

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 298 "Ortsabrundung Bisholder" Änderung Nr. 1

---

Nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes hat sich im Vorfeld der Einleitung des Umlegungsverfahrens gezeigt, dass die Art und Weise der Festschreibung und der Umfang der Ausgleichsflächen zu Schwierigkeiten bei der Zuteilung der einzelnen Baugrundstücke führen kann. Um hier mögliche Verzögerungen für Bauwillige, aber auch für den notwendigen Straßen- und Kanalbau auszuschließen, soll eine Neuordnung der Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. So wird der durch die Flurbereinigung hinzugenommene, neu zu bebauende Bereich nicht in die Sammelmaßnahme auf die nördlich davon liegende landwirtschaftliche Fläche einbezogen, sondern der Ausgleich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages an einer geeigneten, mit den Eigentümern abgesprochenen, noch zu bestimmenden Stelle in der Gemarkung Güls durchgeführt. Damit kann zugleich die landwirtschaftlich genutzte, in der benachbarten Flur 5, Gemarkung Güls, liegende Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen werden.

Gemäß dem Ziel des Bebauungsplanes, hier auch mehr kleinstrukturierter Bauweise Raum zu schaffen und diese zeitnah und bezahlbar zu verwirklichen, wurden die Ausgleichsflächen den einzelnen Vorhabenbereichen in reduzierter Form neu zugeordnet. Mit Reduzierung der Ausgleichsflächen ist aufgrund der getroffenen landespflegerischen Festsetzungen auf den jeweiligen Grundstücken wie auch auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen ein ökologischer Ausgleich möglich.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht im Westen des Geltungsbereiches auf der ehemals zur Gemeinde Winnigen gehörenden Fläche als städtebauliche Abrundung die Errichtung einer Anzahl von Häusern vor, die über eine kurze öffentliche Stichstrasse an den verlängerten "Rübenacher Weg" angebunden werden sollten. Es hat sich gezeigt, dass dieser Teil aufgrund der zu erwartenden Schwierigkeiten bei Entwässerung und Straßenbau nicht vor Verwirklichung der geplanten neuen Straße zwischen Ortsmittelpunkt und Rübenacher Weg realisiert werden kann. Ziel ist es deshalb, durch Umplanung der kleinen Stichstraße den dortigen Eigentümern eine alsbaldige Bebauung zu ermöglichen. Ausschlaggebend hierfür ist der direkte Kanalanschluss an das bestehende Entwässerungssystem im Rübenacher Weg und die Umwandlung der öffentlichen Straße in eine private Zufahrt.

Schon während des Verfahrens zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan sowie während des Änderungsverfahrens wurde der Standort für den Buswendeplatz intensiv diskutiert und dabei auch die Durchsetzbarkeit in Frage gestellt. In diesem Zusammenhang rückte auch der ursprüngliche Platz südöstlich der Straße "In Bisholder" ins Bewusstsein. Beide Standorte erscheinen bezüglich ihrer Realisierungschance, ohne gerichtliche Auseinandersetzung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern auch mittelfristig nicht umsetzbar. Deshalb wurde ein zum Verkauf anstehendes Grundstück im Einmündungsbereich der geplanten östlichen

Erschließungsstraße in die Straße "In Bisholder" eingehend auf seine Eignung als Buswendepplatz mit positivem Ergebnis untersucht. Neben der entsprechenden Wendemöglichkeit und einer Randbegrünung können hier zentrale Einrichtungen, wie Wertstoffdepot, Telefonhäuschen und Briefkasten untergebracht werden. In diesem Zusammenhang kann auch der Standort für die notwendige Trafostation aus der unmittelbaren Nachbarschaft eines geplanten Wohnhauses auf eine Teilfläche des Buswendepplatzes verlegt und darüber hinaus dem Wunsch eines weiteren Anliegers, auf Erwerb eines Teiles der städtischen Parzelle zur Arrondierung des eigenen Hausgrundstückes, entsprochen werden. Auf der bisher für den Buswendepplatz vorgesehenen Fläche kann damit eine Baulücke geschlossen werden.

