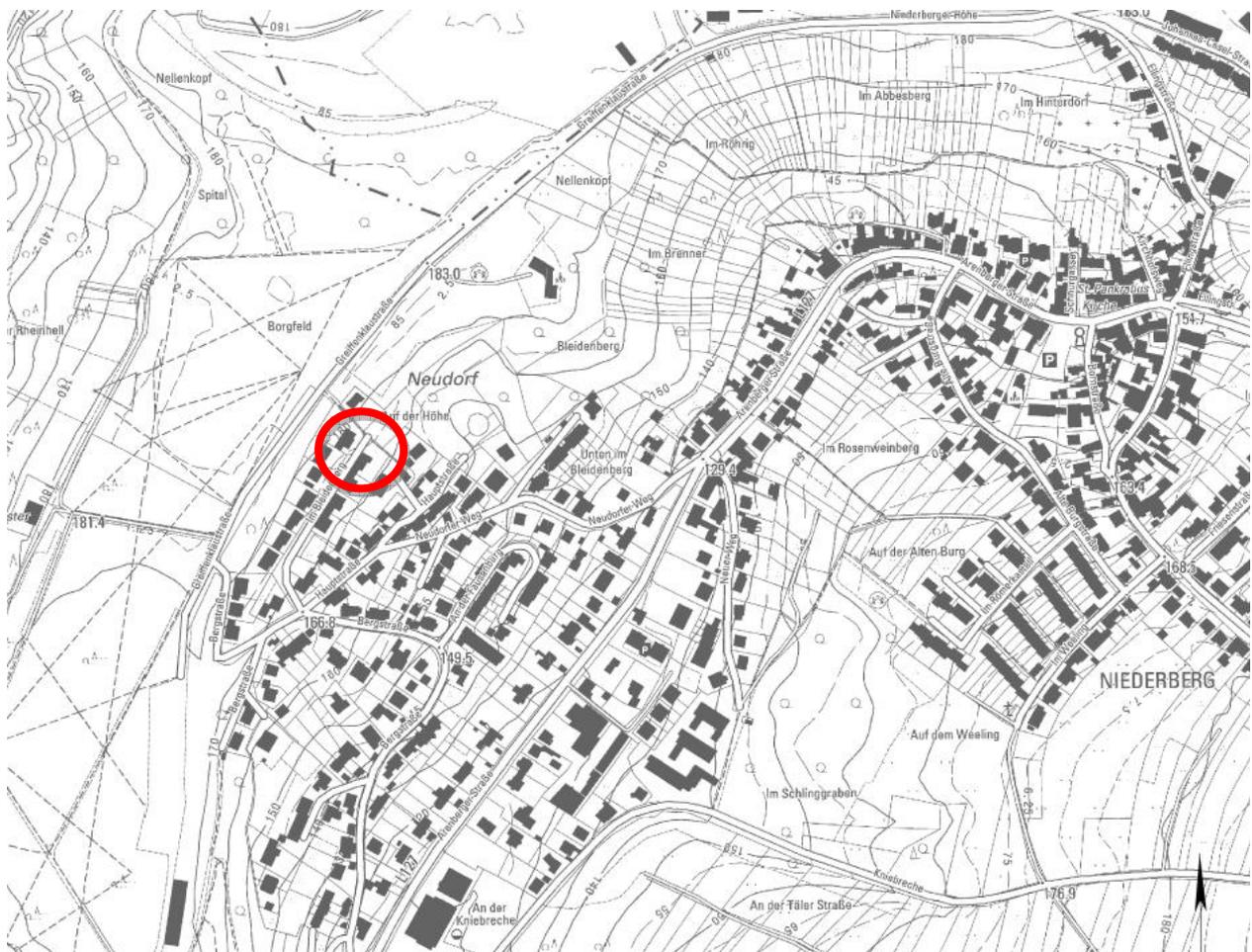




**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 57**  
**„Obere Bergstraße“, Änderung Nr. 1**



**Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung**  
**Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz**

**August 2016**



## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Anlass der Änderung und Beschreibung der Planungsziele.....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>1. Art des Verfahrens .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2. Plangebiet .....</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich.....  | 5         |
| 2.2 Aufhebung bestehender Bebauungspläne .....  | 5         |
| 2.3 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen .....  | 5         |
| <b>3. Übergeordnete Planungen oder Planungsrechtliche Vorgaben .....</b>  | <b>6</b>  |
| 3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) .....   | 6         |
| 3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP<br>2006) .....                                    | 6         |
| 3.3 Planentwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes<br>Mittelrhein-Westerwald 2014 (RROPneu) ..... | 7         |
| 3.4 Flächennutzungsplan .....   | 7         |
| <b>4. Ziele, Planungsinhalte und Konzeption der Planung .....</b>   | <b>8</b>  |
| <b>5. Auswirkungen der Planung .....</b>  | <b>9</b>  |
| 5.1 Verkehr und Erschließung .....  | 9         |
| 5.2 Umweltrelevante Auswirkungen .....  | 9         |
| <b>6. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“).....</b>                                     | <b>10</b> |
| <b>7. Kosten und Bodenordnung .....</b>   | <b>11</b> |
| <b>Abbildungsverzeichnis .....</b>  | <b>12</b> |



