

**BEBAUUNGSPLAN NR. 298  
„ORTSABRUNDUNG BISHOLDER“  
ÄNDERUNG NR. 5**

**ENTWURFSFASSUNG  
BEGRÜNDUNG  
GEMÄSS § 9 (8) BAUGB**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG .....	3
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE .....	3
2.1	Formelles Verfahren .....	3
2.2	Beschleunigtes Verfahren .....	4
2.4	Geltungsbereich .....	5
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN .....	5
3.1	Regionaler Raumordnungsplan .....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	5
4	LEITIDEEN UND KONZEPTION DER PLANUNG .....	6
5	VORGABEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS .....	6
6	INHALTE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS .....	9
6.1	Maß der baulichen Nutzung – Höhe baulicher Anlagen .....	9
6.2	Überbaubare Grundstücksfläche .....	9
6.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	10
6.4	Flächen für Stellplätze .....	10
6.5	Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen .....	11
6.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	11
6.6.1	Dachgestaltung .....	11
6.6.2	Stellplatzpflicht .....	11
7	UMWELTRELEVANTE BELANGE .....	12
7.1	Erstbewertung .....	12
8	RADVERKEHR .....	18
9	GENDER PLANNING .....	18
10	BODENORDNUNG UND KOSTEN .....	18

---

## 1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

---

Der Eigentümer des Flurstücks Gemarkung Bisholder, Flur 1, Flurstück Nr. 50/18 mit einer Größe von 825 m<sup>2</sup> hat bei der Stadt Koblenz die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 298 Baugebiet „Ortsabrundung Bisholder“ beantragt. Das Grundstück ist vollständig im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans enthalten. In den Geltungsbereich der 5. Änderung sollen des Weiteren die Flurstücke Nr. 50/16 (= 24 m<sup>2</sup>) und 110/14 (= 41 m<sup>2</sup>) einbezogen werden. Diese grenzen unmittelbar nördlich an die o.a. Parzelle an und haben eine Bedeutung für die Unterbringung des Anwohnerverkehrs.

Auf dem zur Änderung anstehenden Grundstück war ehemals eine Gaststätte untergebracht. Nach Aufgabe des Gaststättenbetriebs diente das Anwesen vorübergehend der Unterbringung von Flüchtlingen. Das Gebäude hat sich jedoch in keinem zeitgemäßen Zustand mehr befunden und wies einen erheblichen Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Für eine Folgenutzung wäre ein erheblicher wirtschaftlicher Aufwand notwendig gewesen, der kein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis hätte erwarten lassen. Vor diesem Hintergrund wurde das Gebäude zwischenzeitlich abgerissen und soll durch einen Neubau ersetzt werden.

Dieser Planungsabsicht des Eigentümers steht jedoch der rechtsverbindliche Bebauungsplan entgegen. Insbesondere die getroffene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist hierbei zu nennen. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen haben sich unter Berücksichtigung der „historischen“ Umgebungsbebauung eng am Gebäudebestand orientiert und lassen somit eine vom Eigentümer angestrebte Mehrfamilienhausbebauung in Form eines freistehenden Einzelhauses in der gewünschten Ausgestaltung nicht zu.

Mit dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans wird eine bauliche Wiedernutzbarmachung bzw. eine Anpassung an eine geänderte Nutzungsanforderung i.S. einer Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB der o.a. Parzellen Nrn. 50/16, 50/18 und 110/14 angestrebt.

Unter weitestgehender Einhaltung aller anderen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans soll mit der vorliegenden Änderung die bauliche Inanspruchnahme durch die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich vorbereitet werden. Weiterhin sind die bisher geltende Regelung zur Dachform und -neigung und die Höhenlage der Oberkante des Fertig-Fußbodens an das geplante Vorhaben anzupassen sowie entsprechende Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der künftigen Bewohner bereitzustellen. Aus diesem Grund werden auch die Flurstücke Nr. Nr. 50/16 und 110/14 in den Geltungsbereich der 5. Änderung einbezogen.

---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

### 2.1 Formelles Verfahren

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 26.04.2018 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung Nr. 5 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 298 „Ortsabrundung Bisholder“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.

Im vorliegenden Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeit wurde erstmalig gemäß § 13a BauGB (3) Nr. 2 BauGB über die Ziele und Zwecke sowie deren wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß des § 4 (2) BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß den Vorgaben des § 3 (2) BauGB vollzogen. Die o.g. Beteiligungsverfahren werden nach § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt.

## **2.2 Beschleunigtes Verfahren**

Die angestrebte und in Kapitel 1 dargestellte Wiedernutzbarmachung ist als Maßnahme der Innenentwicklung i.S. des § 13a BauGB einzustufen. Vor diesem Hintergrund wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB durchgeführt.

Eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall ist gegeben, da es sich – wie dargelegt - um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Hinzu kommt, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche im vorliegenden Bebauungsplan unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt 890 m<sup>2</sup>, so dass der durch den Gesetzgeber definierte Schwellenwert nicht erreicht wird.

Da die Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, reduzieren sich die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt: erstens, ob 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, und zweitens, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ist dies nicht der Fall, kommen die in § 13a Abs. 2 geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen.

### Umweltverträglichkeitsprüfung

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG. Ebenso wenig ist ein Vorhaben nach LUVPG betroffen.

Für das geplante Vorhaben ist somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 5 (2) UVPG durchzuführen bzw. es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit liegen diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens vor und § 13a (1) Satz 4 BauGB steht dem nicht entgegen.

Für das vorliegende Verfahren hat die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umwelt-

bericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

### Eingriffsregelung

Ebenso wird die Eingriffsregelung im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet. Die Frage der Anwendbarkeit der Eingriffsregelung ist in § 13 a (2) Nr. 4 BauGB geregelt.

Demnach gelten in den Fällen des Absatzes 1, Satz 2 Nr. 1 (= Vorhaben mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung/ Änderung oder Erweiterung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Hinzu kommt, dass die bisher geltende Fassung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans einschließlich seiner geltenden Änderungen für die im Geltungsbereich der 5. Änderung gelegenen Flächen keine naturschutzrechtlich bzw. eingriffsrelevant begründeten Festsetzungen in Form von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB trifft.

### Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete)

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor, so dass auch diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens gegeben ist.

## **2.4 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 298 „Ortsabrundung Bisholder“, Änderung Nr. 5, besteht ausschließlich aus den Flurstücken Gemarkung Bisholder, Flur 1, Flurstück Nrn. 50/16, 50/18 und 110/14 mit einer Größe von 890 m<sup>2</sup>.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.

---

## **3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN**

---

### **3.1 Regionaler Raumordnungsplan**

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROPL) aus dem Jahr 2017 weist den Änderungsbereich als Siedlungsfläche für Wohnen aus.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz aus dem Jahr 1983 stellt die im Geltungsbereich gelegene Fläche als Wohnbaufläche dar.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird somit entsprochen.

---

## 4 LEITIDEEN UND KONZEPTION DER PLANUNG

---

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans wird in erster Linie die bauliche Wiedernutzbarmachung bzw. eine Anpassung an eine geänderte Nutzungsanforderung i.S. einer Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB angestrebt.

Dabei ist es das städtebauliche Ziel, eine im besiedelten Bereich gelegene, ehemals bebaute Fläche einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Eine dauerhaft brachliegende Fläche im innerörtlichen Bereich wird somit vermieden. Auf diese Weise können wesentliche Zielvorgaben von Regionalplanung und Baugesetzbuch, wie etwa der Vorrang der Innenentwicklung von der Außenentwicklung, berücksichtigt werden. So entspricht die als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufende Maßnahme etwa dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die angestrebte Neubebauung mit einer zeitgemäßen Architektur wird zu einer Aufwertung des innerörtlichen Bereichs von Bisholder beitragen. Die durch den bereits vollzogenen Gebäudeabriss gekennzeichnete Fläche bietet ein entsprechendes Aufwertungspotenzial für die innerörtliche Entwicklung. Aus städtebaulicher Sicht ist in diesem Zusammenhang auf die in § 1 (6) Nr. 4 BauGB verankerte Planungsleitlinie nach Erneuerung und Anpassung vorhandener Ortsteile zu verweisen.