Die geplante Erschließungsstraße im östlichen Teil des Geltungsbereiches wird auf Anregung eines Beteiligten geringfügig in östliche Richtung verschoben. Seinen Wunsch nach Verlegung hat der Beteiligte durch den Ankauf der entsprechenden Grundstücke unterstrichen. Durch diese Verlegung ergibt sich auch eine geringfügig geänderte Lage der dort angrenzenden Wohnbebauung.

Hinsichtlich der geplanten weiteren Bebauung sind durch das Änderungsverfahren keine gravierenden Abweichungen gegenüber dem rechtverbindlichen Plan vorgesehen.

Im nordwestlichen Teil erhalten alle überbaubaren Flächen ein einheitliches Maß von 10 x 11 m.

Des Weiteren ist dort, um bei der Baulandumlegung eine bessere Verteilungsmöglichkeit zu erhalten, anstelle eines Einzel- ein Doppelhaus vorgesehen.

Der Anregung der Eigentümer der Häuser Nr. 32 a und 32 b nach Errichtung eines Doppelhauses in zweiter Reihe wird ebenfalls entsprochen.

Im Bereich des Ortseinganges sah die entsprechende Festsetzung bisher die Errichtung eines Einzelhauses vor. Hier soll künftig eine Doppelhausbebauung entstehen können.

Weiterhin soll dem Wunsch der Eigentümer der Häuser 6 a und 6 c nachgekommen werden, deren Gebäude in eingeschossiger Bauweise errichtet wurden und die keine Aufstockungsabsichten haben, die festgesetzte Zwei- auf eine Eingeschossigkeit zu reduzieren.

Es ist weiterhin Absicht, das Wohnhaus Nr. 2 a, dessen Errichtung durch Beschluss des Stadtrechtausschusses auf dem Rechtswege und mit einer starken Veränderung der topografischen Gegebenheiten verbunden war, in seinem Bestand zu begrenzen und damit keine Erweiterungsmöglichkeit in diesem ökologisch bedeutsamen Bereich zuzulassen. Dieses soll in der Weise geschehen, dass die Baugrenze gebäudekonturenscharf festgesetzt und die angrenzende Grünfläche nah um dieses Haus herumgeführt wird.

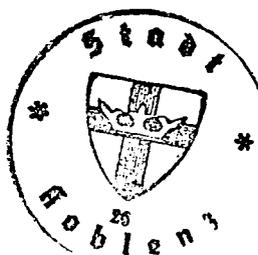
Ferner erfolgt anstelle der Erweiterung des bestehenden Hauses Nr. 44 eine Neufestsetzung mittels einer Baugrenze.

Das eingeleitete Baulandumlegungsverfahren, in dessen Rahmen auch die Grenzen im Bereich des Schwellenberger Grabens untersucht wurden, macht für ein talseitig der Erschließungsstraße liegendes Wohngebäude und dessen Garage eine geringfügige Standortveränderung erforderlich. Gleiches gilt für ein Baufenster auf der anderen Straßenseite.

Die enge Festlegung der talseitigen Bebauung entlang beider neuer Erschließungsstraßen erfolgte im Hinblick auf die nahe Lage zum Schwellenberger Graben bzw. zum östlichen Ortsrand und die damit verbundene Notwendigkeit den "Grüncharakter" dieses Gebietes durch Belassung breiter Lücken zwischen den Gebäuden zu erhalten und in die bewohnten Flächen einfließen zu lassen sowie zu einer Vernetzung beizutragen. Demzufolge darf eine weitere Eingrenzung durch Garagen und dergl. nicht erfolgen. Voraussetzung hierfür ist gleichfalls die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen der einzelnen Gebäude.

Durch die Änderung entstehen der Stadt gegenüber der Ursprungsplanung keine zusätzlichen Kosten.

Ausgefertigt:  
Koblenz, 24.02.1999



Stadtverwaltung Koblenz

*Walter Wimmermann*  
Oberbürgermeister