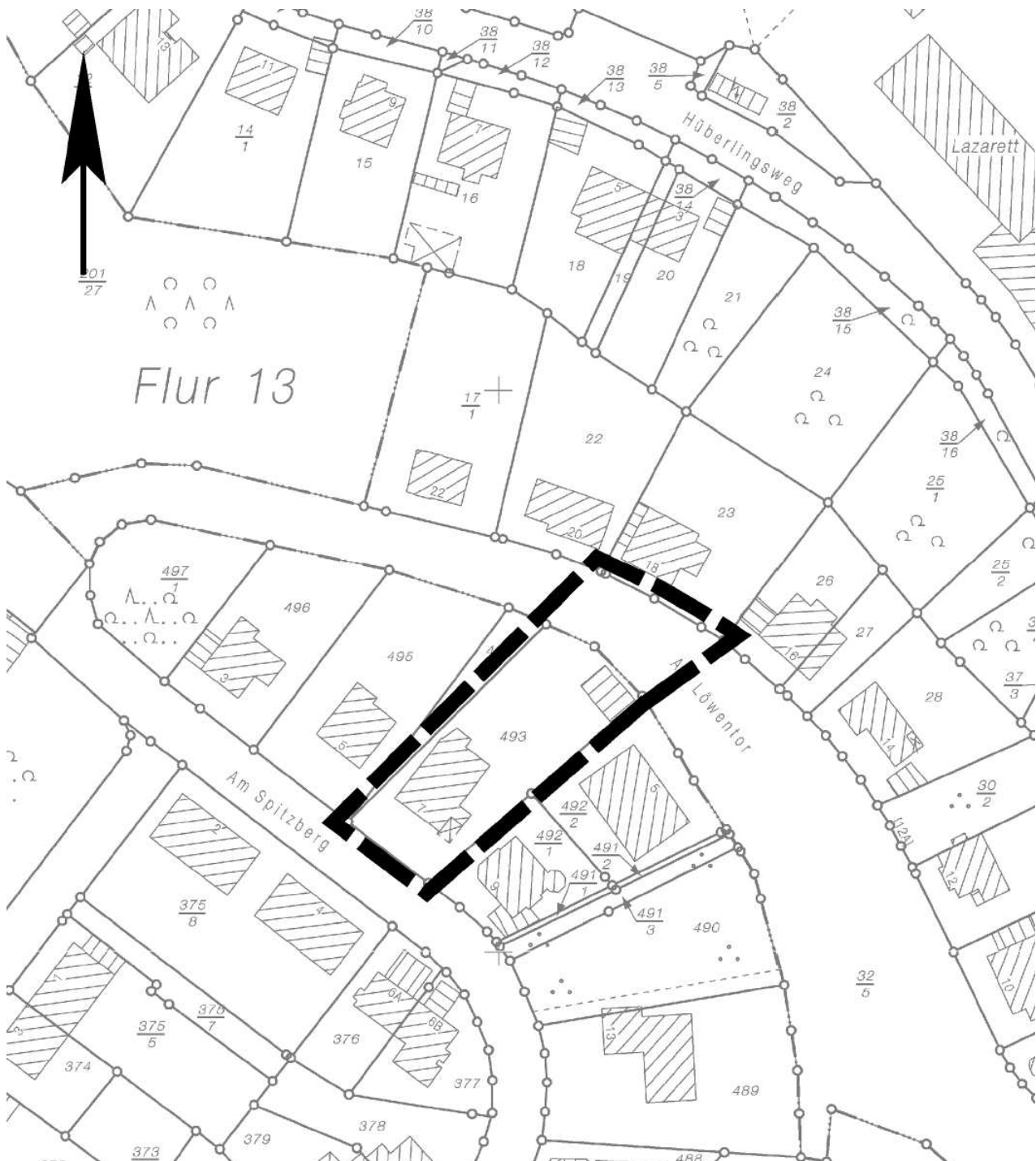


# Bebauungsplan Nr. 98: Baugebiet „Altkarthause“ – Änderung Nr. 1 –

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

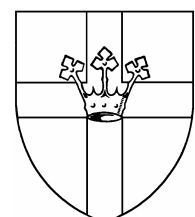


Stand:

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB,  
Juli 2013

Bearbeitung:

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung



---

<b>1</b>	<b>Ziele der Planänderung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>2</b>
3.1	Regionaler Raumordnungsplan .....	2
3.2	Flächennutzungsplan .....	2
<b>4</b>	<b>Inhalt und Begründung der Planänderung</b> .....	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Umweltprüfung</b> .....	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>4</b>
7.1	Grundlagen .....	4
7.2	Umweltauswirkungen .....	5
7.3	Artenschutz .....	6
7.4	Eingriffsregelung .....	8