Weiterhin kann die bereits bestehende technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (aus)genutzt werden kann, wodurch wiederum der Belang des kostensparenden Bauens i.S. des § 1 (6) Nr. 2 Berücksichtigung findet.

Der Bauherr beabsichtigt auf dem freigewordenen Baugrundstück ein 2 geschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit Staffelgeschoss zu errichten.

Vorgesehen sind maximal 6 Wohneinheiten in einem ca. 14-15 m tiefen und ca.20-21 m breitem Gebäude.

Die mindestens 10-12 Stellplätze werden auf den dafür vorgesehen Stellplatzflächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen, z.B. im Untergeschoss untergebracht.

---

## 5 VORGABEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS

---

Nachfolgend sind die für die angestrebte Änderung des Bebauungsplans relevanten Planinhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (hier überbaubare Grundstücksfläche) angeführt.

Zur Steuerung der Bebauung setzt der geltende Bebauungsplan durch Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen fest. Wie bereits erwähnt, orientiert sich die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche am Gebäudebestand, so dass sich auf der Parzelle Nr. 50/18 die Bebauung im Bereich der südlichen und westlichen Grundstücksteile erstreckt. In Anlehnung an die „historische“ Haus-Hofbebauung entsteht auf diese Weise im östlichen Grundstücksteil eine nicht überbaubare „Hoffläche“, die durch die angrenzende Bebauung entsprechend räumlich gefasst wird.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist seinerzeit eine differenzierte Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt. Während für die historisch gewachsene Bebauung eine Festsetzung eng am Gebäudebestand erfolgt ist, wurden für die jüngere Bebauung die überbaubaren Grundstücksflächen in kleinteiliger Form festgesetzt. Der zur Änderung anste-

hende Bereich liegt im Übergangsbereich zwischen der historisch gewachsenen und der jüngeren Bebauung. Während die historisch gewachsene Bebauung südlich und östlich des Änderungsbereichs liegt, erstreckt sich die jüngere Bebauung nördlich und westlich.

Während die überbaubare Grundstücksfläche im südlichen Teil unmittelbar bis an die Grundstücksgrenze heranreicht und in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen der angrenzenden Grundstücke festgesetzt ist, hält sie im westlichen Bereich zu der dort angrenzenden Nachbarparzelle einen Abstand von  $\geq 3$  m ein.

Die Parzellen Nrn. 50/16, 50/18 tlw. und 110/14 sind als Vorgartenbereich festgesetzt. Hier ist in der Textfestsetzung Nr. 4 geregelt, dass diese – mit Ausnahme der Einfahrten und Zuwege - als Grünfläche anzulegen sind.

Zur Gestaltung des Straßenraumes ist innerhalb dieser Flächen je Hausgrundstück mindestens ein hochstämmiger, mittelkroniger Baum zu pflanzen.

Durch Planeinschrieb werden zudem folgende Regelungen getroffen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA),
- höchstzulässige Geschoßflächenzahl GFZ = 0,8,
- höchstzulässige Grundflächenzahl GFZ = 0,4,
- Zahl der Vollgeschosse Z = II,
- offene Bauweise und
- Satteldach

Gemäß der Textfestsetzung Nr. 6.1 gilt für Gebäude, bei denen keine Festsetzung der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) in m ü. NN erfolgt ist, dass die FOK Erdgeschoß bergseitig nicht über das ursprüngliche Gelände herausragen darf.

Die Textfestsetzung Nr. 6.2 a) bis e) trifft für Dächer folgende Vorgaben:

- a) die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung bis zu 40° zulässig,
- b) Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig,
- c) die Kombination verschiedener Gauben auf einer Dachseite ist unzulässig,
- d) die Gauben sind, wenn sie als Fensterband errichtet werden, ohne geschlossene Zwischenfelder zu gestalten und
- e) alle geneigten Dächer sind in Schiefer oder schieferfarbenem Material auszuführen.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 298 mit einer Kennzeichnung des Änderungsbereichs abgebildet.

