

**Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 27: Grünzone Bienhortal
(Änderung Nr. 2)**

Der Bebauungsplan in seiner Ursprungsfassung setzt den Talbereich des Bienhombaches und des Fußsohler Grabens als öffentliche Grünfläche mit der Spezifizierung Parkanlage fest. In den Randbereichen wird die Bebauung entlang der Ellingshohl und der Bienhornhöhe geregelt. Die Bienhornhöhe ist als Erschließungsstraße entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen ausgebaut worden und bietet darüber hinaus alle notwendigen Versorgungsleitungen, die es ermöglichen würden, in diesem Bereich weitere Wohngebäude zu erschließen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten bietet es sich daher an, nördlich des Wohngebäudes Bienhornhöhe I d ein weiteres Wohngebäude zuzulassen. Dadurch könnte die bauliche Entwicklung dieses Straßenzuges abgerundet und abgeschlossen werden; die vorhandene örtliche Infrastruktur würde besser ausgelastet.

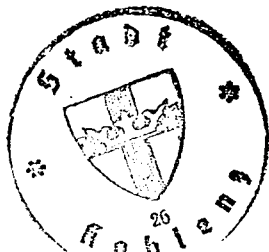
Die festgesetzte Parkanlage wurde nördlich des Gebäudes Bienhornhöhe I d bis an die Straßenverkehrsfläche herangezogen. Diese Festsetzung bezieht sich ebenfalls auf eine Grundstücksfläche mit dreieckigem Zuschnitt, die südlich des Fußweges liegt. Die eben angesprochene Fläche wurde nach Rechtskrafterlangung des ursprünglichen Bebauungsplans von der Stadt als private Grünfläche verkauft, obwohl sie eigentlich im Sinne des Bebauungsplans als öffentliche Grünfläche hätte hergestellt werden sollen.

Mit diesem vor Jahren getätigten Grundstücksgeschäft hat man bereits die ursprüngliche planerische Intention verlassen: um die öffentliche Grünfläche im Bereich des fraglichen Grundstückes herzustellen, müßte die veräußerte Fläche zurückerworben werden. Weil die Einbeziehung dieser Fläche nicht mehr zu erwarten ist und darüber hinaus in der Örtlichkeit auch als Bestandteil des daneben liegenden bereits bebauten Grundstücks in Erscheinung tritt, wird sie dem Bauland zugeschlagen. Die überbaubare Fläche wird zum weitaus größten Teil im bereits bestehenden reinen Wohngebiet festgesetzt allerdings auf einer Fläche, die bislang nicht als Baufläche festgesetzt war. Auf dem Gelände stehen einige landschaftsbildprägende Bäume, die durch eine entsprechende Beschränkung der überbaubaren Fläche in ihrem Bestand geschützt werden können. Aufgrund dieser planerischen Grundsatzüberlegung erhält die überbaubare Fläche einen etwas anderen Zuschnitt im Vergleich zur Orientierungsskizze, die dem Aufstellungsbeschluß für das Änderungsverfahren zugrundegelegt hat. Um eine architektonisch und funktional sinnvolle Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, wird die überbaubare Fläche in nördlicher Richtung minimal vergrößert. Trotz dieser Entscheidung ist sichergestellt, daß das zulässige Gebäude nicht zu nahe an den Fußweg heranrückt, der in den Talraum hinein führt und für den Erholungssuchenden der Eindruck gewahrt bleibt, er würde sich in der freien Natur bewegen.

Seitens der Umweltfachbehörde wird die beschriebene Änderung als kritisch eingestuft, da das Bienhortal als schützenswertes Gebiet im Sinne der Biotopkartierung des Landes und der Stadtbiotopkartierung eingestuft werden muß. Diese Beurteilung bezieht sich bei neutraler Würdigung des Sachverhaltes in erster Linie auf das nachgewiesene biotoptypische Arteninventar und die Funktionsfähigkeit des Biotopkomplexes. Im Vergleich zur ursprünglichen planungsrechtlichen Situation erstreckt sich die überbaubare Fläche in erster Linie auf ein Hausgrundstück und nur zu einem untergeordneten Teil auf eine Fläche, die den Biotopkomplex des Bienhortals zuzurechnen ist. Berücksichtigt man darüber hinaus die Tatsache, daß nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan auf dem nicht durch Hauptnutzungen überbauten Grundstücksteil schon heute Nebenanlagen zulässig waren, die in Bezug auf die Hauptnutzung dienende Funktion übernehmen können, mußte schon immer davon ausgegangen werden, daß der Grundstückseigentümer von seiner Baufreiheit Gebrauch macht. Nunmehr tritt an die Stelle der ohnehin zulässigen Nebenanlagen ein Wohngebäude, das sicherlich eher ins Auge fällt, als eine untergeordnete Nebenanlage. Vergleicht man nun neues und altes Planrecht miteinander, tritt somit keine grundsätzlich neue planungsrechtliche Situation ein.

Durch die Verpflichtung, die Grundstücksgrenzen einzugrünen und den Baumbestand zu ergänzen, wird eine landschaftsgerechte Einbindung des Baukörpers in den Hangbereich gewährleistet; insoweit tritt der Wohnbaukörper nicht mit Dominanz innerhalb des Landschaftsbildes in Erscheinung. Eine bauliche Nutzung der genannten Fläche ist aufgrund der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen sinnvoll und aus städtebaulichen Gesichtspunkten als Maßnahme zur innerörtlichen Nachverdichtung durchaus vertretbar.

Ausgefertigt:
Koblenz, 24.04.1998



Stadtverwaltung Koblenz
Andreas Wimmer
Oberbürgermeister