## **Anlass der Änderung und Beschreibung der Planungsziele**

Durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung einer Baulücke im Stadtteil Niederberg geschaffen werden. Das betreffende Grundstück in der Gemarkung Neudorf, Flur 1, Parzelle 17/1 befindet sich am nördlichen Ende der Straße Im Bleidenberg, zwischen den Gebäuden Im Bleidenberg 15 und Hauptstraße 17a und grenzt an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 57 „Obere Bergstraße“ an. Die Fläche befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist grundsätzlich gemäß den Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubar. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 war das Grundstück auch mit einem Wohnhaus bebaut, welches in der Vergangenheit jedoch abgebrochen wurde.

Erschlossen ist die betreffende Parzelle derzeit lediglich über einen Fußweg am Ende der Straße Im Bleidenberg, welcher im hier gültigen Bebauungsplan Nr. 57 auch als solcher festgesetzt ist. Dementsprechend ist die Teilfläche straßenverkehrsrechtlich auch als Fußweg gewidmet. Die Erschließung ist insofern derzeit nicht gesichert, weshalb eine bauliche Nutzung der Parzelle unter diesem Gesichtspunkt derzeit nicht genehmigungsfähig ist. Ein Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in Form eines Bungalows liegt der Unteren Bauaufsicht vor, dieser konnte jedoch aufgrund der vorgenannten Problematik bislang nicht positiv beschieden werden.

Eine anderweitige Erschließung scheidet aus, da hierzu umfangreiche Geländeänderungen und Neubaumaßnahmen in den angrenzenden Außenbereichsflächen erforderlich werden oder ebenfalls festgesetzte Fußgängerflächen beansprucht werden müssten. Unter städtebaulichen, ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten ist eine Erschließung über die Straße Im Bleidenberg und den sich hier anschließenden Fußweg die geeignetste Variante. Hierüber kann sowohl die wegemäßige als auch leitungsgebundene Erschließung mit verhältnismäßig geringem Aufwand auf einer bereits versiegelten und verkehrlich genutzten Fläche umgesetzt werden.

Aus den vorgenannten Gründen soll durch die anstehende Bebauungsplanänderung der im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 57 festgesetzte Fußweg in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewidmet werden. Hierdurch kann zudem eine durch die Umgebungsbebauung vorgeprägte und in der Vergangenheit bereits baulich genutzte Fläche einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt und dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden. Durch die angestrebte Nachverdichtung wird eine Schonung von gänzlich unberührten Außenbereichsflächen erzielt und die bestehende Infrastruktur in Zukunft effizienter und ökonomischer genutzt.

Die zur Bebauung anstehende Parzelle ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung, da hier aufgrund des bereits bestehenden Baurechts kein Regelungsbedarf gegeben ist. Zudem werden in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag neben Details zur Kostentragung der Erschließung auch Einzelheiten der baulichen Nutzung der Parzelle geregelt.



## 1. Art des Verfahrens

Wie den vorangegangenen Ausführungen zu entnehmen ist, dient die Planung der Erschließung einer Baulücke, wodurch ein Innenentwicklungspotenzial ausgeschöpft werden kann. Gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> oder 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Darüber hinaus ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Da der Bebauungsplan lediglich die Änderung der Zweckbestimmung einer als Fußweg festgesetzten und bereits versiegelten Verkehrsfläche zum Inhalt hat und der Geltungsbereich zudem lediglich rd. 80 m<sup>2</sup> beträgt, werden die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt. Weiterhin dient die Planung der Erschließung eines Wohnbaugrundstücks, weshalb keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet werden. Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht. Die Planung wird im Wege des beschleunigten Verfahrens umgesetzt, weshalb gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 BauGB auf einen Umweltbericht, eine zusammenfassende Erklärung und die Eingriffskompensation gemäß § 1a BauGB verzichtet werden kann. Von den vorgenannten Verfahrenserleichterungen soll Gebrauch gemacht werden. Dies ist unter Berücksichtigung der geringfügigen Umweltauswirkungen der Planung vertretbar.



## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Stadtteils Niederberg und umfasst Teile der Flurstücke in der Gemarkung Neudorf, Flur 1, Parzellen 40/48 und 81/1, die sich im städtischen Eigentum befinden. Hierbei handelt es sich um einen Fußweg am nördlichen Ende der Straße „Im Bleidenberg“ sowie um eine Teilfläche einer Fußwegeverbindung von der Greiffenklaustraße im Nordwesten zur Hauptstraße im Südosten des Plangebiets.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 80 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Durch die vorliegende Planung wird ein untergeordneter Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 57 „Obere Bergstraße“, Rechtskraft vom 25.04.1994, überplant. Geändert wird jedoch lediglich die Zweckbestimmung der hier betroffenen Verkehrsfläche, die von einem Fußweg in eine öffentliche Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung umgewidmet werden soll.

### 2.3 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines städtebaulich integrierten Bereichs, der von einer wohnbaulichen Nutzung mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäusern geprägt wird. Der Bebauungsplan selbst hat keine bauliche Nutzung zum Inhalt, verfolgt jedoch das Ziel, dass zu dem vorhandenen Wohngebiet ein weiteres Wohngebäude hinzutreten kann, welches sich gemäß den Vorgaben des § 34 BauGB der gebietsprägenden Bebauung anzupassen hat.

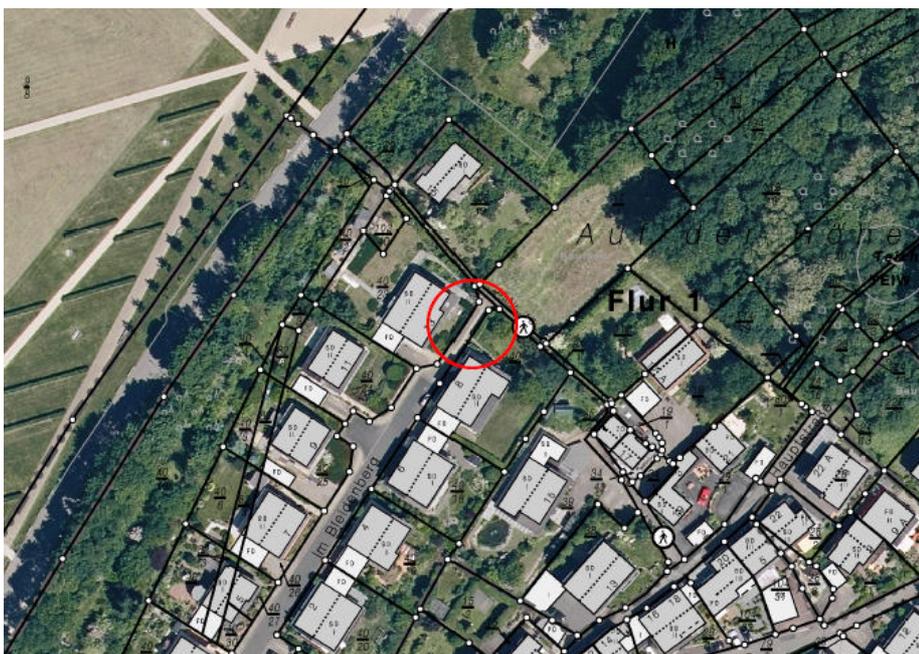


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (ohne Maßstab)



### **3. Übergeordnete Planungen oder planungsrechtliche Vorgaben**

Wie bereits erläutert, hat die vorliegende Planung lediglich die Umwidmung einer festgesetzten Fußwegefäche zum Inhalt, diese ist mit den Grundsätzen und Zielen der übergeordneten Planungsebenen vereinbar. Im Hinblick auf die eigentliche Intention der Planung, nämlich die bauliche Nutzung einer Baulücke, soll diese Zielsetzung im Folgenden mit den übergeordneten Planungszielen abgeglichen werden.

Neben dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald sowie dem Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz, sind keine formellen oder informellen Planungen für das Planverfahren und dessen verfolgte Zielsetzung einschlägig.

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)**

Koblenz ist eines der fünf Oberzentren (OZ) neben Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen in Rheinland-Pfalz und damit ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System von großräumigen Verkehrsachsen. Außerdem erfüllt die Stadt eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Diese Funktionen sind zu sichern.

Im Hinblick auf die Entwicklung der Wohnfunktion beinhaltet das LEP IV die Aussage, dass „jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trage, was die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt bedeute“ (LEP IV vom 14.10.2008, G 26, Seite 76).

Die Inhalte und Ziele des Bebauungsplans entsprechen den Zielen und Grundsätzen des LEP IV.