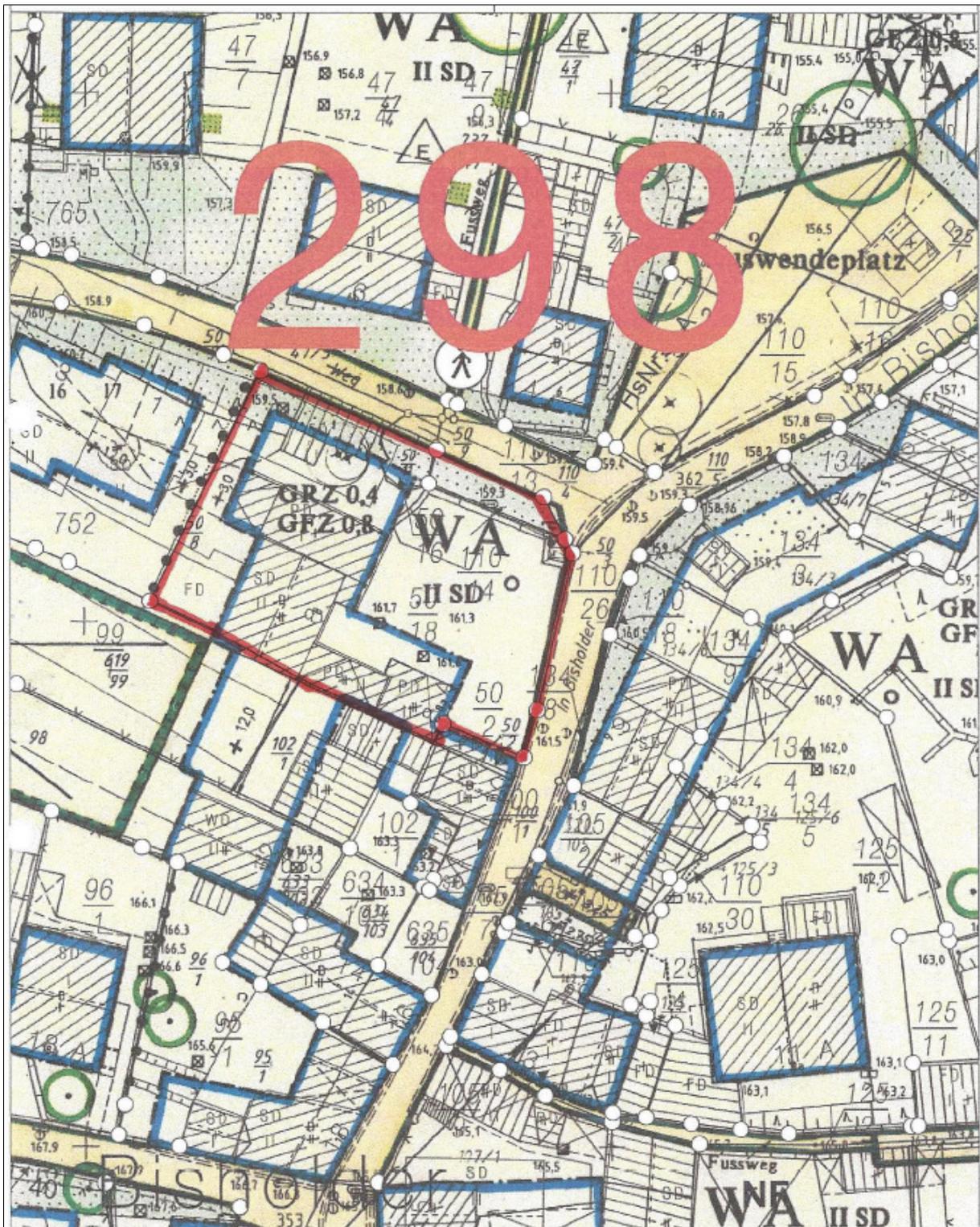


Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 298 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 5. Änderung, Quelle Stadt Koblenz

---

## 6 INHALTE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

---

### 6.1 Maß der baulichen Nutzung – Höhe baulicher Anlagen

Die aus der historischen Entwicklung vorhandene Bebauung bzw. die sich auf der Grundlage des Bebauungsplans zwischenzeitlich vollzogene Siedlungsentwicklung haben zur Ausbildung einer homogenen Entwicklung der Höhe baulicher Anlagen geführt.

Ein wesentliches planerisches Ziel der vorliegenden 5. Änderung ist daher, dass sich das geplante Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt.

Während die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die Vorgaben zur Grund- und Geschoßflächenzahl im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits vorgegeben sind und auch weiterhin ihre Gültigkeit behalten, besteht für die Höhenentwicklung des neu hinzukommenden Gebäudes ein Steuerungsbedarf.

Mit einer ungesteuerten Entwicklung der Höhe baulicher Anlagen sollen neben einer möglichen Beeinträchtigung für das Ortsbild auch negative Auswirkungen für die Nachbargrundstücke in Form von Verschattung, Einschränkung der Belüftung und Belichtung vermieden werden.

Die Siedlungsstruktur von Bisholder weist im betroffenen Bereich beengte Verhältnisse auf. Insbesondere die historisch gewachsenen Gebäude weisen eine Grenzbebauung auf oder unterschreiten die grundsätzlich einzuhaltenden Abstandsflächen, die bereits heute die Wohnqualität beeinträchtigen. Eine ungesteuerte Erhöhung des Nutzungsmaßes und damit einhergehende Beeinträchtigungen sollen daher vermieden werden.

Aus diesem Grund wird in Ergänzung zu den bereits vorhandenen o.a. Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung die absolute Höhe baulicher Anlagen ergänzt.

Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung mit einem Flachdach wird die Gebäudehöhe definiert als höchster Punkt der Attika. Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist  $GH = 173,0$  üNN festgelegt.

### 6.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Umsetzung des beabsichtigten Vorhabens ist eine Neuordnung der überbaubaren Grundstücksfläche notwendig.

Zur südlichen und westlichen Grundstücksgrenze hält die neue Baufläche einen Mindestabstand von 3 m ein. Gemäß der vorliegenden Planungsabsicht des Eigentümers sollen die Stellplatzflächen am nördlichen und östlichen Rand des Änderungsbereichs untergebracht werden. Vor diesem Hintergrund hält die überbaubare Grundstücksfläche hier einen Abstand von  $> 5$  m zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche ein.

In Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,4$  bietet die festgelegte überbaubare Fläche mit einer Größe von ca.  $413 \text{ m}^2$  einen ausreichenden Spielraum für den Eigentümer zur Unterbringung seines geplanten Vorhabens auf dem Grundstück. Unter Berücksichtigung der Regelung des § 19 (4) BauNVO kann die höchstzulässige Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis zu einem maximalen Wert von 0,6 betragen. Gegenüber der Bestandssituation wird eine Verbesserung erzielt, da im Rahmen der Vornutzung durch die Gebäude und die Hofflächen eine Vollversiegelung des Grundstücks vorhanden war.

Da alle anderen Vorgaben wie etwa das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und gestalterische Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans von der vorliegenden Änderung unberührt bleiben, wird keine atypische und das Gebiet störende Bebauung ermöglicht.

### **6.3 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

Für die Steuerung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden besteht ein städtebauliches Erfordernis.

Dies begründet sich im Wesentlichen mit der Wahrung der Eigenart in der Umgebung und des Wohnimages in diesem Ortsteil.

Ebenso erfordert die Bereitstellung von ausreichenden Stellplatzflächen eine Regelung. In der 5. Änderung wird verbindlich festgelegt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden müssen.

Das Flächenangebot im Geltungsbereich der 5. Änderung (= Gesamtgröße 890 m<sup>2</sup>) ist begrenzt, da neben den Flächen für bauliche Anlagen auch noch Freiflächen für die Bewohner zwecks Schaffung einer gewissen Wohnumfeldqualität zur Verfügung gestellt werden müssen.

Aus den genannten Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf 6 begrenzt.

### **6.4 Flächen für Stellplätze**

Nach § 47 Landesbauordnung dürfen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Der abschließende Stellplatznachweis erfolgt in der Vollzugsebene auf der Grundlage des konkret beantragten Vorhabens.

Jedoch kann im Bebauungsplan eine planungsrechtliche Sicherung von Flächen für die Unterbringung des (privaten) ruhenden Verkehrs getroffen werden.

So beinhaltet der rechtsverbindliche Bebauungsplan Vorgaben zur Unterbringung der Stellplatzflächen. Gemäß der Textfestsetzung 2.1 sind Stellplätze außer an den dafür vorgesehenen Stellen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nur im seitlichen Grenzstand der Wohngebäude zulässig, wenn sie in einem Bereich errichtet werden, der durch die verlängerte vordere und hintere Baugrenzen (bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie) begrenzt wird.

Bei den zur Überplanung anstehenden Parzellen handelt es sich um ein Eckgrundstück, welches nördlich und östlich an 2 öffentliche Erschließungsstraßen angrenzt.

Um im Hinblick auf die Unterbringung der Stellplätze eine klare planungsrechtliche Situation herbeiführen zu können, werden daher entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze entsprechende Flächen für Stellplätze ausgewiesen.

Diese Flächen sind ausreichend dimensioniert, um den baurechtlich notwendigen Stellplatzbedarf abdecken zu können. Im Bedarfsfall kann hierzu auch noch die überbaubare Grundstücksfläche herangezogen werden, innerhalb derer gemäß der o.a. Textfestsetzung Nr. 2.1 Stellplätze zulässig sind.

Bisher waren die Flurstücke Nrn. 50/16, 50/18 tlw. und 110/14 im Bebauungsplan als Vorgartenbereiche festgesetzt. Durch die nunmehr vorgenommene Überlagerung als Fläche für Stellplätze verlieren die in den Textfestsetzungen Nr. 4 definierten Vorgartenbereiche ihre ursprünglich angedachte Funktion und können nicht mehr umgesetzt werden.

Die Festsetzung „Vorgartenfläche“ wird für die betroffenen Parzellen daher gestrichen.

## **6.5 Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen**

### **6.5.1. Maßnahmen auf nicht überbauten und nicht überbaubaren Freiflächen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB**

Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan war eine Festsetzung zur Erhaltung bzw. zum Anpflanzen von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen enthalten.

Im Rahmen der 5. Änderung wird die bisherige Regelung konkretisiert. Demnach sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu bepflanzen sowie 2 großkronige, standortgerechte Bäume zu pflanzen.

Auf diese Weise kann eine innere Durchgrünung erzielt werden.

## **6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.6.1 Dachgestaltung**

In Kapitel 4 sind die Vorgaben der Textfestsetzung, Ziffer 6.1 und 6.2 a) bis e) angeführt.

Gemäß der Vorhabenplanung des Eigentümers soll die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 162,50 m ü.NN liegen. Um für die nachfolgende Vollzugsebene über eine eindeutige Grundlage für die Beurteilung der Höhenlage baulicher Anlagen verfügen zu können, wird im Rahmen der 5. Änderung eine entsprechende Regelung getroffen. So wird die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses auf max. 162,50 m ü.NN festgelegt.

Seitens des Eigentümers ist weiterhin die Errichtung eines Flachdaches angedacht. Gemäß den bisherigen Festsetzungen ist diese Dachform nicht zulässig.

Vor diesem Hintergrund wird die Textfestsetzung 6.2 a) im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans wie folgt ergänzt (Ergänzung ist in kursiver Schrift ausgeführt):

6.2 a) die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung bis zu 40° oder *als Flachdach* zulässig,

Mit der Zulässigkeit des Flachdachs kann eine zeitgemäße Bebauung ermöglicht werden.

Aus Gründen des Klimaschutzes, der Wasserrückhaltung und der Gestaltung wird empfohlen, Flachdächer (mindestens) extensiv zu begrünen.

