesetzte Fuß- und Radweg im Bereich des Grundstücks Ringstraße 100 a in großem Umfang in eine erst kürzlich angelegte Teichanlage und eine weitere Nebenanlage eingreifen würde. Diese Einrichtungen wurden erst nach der Erstellung der Katasterunterlagen erbaut. Somit konnten sie nicht von vornherein bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Durch eine geringfügige Änderung des Wegeverlaufs können die privaten Anlagen weiter bestehen bleiben. Infolge der Verschiebung der Wegeflächen muß eine überbaubare Fläche im allgemeinen Wohngebiet verändert werden; außerdem ist der

Zuschnitt der öffentlichen Grünfläche entsprechend anzupassen. Die genannten Änderungen haben nur unwesentlichen Einfluß auf das Verhältnis zwischen Eingriffs- und Ausgleichsflächen im Bebauungsplangebiet: insofern ist es nicht notwendig, die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu überarbeiten und den geänderten Verhältnissen anzupassen.

Ausgefertigt:
Koblenz, 04.09.1997

Stadt Koblenz

Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister