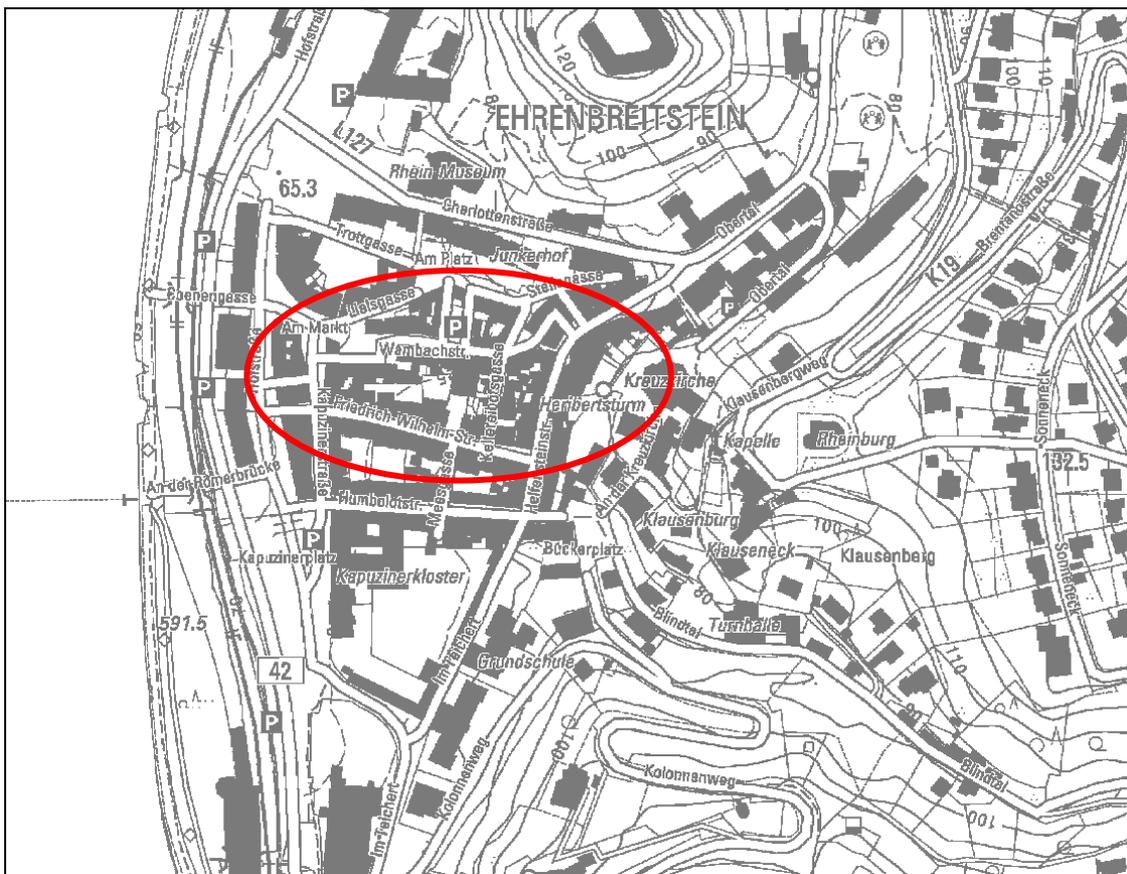


**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 164c – „Sanierungsgebiet**  
**Ehrenbreitstein: Bereich zwischen Am Markt / Lielsgasse /**  
**Am Platz / Steilsgasse / Wambachstraße /**  
 **Helfensteinstraße / Friedrich-Wilhelm-Straße“**

**2. Änderung**



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung  
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

April 2019



## 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>4</b>  |
| 2.1 Lage und Größe des Plangebietes sowie bestehende Bebauungspläne .....       | 4         |
| 2.2 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet .....      | 5         |
| <b>3. Übergeordnete Planungen oder Planungsrechtliche Vorgaben .....</b>        | <b>5</b>  |
| 3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz .....                            | 5         |
| 3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017).....         | 6         |
| 3.3 Flächennutzungsplan .....   | 7         |
| 3.4 Denkmalzone und Erhaltungssatzung.....                                      | 7         |
| 3.5 Sanierungsgebiet .....  | 8         |
| 3.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....                                      | 8         |
| 3.7 Schutzgebiete und Objekte .....   | 8         |
| <b>4. Wesentliche Planungsvarianten .....</b>                                   | <b>8</b>  |
| <b>5. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>                                | <b>9</b>  |
| 5.1 Änderungen Textfestsetzungen.....   | 9         |
| 5.2 Aufhebung Abbruchplan .....   | 10        |
| 5.3 Änderungen Bebauungsplanzeichnung.....                                      | 11        |
| <b>6. Berücksichtigung von Umweltbelangen .....</b>                             | <b>13</b> |
| <b>7. Klimagerechte Stadtplanung.....</b>                                       | <b>13</b> |
| <b>8. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“).....</b> | <b>14</b> |
| <b>9. Bodenordnung und Kosten .....</b>   | <b>15</b> |
| <b>Abbildungsverzeichnis .....</b>  | <b>16</b> |



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

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Ehrenbreitstein und bildet einen Teilbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Koblenz-Ehrenbreitstein.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 164c diente im Wesentlichen der Umsetzung der Sanierungsziele. Zwischenzeitlich ist die Sanierung weitestgehend abgeschlossen – dabei wurden, aufgrund geänderter Rahmenbedingungen, einzelne Maßnahmen und Planungen nicht wie ursprünglich geplant, umgesetzt. Um die Sanierung nun auch förmlich abschließen bzw. abrechnen zu können, sind die Bebauungsplaninhalte an die in der Örtlichkeit vorhandenen Gegebenheiten anzupassen. Hierbei handelt es sich um die nachfolgend aufgeführten Änderungsinhalte.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.164c setzt im Bereich zwischen der „Braungasse“ und dem „Collnotsgässchen“ („Maehlerplatz“) auf städtischen Flächen überbaubare Grundstücksflächen fest. Die Planung für eine bauliche Nutzung des Bereichs soll nicht mehr weiterverfolgt werden, zwischenzeitlich ist der Bereich als öffentlicher Platz hergestellt. Auf den sich anschließenden Privatflächen sollen ergänzende Baumöglichkeiten durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen geschaffen werden, um den „Maehlerplatz“ räumlich zu fassen und städtebaulich aufzuwerten. Die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans sind diesen Gegebenheiten und Planungszielen anzupassen. Vergleichbare Änderungsinhalte betreffen den Bereich zwischen den Straßen „Am Markt“, „Lielsgasse“ und „Wambachstraße“. Auch hier sind überbaubare Flächen vorgesehen, die im Zuge der Sanierung nicht umgesetzt wurden. Die Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen (Parkplätze) genutzt – eine Anbaumöglichkeit an das bestehende Gebäude (sog. „Braun’sches Haus“) soll erhalten werden. Eine bisher vorgesehene Tiefgaragenerweiterung im Blockinnenbereich zwischen der „Wambachstraße“ und der „Friedrich-Wilhelm-Straße“ wurde ebenfalls nicht umgesetzt und ist auch künftig nicht mehr erforderlich – das vorhandene Parkdeck unter der B 42 deckt einen Großteil des Stellplatzbedarfs ab. Die betreffenden Teilflächen sollen den Anliegern als hausnahes Gartenland veräußert werden.

Ferner soll im Zuge der vorliegenden Änderung Nr. 2, der für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 164c bestehende Abbruchplan aufgehoben werden.



## 1. Art des Verfahrens

Das vorliegende Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 164c soll gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungsplan der Innenentwicklung – (sog. Beschleunigtes Verfahren) durchgeführt werden. Die Zulässigkeitstatbestände für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor, da

- es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
- sowohl aufgrund der Plangebietsgröße von ca. 11.000 m<sup>2</sup> (Größe des gesamten Bebauungsplangebiets Nr. 164c) als auch von der Bestandsversiegelung her die Grenze von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zusätzlicher Inanspruchnahme/ Versiegelung) erheblich unterschritten und kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen würde,
- eine Beeinträchtigung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB auszuschließen ist, da das Vorhaben außerhalb von Natura 2000-Gebieten (europarechtlich geschützten FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten) liegt und
- ein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen zu verneinen ist.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes sowie bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des historischen Ortskerns des rechtsrheinischen Stadtteils Koblenz-Ehrenbreitstein und umfasst eine Fläche von rd. 11.000 m<sup>2</sup>. Im Norden bilden die „Lielsgasse“ und die „Steilsgasse“ die Plangebietsgrenze, östlich die „Helfensteinstraße“, südlich die „Friedrich-Wilhelm-Straße“ und westlich der „Am Markt“. Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung Nr. 2 entspricht der bestehenden Abgrenzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 164c (Ursprungsplan).

Mit der Änderung Nr. 2, werden die Textfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 164c für den gesamten Geltungsbereich in einzelnen Punkten geändert bzw. ergänzt. – die übrigen Textfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplans behalten für den gesamten Geltungsbereich unverändert ihre Gültigkeit (vgl. im Lageplan bzw. in der Bebauungsplanzeichnung „**grau**“ dargestellte Grenze des räumlichen Geltungsbereichs).

Eine Änderung der Bebauungsplanzeichnung erfolgt lediglich in drei Teilbereichen – Bereich östlich des „Braun’schen Hauses“, im Bereich des „Maehlerplatzes“ sowie der Blockinnenbereich zwischen der „Wambachstraße“ und der „Friedrich-Wilhelm-Straße“ (vgl. im Lageplan bzw. in der Bebauungsplanzeichnung „**schwarz**“ dargestellte Grenze des räumlichen Geltungsbereichs). Außerhalb dieser drei zeichnerischen Änderungsbereiche behalten die zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 164c weiterhin ihre Gültigkeit.



Hintergrund der Vorgehensweise ist, dass für das gesamte Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 164c ein Anpassungserfordernis bzw. eine Ergänzung der Textfestsetzungen notwendig ist. U.a. sind die bisherigen Regelungen zu den Nebenanlagen zu ändern und die Hinweise der Textfestsetzungen zu aktualisieren. Der bestehende Abbruchplan ist vollständig aufzuheben (vgl. Pkt. 5.1 „Änderungen Textfestsetzungen“ und Pkt. 5.2 „Aufhebung Abbruchplan“ in dieser Begründung). In Bezug auf die zeichnerischen Festsetzungen (Bebauungsplanzeichnung) beschränkt sich das tatsächliche Änderungserfordernis auf die o.g. drei Teilbereiche (vgl. Pkt. 5.3 „Änderungen Bebauungsplanzeichnungen“ in dieser Begründung) – entsprechend erfolgt mit der Änderung Nr. 2 auch nur für diese drei Teilbereiche die Änderung der Bebauungsplanzeichnung.

## **2.2 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet**

Die bestehenden Nutzungen im Plangebiet entsprechen denen eines besonderen Wohngebietes (WB). Die vertikale Funktionsmischung (Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie) und die vorhandene Gebäudegestalt spiegeln die gesetzten Ziele und bestehenden rechtsverbindlichen Festsetzungen (WB (a) und WB (b) hinsichtlich der vertikalen Gliederung – vgl. Punkt 1.2 der Textfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 164c) des Plangebietes wieder.

Die im Plangebiet bzw. auch außerhalb des Plangebiets gelegenen öffentlichen Erschließungsflächen wurden bereits unter Berücksichtigung der Sanierungsvorgaben niveaugleich ausgebaut und sind insofern vollständig hergestellt und mit entsprechenden Sekundärelementen versehen.

Im Blockinnenbereich zwischen der „Wambachstraße“ und der „Friedrich-Wilhelm-Straße“ wurden im Zuge der Sanierung Rückbaumaßnahmen durchgeführt. Anschließend erfolgte teilweise eine gärtnerische Aufwertung dieser Flächen. Im Bereich des „Maehlerplatzes“ erfolgten in der Vergangenheit ebenfalls Rückbaumaßnahmen. Im übrigen Geltungsbereich und im gesamten angrenzenden Quartier wurden umfangreiche Gebäude- und Fassadenumbau, -ausbau und Sanierungsarbeiten in Abstimmung mit der Sanierungsstelle umgesetzt. Somit erfolgte in Ehrenbreitstein eine erhebliche städtebauliche Aufwertung mit der die vorhandenen städtebaulichen Missstände beseitigt wurden. Die Sanierungsmaßnahmen wurden zwischenzeitlich abgeschlossen.