#### **3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006)**

Nach den Inhalten des RROP 2006 liegt das betreffende Baugrundstück am Siedlungsrandbereich. Für die Planung relevante Darstellungen sind im regionalen Raumordnungsplan 2006 nicht enthalten.

Des Weiteren ist dem RROP in Kapitel Zentrale Orte, Wohnen zu entnehmen, dass „ausreichende Wohnbauflächen für den Ersatz und Erneuerungsbedarf der in der Region lebenden Bevölkerung sowie für die in die Region zuwandernde Bevölkerung bereitgestellt werden sollen. Der spezifische Wohnsiedlungsflächenbedarf soll die besonderen strukturräumlichen Bedingungen und strukturellen Bedingungen in den einzelnen Gemeinden berücksichtigen.“ (RROP Mittelrhein-Westerwald 2006, Kapitel 2.2.1, Seite 15)

Ebenso „soll die wohnbauliche Entwicklung, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, von den Städten und Gemeinden übernommen werden, die aufgrund ihrer Größe, örtlichen Infrastrukturausstattung und der räumlichen Nähe zu Versorgungseinrichtungen besonders dafür geeignet



sind. Dies sind in der Regel die zentralen Orte.“ (RROP Mittelrhein-Westerwald 2006, Kapitel 2.2.1, Seite 16)

Die Inhalte und Ziele des Bebauungsplans entsprechen den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2006.

### **3.3 Planentwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2014 (RROPneu)**

Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald hat am 23. Juli 2014 zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (Anpassung an das LEP IV) die 2. Anhörung zum Planentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

*Hinweis: "Ziele des RROPneu stellen sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG dar. Sie sind damit nach § 4 ROG bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. An die zu treffenden Abwägungsentscheidungen werden insoweit höhere Anforderungen gestellt, als die künftigen Ziele des RROPneu in die Abwägung eingestellt werden müssen. Bei den Grundsätzen des RROPneu besteht keine Berücksichtigungspflicht. Diese können in die Abwägung eingestellt werden."*

Gemäß der Plandarstellung des RROPneu liegt auch hier das betreffende Grundstück in Siedlungsrandlage. Darstellungen, die einer baulichen Nutzung widersprechen würden, sind nicht enthalten. Darüber hinaus beinhaltet die Fortschreibung keine Ziele oder Grundsätze, die für das vorliegende Verfahren relevant sind oder den Planungszielen zuwiderlaufen.

### **3.4 Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Vorliegend stellt der Flächennutzungsplan für den betreffenden Geltungsbereich als auch für weite Teile des sich anschließenden Baugrundstücks eine Wohnbaufläche dar. Die Planungsziele sind damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



#### 4. Ziele, Planungsinhalte und Konzeption der Planung

Wie bereits erläutert, ist wesentliches Planungsziel die formalrechtliche Sicherstellung der Erschließung eines vorhandenen Baugrundstücks. Die Verkehrsfläche ist baulich bereits vorhanden. Durch die im gültigen Bebauungsplan Nr. 57 getroffene Festsetzung als Fußweg und die straßenverkehrsrechtliche Widmung, war eine wegemäßige Erschließung hierüber bislang nicht zulässig.

Die überwiegende Nutzung als Fußweg und damit die wesentliche Zielsetzung der ursprünglichen Planung bleibt künftig weiterhin gewahrt. Die bislang gültige Festsetzung soll insofern in eine Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung geändert werden, sodass künftig die Nutzung der Fläche mittels PKW planungsrechtlich zulässig ist. Hierzu ist allerdings eine bauliche Ertüchtigung der Wegefläche erforderlich, da diese für eine derartige Nutzung nicht ausgelegt ist. Soweit Baumaßnahmen an der Verkehrsfläche durchgeführt werden, ist zur Sicherung der vorhandenen Leitungsanlagen bei jeglichen Bauausführungen unbedingt darauf zu achten, dass die zum Einsatz kommenden Maschinen – Bagger usw. – diese nicht beschädigen und die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände eingehalten werden. Die mit den Bauarbeiten beauftragten Unternehmen müssen sich rechtzeitig vor Baubeginn mit den Versorgungsträgern in Verbindung setzen.

Im Nachgang zur Bebauungsplanung ist zudem die straßenverkehrsrechtliche Widmung anzupassen. Die Straße „Im Bleidenberg“ bleibt auch weiterhin eine Sackgasse. Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine Öffnung einer Durchgangsverbindung, insofern entsteht auch ein entsprechender Verkehr nicht. Auch künftig wird die betreffende Verkehrsfläche primär als Fußwegeverbindung genutzt und den Fußgängern zur Verfügung stehen.