## **1 Ziele der Planänderung**

Der Bebauungsplan Nr. 98 Baugebiet „Altkarthause“, welcher mit öffentlicher Bekanntmachung am 27.04.2011 in Kraft getreten ist, setzt im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Am Spitzberg 7, Gemarkung Koblenz, Flur 13, Flurstück Nr. 493 einen Baum zum Erhalt fest. Dabei handelt es sich um das ehemalige Naturdenkmal „Eiche am Spitzberg“.

Mit öffentlicher Bekanntmachung in der Rhein-Zeitung am 26.02.2008 ist die Unterschutzstellung der Eiche am Spitzberg als Naturdenkmal aufgehoben worden. Ein entsprechender Hinweis findet sich schon auf Seite 37 der Begründung zum Urplan. Die Eiche war abgestorben, hatte Fäulnis im Wurzelbereich und stellte eine Gefahr für das Nachbarhaus und die anliegende Straße dar. Aus diesem Grund war der Baum bereits vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 98 am 08.04.2011 mit Genehmigung gefällt worden. Jedoch wurde es versäumt, die Bebauungsplanurkunde an diesen Sachstand anzupassen.

Ziel der 1. Änderung ist es, die Festsetzung der Erhaltung des tatsächlich nicht mehr existierenden Baums zu streichen. Hierdurch wird darüber hinaus die Möglichkeit eröffnet, auf dem betreffenden Grundstück Baurecht für ein weiteres Wohngebäude zu schaffen, welches von der Straße Am Löwentor erschlossen werden soll.

## **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Planänderung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er betrifft die Grundstücke Gemarkung Koblenz, Flur 13, Flurstück Nr. 493 und Gemarkung Koblenz, Flur 14, Flurstück Nr. 32/5 (teilweise) und besitzt insgesamt eine Größe von 1.300 m<sup>2</sup>.

## **3 Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Regionaler Raumordnungsplan**

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald aus dem Jahr 2006 weist den Geltungsbereich als Siedlungsfläche für Wohnen aus.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1983 stellt im Geltungsbereich eine Wohnbaufläche dar.

## **4 Inhalt und Begründung der Planänderung**

Die Planänderung betrifft lediglich die Planzeichnung. Die textlichen Festsetzungen des Urplans bleiben unberührt und sind auch im Bereich der Änderung Nr. 1 unverändert rechtsverbindlich. Nachstehend werden die wesentlichen Änderungen beschrieben und begründet:

### ***Wegfall des festgesetzten Baumerhalts***

Da der betreffende Baum nicht mehr existiert, wird der festgesetzte Baumerhalt gestrichen.

### ***Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenze***

Um Baurecht für ein weiteres Wohngebäude zu schaffen, wird auf dem Grundstück Am Spitzberg 7 innerhalb des hangabwärts liegenden Grundstücksteils ein weiteres Baufenster

(überbaubare Grundstücksfläche) mit Baugrenzen festgesetzt. Das Baufenster besitzt eine Größe von 14 x 14 m (196 m<sup>2</sup>). Die Abmessung orientiert sich hinsichtlich der Tiefe an den auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Am Löwentor festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (ebenfalls 14 m). Die Baufenster in der näheren Umgebung erstrecken sich hinsichtlich ihrer Breite überwiegend auf die gesamten Grundstücksbreiten und besitzen eine größere Fläche. Das Baufenster im Bereich des Nachbargrundstücks Am Löwentor 5 hat eine Abmessung von 12 x 17 m (204 m<sup>2</sup>). Im Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Baustruktur fügt sich die Planänderung demnach städtebaulich in die ursprüngliche Bebauungsplanung Nr. 98 ein.

### **Max. Höhe baulicher Anlagen/Gebäudehöhe (m)**

Die max. Gebäudehöhe wird für den hangabwärts liegenden Teil des Grundstücks Am Spitzberg 7 mit 14 m festgesetzt. Als untere Bezugspunkt wird gemäß des Urplans Nr. 98 die Höhenlage (m ü. NN) der am Böschungsfuß verlaufenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Messpunkt Oberkante Fahrbahnrand) herangezogen (die genaue Ermittlung des unteren Bezugspunkts ist nach den Festsetzungen des Urplans Nr. 98 vorzunehmen). Mit 14 m liegt die im Rahmen der Änderung Nr. 1 vorgesehene Höhe unter der im Bereich des Nachbargrundstücks Am Löwentor 5 festgesetzten Höhe von 15,0 m (Urplan). Die zulässige Höhe im Bereich der Grundstücke Am Spitzberg 2 bis 6 b (wie geplantes Gebäude von der Talseite erschlossen) beträgt ebenfalls 14 m. Die im Rahmen der Bebauungsplanänderung festgesetzte Höhe stellt sicher, dass durch die ermöglichte zusätzliche Bebauung talseitig keine Gebäudehöhe erreicht wird, welche aus dem Rahmen der Bestandsbebauung bzw. der gemäß Urplan zulässigen Bebauung fällt.

### **Fazit**

Durch die vorgenannten Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich das geplante zusätzliche Wohngebäude in das planerische Konzept des Bebauungsplans Nr. 98 Baugebiet „Altkarthause“ einpasst. Die Tiefe des Grundstücks Am Spitzberg 7 von über 50 m ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung. Die bereits nach dem Urplan Nr. 98 zulässige Grundflächenzahl von 0,4 wird durch die Planänderung nicht verändert, so dass sich auch die zulässige Bodenversiegelung nicht erhöht.

## **5 Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Anlass zur Planänderung gab der Umstand, dass im Urplan ein Baum zum Erhalt festgesetzt wurde, welcher einer Bebauung entgegenstand, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aber bereits zulässigerweise gefällt war.

Die ausgehend hiervon angestrebte Schaffung von Baurecht für ein weiteres Wohngebäude berührt nicht die Planungskonzeption des Bebauungsplanes Nr. 98 bzw. den planerischen Grundgedanken der verträglichen Nachverdichtung. Die Art der baulichen Nutzung und die zulässige Grundfläche werden durch die Planänderung nicht berührt. Die Streichung des Baumerhalts ergibt sich aus den Tatsachen. Gegenstand der Planänderung ist insbesondere die Festsetzung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche, sachgerechterweise ergänzt durch die Festsetzung einer zulässigen Gebäudehöhe. Die geplante Bebauung gliedert sich harmonisch in die gemäß Urplan Nr. 98 zulässige Bebauungsstruktur ein.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

## **6 Umweltprüfung**

Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

## **7 Umweltbelange**

### **7.1 Grundlagen**

#### ***Landschaftsplan***

Der Landschaftsplan der Stadt Koblenz aus dem Jahr 2007 trifft im Rahmen der landespflegerischen Zielkonzeption für die Karthause folgende Aussagen:

Raumbezogene landespflegerische Entwicklungsziele (Raumeinheit 10: Karthause mit Hängen):

- Erhalt der noch vorhandenen Halb-Offenlandbereiche und ihrer Funktion (v. a. Vernetzung, klimatischer Ausgleich)
- Erhalt der begrünten Hangbereiche (Vernetzung, visuelle Kulisse) und der landschaftsbildprägenden Einzelbäume und Gehölzstrukturen
- Verbesserung der Anbindung des Hauptfriedhofes als Erholungsfläche für die Innenstadt

#### ***Bestandskartierung im Rahmen der Bebauungsplanung Nr. 98***

Im Rahmen der Aufstellung des Urplans ist der Bestand skizzenhaft kartiert worden (November 2009/siehe Seite 39, Abbildung 5, der Begründung zum Urplan). Das Grundstück Am Spitzberg 7 ist überwiegend als „struktureicher Garten teilw. mit Gehölzen“ kartiert worden. Vor dem Hintergrund des ehem. Naturdenkmals „Eiche am Spitzberg“ (Darstellung im Landschaftsplan) ist der mittlere Teil des Grundstücks mit der Bezeichnung „Markante Einzelbäume“ aufgenommen worden.



Abbildung 1: Auszug aus der skizzenhaften Bestandskartierung, November 2009

### **Fachbeitrag zum Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 98 wurde ein Fachbeitrag Artenschutz (Kocks Consult GmbH, November 2009 mit Ergänzungen im September 2010) erstellt. Nach den Anforderungen des Artenschutzes gemäß des § 44 BNatSchG wurden hierbei eine Beurteilung des Vorkommens/potentiellen Vorkommens und eine Beurteilung der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Arten („besonders geschützten Arten“ einschl. der europäischen Vogelarten) vorgenommen. Die Beurteilung der Artenschutzaspekte wurde durch eine Vor-Ort-Erhebung der Biotopstrukturen und von „Zufallsfunden“ ergänzt.