Die im Bereich des sog. „Braun´schen Hauses“ vorgesehenen Erweiterungs- und Anbaumaßnahmen wurden bisher nicht realisiert und sollen auch künftig, in dem ursprünglich geplanten Umfang, nicht mehr erfolgen.

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

### **3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz**

Koblenz ist eines der fünf Oberzentren (OZ) in Rheinland-Pfalz neben Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen und ein Standort oberzentraler Eichrichtungen und Verknüpfungspunkte im System von großräumigen



Verkehrsachsen und übernimmt eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Die genannten Funktionen sind zu sichern. Für die Entwicklung der Wohnfunktion definiert das LEP IV, 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.

Die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 164c „Sanierungsgebiet Ehrenbreitstein: Bereich zwischen Am Markt / Helfensteinstraße / Lielsgasse / Am Platz / Steilsgasse / Wambachstraße / Friedrich-Wilhelm-Straße“ entsprechen den Zielen und Grundsätzen des LEP IV.

### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017)

Der regionale Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 164c Änderung Nr. 2 und dessen Umgebung folgende Aussagen dar:

- Siedlungsflächen für Wohnen (rosa Flächensignatur)

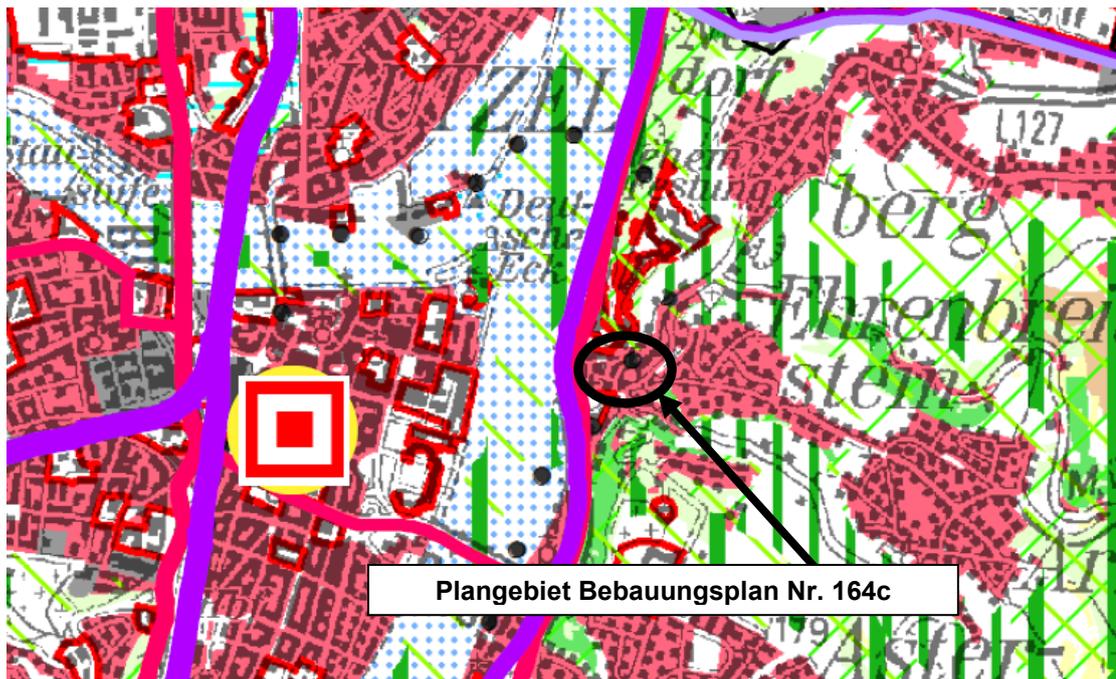


Abbildung 1: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Darstellung der Lage des Plangebiets – ohne Maßstab

Die im Bebauungsplans Nr. 164c Änderung Nr. 2 festgesetzten Wohnbauflächen – entsprechend dem Ursprungsplan Nr. 164c – stimmen mit den Darstellungen und Zielen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017 überein.