Mit Ausnahme dieser Planungsinhalte bestehen keine ergänzenden zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen. Diese sind aufgrund der vorliegenden Situation und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen städtebaulich nicht erforderlich, da die Planung lediglich eine Formaljuristische Hürde bei der Erschließung eines vorhandenen Baugrundstücks beheben soll. Darüber hinaus ist in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Koblenz und dem Bauherrn (Projekträger) neben der Kostentragung des Verfahrens, auch die bauliche Nutzung des Grundstücks festgehalten. Demnach ist auf dem betreffenden Grundstück ein Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig. Zur Sicherung dieser Regelung ist vor der formellen Offenlage des Bebauungsplanentwurfs eine Baulast auf der Parzelle 17/1 einzutragen. Darüber hinaus sind hier auch die Kostentragung zur Ertüchtigung der Wegefläche sowie die Herstellung der leitungsgebundenen Erschließung über die Plangebietsfläche (jeweils zu Lasten des Projekträgers) im Detail festgeschrieben.



## **5. Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Verkehr und Erschließung**

Wie bereits dargestellt, werden durch die Planung keine neuen Bauflächen geschaffen, insofern ist hiermit keine Herstellung neuer Erschließungsanlagen verbunden.

Auch eine wesentliche Zunahme des Verkehrs ist durch die Planung nicht zu befürchten. Die Straße „Im Bleidenberg“ bleibt auch künftig eine Sackgasse. Ein Durchgangsverkehr oder ein wesentlich erhöhter Zielverkehr wird durch die Planung nicht generiert. Eine übermäßige Belastung des bestehenden Wohngebiets ist durch die Planung somit nicht zu befürchten.

### **5.2 Umweltrelevante Auswirkungen**

Durch die Planung werden keine neuen Bau- oder Verkehrsflächen geschaffen. Das Plangebiet stellt sich heute bereits als versiegelte Fläche (Fußweg) dar. Auf Grund der Bebauungsplanänderung werden lediglich Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb dieser Wegefläche verlegt. Gleichermäßen erfolgt eine Ertüchtigung, sodass eine Tragfähigkeit für PKW-Verkehr gegeben ist. Darüber hinausgehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die durch die Planung möglich werdende Bebauung bewegt sich zudem auf einem vorhandenen Baugrundstück, welches nach den Vorgaben des § 34 BauGB bebaubar ist und in der Vergangenheit auch entsprechend baulich genutzt war. Alternativen zur vorliegenden Planung sind nicht gegeben da hiermit Geländeänderungen und Neubaumaßnahmen mit entsprechenden Umweltbelastungen verbunden wären. So bestünde zum Beispiel die Möglichkeit über die um Süden befindliche Hauptstraße eine Erschließung der Parzelle 17/1 herzustellen. Hiermit wären jedoch Neubaumaßnahmen, auch teilweise im Außenbereich, mit topographischen Geländeänderungen erforderlich. Gegenüber der vorliegend geplanten Benutzung einer bestehenden Verkehrsfläche die unmittelbar an die Straße „Im Bleidenberg“ anschließt, bestehen keine städtebaulich, ökologisch sowie ökonomisch sinnvolle Alternativen.

Aus den vorgenannten Gründen sollen die Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB in Anspruch genommen und auf einen Umweltbericht sowie einen Ausgleich gemäß § 1a BauGB verzichtet werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft auf die in diesem Kapitel beschriebenen Baumaßnahmen beschränken und sich damit in einem deutlich untergeordneten und zeitlich begrenzten Rahmen bewegen.



## **6. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“)**

Die im Geltungsbereich verbleibende bauliche Bestandssituation in Verbindung mit der hier vorgesehenen Änderung der Zweckbestimmung von öffentlichen Verkehrsflächen sowie einer städtebaulich verträglichen Baulückenschließung lässt keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugungen erwarten. Die nicht aus dem Bauplanungsrecht regelbaren Planungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zum (konkreten) öffentlichen Straßenausbau, die sich hier auf eine Ertüchtigung der vorhandenen Verkehrsfläche beschränkt, werden sich an den hierfür gültigen (geschlechterneutralen) Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren haben.



## **7. Kosten und Bodenordnung**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich ausschließlich auf Flächen, die sich im städtischen Eigentum befinden. Bodenordnende Maßnahmen sind insofern nicht erforderlich. Durch die vorliegende Planung entstehen der Stadt zudem keine Kosten. Diese sind vom Projektträger zu übernehmen, was in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag geregelt ist.



## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage des Plangebiets (ohne Maßstab) ..... 5