### **7.2 Umweltauswirkungen**

Auf dem Grundstück Am Spitzberg 7 wird innerhalb des hangabwärts liegenden Grundstücksteils ein weiteres Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) mit Baugrenzen festgesetzt. Hierdurch werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes geschaffen. Die zulässige Grundfläche bzw. die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird nicht geändert, d.h. es wird gegenüber dem bauplanungsrechtlichen Status quo keine zusätzliche Flächenversiegelung und damit auch keine zusätzliche Beeinträchtigung der Bodenfunktion ermöglicht. Der entsprechende Grundstücksteil ist bereits heute als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Errichtung von Nebenanlagen (Gartenhäusern, Kellerersatzräumen, Garagen etc.) ist im Allgemeinen Wohngebiet vorbehaltlich der Einhaltung der zulässigen Grundfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücks-

flächen bauplanungsrechtlich zulässig.

Durch die Planänderung wird daher gegenüber dem bestehenden Baurecht (rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 98) kein zusätzlicher Verlust von Frei- bzw. Gartenflächen zulässig gemacht.

Die Auswirkungen der Planänderung liegen insbesondere darin, dass auf dem Grundstück Am Spitzberg 7 Baurecht für ein weiteres Hauptgebäude mit einer Höhe von 14 m (bezogen auf den Fahrbahnrand der Straße Am Löwentor) geschaffen wird. Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können dennoch ausgeschlossen werden. Mit 14 m liegt die im Rahmen der Änderung Nr. 1 vorgesehene Höhe unter der im Bereich des Nachbargrundstücks Am Löwentor 5 festgesetzten Höhe von 15,0 m (Urplan). Die zulässige Höhe im Bereich der Grundstücke Am Spitzberg 2 bis 6 b (wie geplantes Gebäude von der Talseite erschlossen) beträgt ebenfalls 14 m. Luftleitbahnen sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Es ist im Übrigen darauf hinzuweisen, dass vor der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 98 bereits nach § 34 BauGB eine Bebauung des hangabwärts liegenden Grundstücksteils zulässig gewesen wäre.

Bei dem betreffenden talseitigen Grundstücksteil handelt es sich um eine strukturreiche Gartenfläche mit jüngeren, teilweise nicht einheimischen Bäumen und Sträuchern, welche aufgrund der anthropogenen Prägung nicht als naturnah bezeichnet werden kann. Die Gartenfläche wird intensiv genutzt und gepflegt. Älterer Baumbestand besteht seit der Fällung der abgestorbenen Eiche nicht mehr. An der Straße Am Löwentor besteht eine Dreifachgarage. Eine Treppenanlage und ein befestigter Weg führen hangaufwärts zum bestehenden Wohnhaus Am Spitzberg 7. Der Wert der Teilfläche für Natur und Landschaft als Lebensraum sowie für das Orts- und Landschaftsbild kann als eingeschränkt bezeichnet werden.

### **7.3 Artenschutz**

Aufgrund der Tatsache, dass innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs auf einer anthropogen geprägten Gartenfläche Baurecht für lediglich ein weiteres Wohngebäude zugelassen wird, kann ausgeschlossen werden, dass die Umsetzung der Planung aufgrund artenschutzrechtlicher Anforderungen unmöglich ist.

Im Rahmen des Fachbeitrages Artenschutz (Kocks Consult GmbH, November 2009 mit Ergänzungen im September 2010) wurden Maßnahmen für die entsprechenden Arten/ Artengruppen entwickelt. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG treffen unter der Voraussetzung der Durchführung der Maßnahmen (siehe Tabelle 1: Maßnahmen zum Artenschutz) nicht zu. Die Beachtung / Umsetzung der Maßnahmen kann auf der Zulassungsebene erfolgen.

Hierzu muss der Antragsteller wie im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 einen Bestandsplan der betroffenen Parzelle im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mit einreichen, in dem die vorhandene Vegetation, Wege und Gebäude (Nutzungen) eingetragen sind. Auf Basis dieser Unterlagen prüft die zu beteiligende Untere Naturschutzbehörde, ob Artenschutzbelange betroffen sein könnten und entscheidet über das artenschutzrechtlich erforderliche weitere Vorgehen (Vertiefende Untersuchungen zum Artenschutz, Erfordernis von vorgezogenen und/oder sonstigen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz etc.). Ein entsprechender Hinweis ist in den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 98 (bleiben durch die Änderung Nr. 1 unberührt) enthalten.