### **6.6.2 Stellplatzpflicht**

Im Geltungsbereich der 5. Änderung ist die Zahl der Stellplätze je Wohnung auf 2 festgesetzt.

Diese Festsetzung ergibt sich aus § 47 Landesbauordnung und der sich hieraus ergebenden Verpflichtung des Anlagenbetreibers nach Bereitstellung ausreichend bemessener Stellplätze.

Demnach dürfen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze). Ihre Zahl und Größe richtet sich nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der Benutzerinnen und Benutzer sowie der Besucherinnen und Besucher der Anlagen.

Das städtebauliche Erfordernis ergibt sich durch die beengten innerörtlichen Verhältnisse im Ortsinnenbereich von Bisholder. Insbesondere die Erschließungsstraßen weisen (punktuelle) Straßenquerschnitte auf, die einen reibungslosen Begegnungsverkehr nicht oder nur eingeschränkt ermöglichen. Für die an den Änderungsbereich angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen muss insbesondere eine ungehinderte Befahrbarkeit für Rettungs- und Müllfahrzeuge gewährleistet sein. Auch erfordern die privaten Grundstücksein- und -ausfahrten die Vermeidung eines ungeordneten Parkens im Straßenraum.

Vor diesem Hintergrund ist ein „Wildes Parken“ im Straßenverkehr durch den Anwohnerverkehr soweit wie möglich zu unterbinden.

Aus planerischer Sicht werden mit der unter Ziffer 6.4 erläuterten Ausweisung von Stellplatzflächen sowie der Forderung nach Bereitstellung von mindestens 2 Stellplätzen je Wohneinheit die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

---

## 7 UMWELTRELEVANTE BELANGE

---

### 7.1 Erstbewertung

In einem ersten Schritt wurde für die vorliegende 5. Änderung unter Berücksichtigung der vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen. Es galt zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher Zulässigen hinausgehen.

Grundlage für die Beurteilung bilden die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Sofern sich im ersten Schritt eine erhebliche Beeinträchtigung von umweltrelevanten Belangen zeigen sollte, erfolgt anschließend im zweiten Schritt i.S. des § 2 (4) Satz 1 Baugesetzbuch eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung für die Schutzgüter, für die erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	nein  Die bisherige Gebietsentwicklung hat sich auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplans vollzogen.	

<p>§ 1 (6) Nr. 7a</p>	<p>Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt</p>	<p>Dieser lässt bereits eine bauliche Nutzung sowie die Unterbringung von Stellplätzen, Nebenanlagen und Garagen zu. Die Folge hieraus war ein hoher Versiegelungsgrad durch die Bebauung und die Befestigung der Hoffläche. Zwischenzeitlich wurden die Gebäude bis auf die Garagen, vollständig abgerissen. Vor diesem Hintergrund bestehen folgende anthropogene Vorbelastungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage im innerörtlichen Siedlungsbereich der Ortsgemeinde,</li> <li>▪ Zerschneidung/ Trennwirkung, Verinselung von Lebensräumen durch die Lage im Innerortsbereich und das bestehende Straßennetz</li> <li>▪ sehr hoher Versiegelungsgrad und</li> <li>▪ Beunruhigungen durch den Anliegerverkehr und die Vornutzung</li> </ul> <p>Der Planungsraum weist aufgrund der intensiven Nutzung eine erhebliche anthropogene Überprägung auf. Die Rahmenbedingungen sind als eine erhebliche Beeinträchtigung zu werten, die die Qualität des Raumes für Arten und Biotope stark einschränkt. Bedingt durch die o.a. Rahmenbedingungen mit der Lage in einem störungsintensiven Bereich hat dieser Standort eine allenfalls geringe Bedeutung für Flora und Fauna. Unter Berücksichtigung des vollzogenen Abrisses der Gebäude weist der Änderungsbereich keine bedeutende Habitatfunktion auf (z.B. Brutbiotope, Sommer-/ Winterquartier für Fledermäuse).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LANIS Auskunftssystem</li> </ul>
-----------------------	---	--	---