Art / Artengruppe	Maßnahmen
<b>Fledermäuse:</b> Abendsegler Fransenfledermaus Rauhauffledermaus Zwergfledermaus	<p>Es ist davon auszugehen, dass durch zukünftige Baumaßnahmen evtl. die Rodung von Gehölzen (Bäume und Sträucher) notwendig wird. <b>Rodungen von Gehölzen, die ein pot. Fledermausquartier darstellen, sollten zum Schutz der Fledermäuse nur im Zeitraum zwischen Mitte September und Ende Oktober</b> durchgeführt werden. Vor der Rodung von Altbäumen sollte bei Bedarf/ Verdacht eine <b>Kontrolle durch einen Fledermausexperten</b> auf ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen in pot. Baumhöhlen/ -spalten erfolgen.</p> <p>Vor der Rodung von größerer Gehölzgruppen / Quartierbäume von Fledermäusen sollten als Ersatzquartiere <b>Fledermauskästen</b> (Großraumkästen) in angrenzenden Gehölzbeständen aufgehängt werden.</p>
Gruppe der <b>Vogelarten der Siedlungen, Grünanlagen, Parkanlagen</b> ; Gruppe der <b>Vogelarten der Wälder</b> ; Gruppe der <b>Vogelarten der Hecken und Gebüsche</b>	<b>Rodungen von Gehölzen sind weiterhin nur außerhalb der Brutsaison</b> der betroffenen Vogelarten vorzunehmen.
<b>Ungefährdete Greifvogelarten:</b> Waldkauz	<p><b>Rodungen von Gehölzen sind weiterhin nur außerhalb der Brutsaison</b> der betroffenen Vogelarten vorzunehmen, s.o.</p> <p>Vor der Rodung von Bäumen sollte eine <b>Kontrolle auf mögliche Baumhöhlen</b> erfolgen.</p> <p>Sollten als Waldkautznistplatz geeignete Baumhöhlen in zu rodenden Bäumen betroffen sein, müssen in angrenzenden Bereichen entsprechend <b>künstliche Nisthöhlen</b> als Ausgleich installiert werden.</p>
<b>Gefährdete Vogelarten:</b> Grünspecht	<p><b>Rodungen von Gehölzen sind weiterhin nur außerhalb der Brutsaison</b> der betroffenen Vogelarten vorzunehmen, s.o.</p> <p>Vor der Rodung von Bäumen sollte eine <b>Kontrolle auf mögliche Baumhöhlen</b> erfolgen.</p> <p>Sollten als Grünspechtnistplatz geeignete Baumhöhlen in zu rodenden Bäumen betroffen sein, müssen in angrenzenden Bereichen entsprechend <b>künstliche Nisthöhlen</b> als Ausgleich installiert werden.</p>

Tabelle 1: Maßnahmen zum Artenschutz



## 7.4 Eingriffsregelung

Ein Ausgleich gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist im Rahmen dieser Änderung nicht erforderlich. Durch die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 98 werden keine Eingriffe vorbereitet, die nicht bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB). Es wird gegenüber dem bauplanungsrechtlichen Status quo (rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 98) keine zusätzliche Flächenversiegelung und damit auch keine zusätzliche Beeinträchtigung der Bodenfunktion ermöglicht, da die Fläche bereits gemäß Urplan als Reines Wohngebiet festgesetzt ist und die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nicht geändert wird. Andere zusätzliche und erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind ebenfalls nicht zu erwarten (siehe nähere Ausführungen unter Punkt 7.2). Für die genehmigte Fällung der Eiche (Naturdenkmal „Eiche am Spitzberg“) war kein Ausgleich erforderlich. Ein entsprechender Ausgleich wurde daher von der zuständigen Naturschutzbehörde auch nicht verlangt. Die Fällung erfolgte bereits vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 98 und hat daher auch keinen Einfluss auf die aktuelle Änderung des Bebauungsplanes.

### **Hinweis:**

Bereits vor der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 98 wäre nach § 34 BauGB eine Bebauung des hangabwärts liegenden Grundstücksteils zulässig gewesen.

## 8 Radverkehr

Die Auswirkungen der Planänderung erstrecken sich nicht auf die benachbarten, öffentlichen Verkehrsflächen. Vorhandene oder geplante Radrouten sind nicht berührt. Eine Betroffenheit von Radverkehrsbelangen in besonderer Weise ist durch das Verfahren damit nicht gegeben.

## 9 Gender Planning

Die Belange des Gender Planning werden aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs und der Ziele der Planänderung (Errichtung eines weiteren Wohngebäudes) nicht wesentlich berührt.