<p>§ 1 (6) Nr. 7a</p>	<p>Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt</p>	<p>Nach derzeitiger Einschätzung stehen dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen.                  Beim Abriss wurden die artenschutzfachlichen Belange beachtet.                  Der Einbau von Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse, Vögel) wird empfohlen.                  Die Grundflächenzahl aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 298 von GRZ = 0,4 bleibt für den Geltungsbereich unverändert, so dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser entstehen.                  Außerdem werden alle anderen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans beibehalten, so dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügen wird. Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet.                  Bedingt durch die Lage im Siedlungszusammenhang sind trotz der Lage im Landschaftsschutzgebiet keine Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Das Vorhaben wirkt nicht in die Landschaft hinein.                  Das Schutzgut Luft und Klima wird nicht beeinträchtigt. Eine klimarelevante Fläche ist nicht berührt.                  Eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation kann – wie bereits erwähnt – durch die Reduzierung des Versiegelungsgrads und die damit einhergehende grünordnerische Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen erzielt werden.</p>	
-----------------------	---	--	--

<p>§ 1 (6) Nr. 7a</p>	<p>Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt</p>	<p>Die Grundflächenzahl aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 298 von GRZ = 0,4 bleibt für den Geltungsbereich unverändert, so dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser entstehen.                  Außerdem werden alle anderen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans beibehalten, so dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügen wird.                  Bedingt durch die Lage im Siedlungszusammenhang sind trotz der Lage im Landschaftsschutzgebiet keine Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Das Vorhaben wirkt nicht in die Landschaft hinein.                  Das Schutzgut Luft und Klima wird nicht beeinträchtigt. Eine klimarelevante Fläche ist nicht berührt.                  Eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation kann – wie bereits erwähnt – durch die Reduzierung des Versiegelungsgrads und die damit einhergehende grünordnerische Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen erzielt werden.</p>	
<p>§ 1 (6) Nr. 7b</p>	<p>Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	<p>nein</p>	<p>LANIS Auskunftssystem</p>

§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein  Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert (hier: Allgemeines Wohngebiet), so dass lediglich der Zweckbestimmung und dem definierten Zulässigkeitskatalog entsprechende Nutzungen zulässig sind. Diese werden zu keiner Konfliktsituation mit der Umgebungsbebauung führen, da auch diese als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist und durch die Wohnnutzung quantitativ und qualitativ geprägt ist.	rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 298 „Ortsabrundung Bisholder“
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein Eine Nutzung erneuerbarer Energien ist möglich	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LANIS</li> <li>▪ Geoportal Rheinland-Pfalz Stadt Koblenz</li> </ul>
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---

§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	nein	---
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein  Die Änderung erstreckt sich ausschließlich auf ein bereits baulich genutztes Grundstück und behält die bisher geltende Grundflächenzahl bei.	
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein  siehe Ausführungen in Kapitel 2.3 dieser Begründung	

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann zusammenfassend festgehalten werden, dass nach den vorliegenden Erkenntnissen und Auswertungen der umweltrelevanten Unterlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen für die in § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch genannten Schutzgüter zu erwarten sind.

Eine umweltverträgliche Planung entsprechend den gesetzlich vorgegebenen Umweltstandards ist möglich.

Im Ergebnis wird eine Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand erreicht (Umsetzung der festgesetzten Grundflächenzahl, Begrünungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück und die Empfehlungen zur Dachbegrünung bei Errichtung eines Flachdachs).

---

## **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**

---

Art und Umfang der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans berühren die Belange des Gender Planing nicht.

---

## **10 BODENORDNUNG UND KOSTEN**

---

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist keine förmliche Bodenordnungsmaßnahme i.S. der §§ 45 BauGB notwendig.

Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen stehen im Eigentum von Privateigentümern.

Die Umsetzung der Planung und die Herausbildung von funktions- und nutzergerechten Grundstücken sollen im Bedarfsfall durch eine freiwillige Grenzregelung bzw. den Erwerb erfolgen.

Für die Stadt Koblenz entstehen keine Kosten. Der Antragsteller hat sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zur vollständigen Übernahme der mit der Planung und deren Umsetzung anfallenden Kosten verpflichtet.