### 3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz (1983) stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche dar.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 164c setzt die, von dieser Änderung unberührte, zulässige Art der baulichen Nutzung als ein besonderes Wohngebiet fest und entwickelt sich somit aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

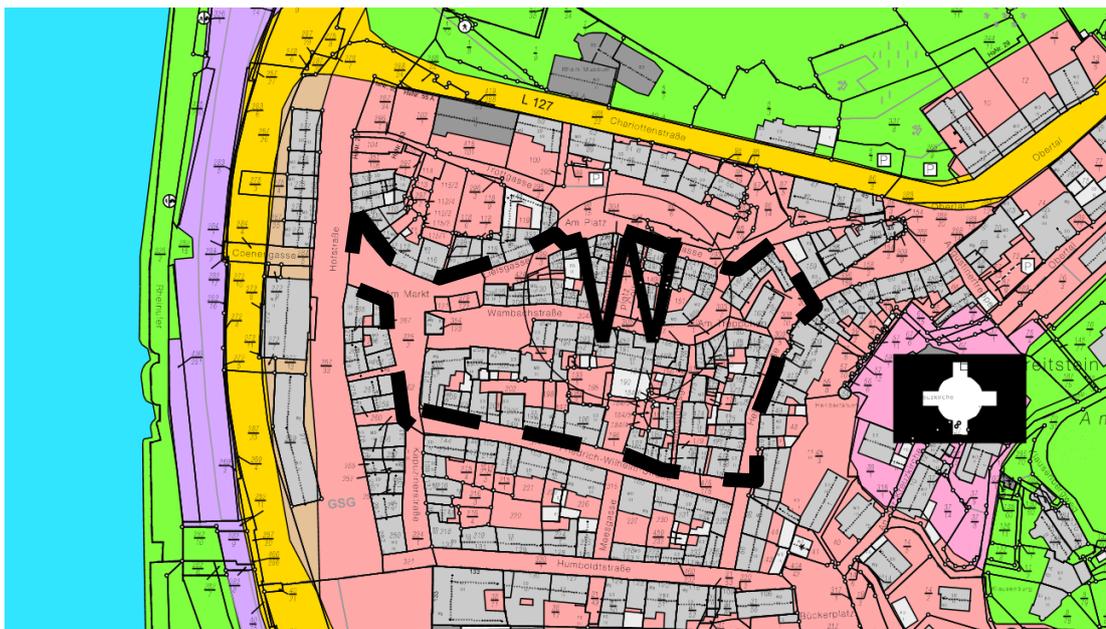


Abbildung 2: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) mit Lagedarstellung des Plangebiets – ohne Maßstab

Die derzeit in Bearbeitung befindliche Fortschreibung des Flächennutzungsplans, stellt den in Rede stehenden Bereich ebenfalls als Wohnbaufläche dar.

### 3.4 Denkmalzone und Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb der per Rechtsverordnung unter Schutz gestellten „Denkmalzone Tal Ehrenbreitstein“ – die Rechtsverordnung trat am 29.05.1998 in Kraft. Die Denkmalzone umfasst das von der ehemaligen Ummauerung umschlossene, historische Ortsgefüge des unterhalb von der Festung Ehrenbreitstein gelegenen kurtrierischen Residenzstädtchens, einschließlich der Dikasterialbauten. Zielsetzung der Denkmalzone ist u.a. die Erhaltung des charakteristischen Ortsgrundrisses, des historischen Ortsbildes mit seinem baulichen Bestand sowie der Erhalt des Landschafts- und Ortsbildes mit der Gesamtanlage der Festung Ehrenbreitstein. Die Straßen- und kleinen Platzbildungen präsentieren innerhalb des Ortsbildes herausgehobene Einzelbauten als Blickpunkte.

Ferner liegt das Plangebiet im Bereich der Satzung der Stadt Koblenz zur „Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart von Gebieten im Bereich von Koblenz-Ehrenbreitstein“. Die Erhaltungssatzung trat am 05.07.1993 in Kraft. Zielsetzung der Satzung ist die Erhaltung der



städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Nach den Vorschriften der Erhaltungssatzung besteht ein besonderer Genehmigungsvorbehalt für den Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen.

### **3.5 Sanierungsgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets im Stadtteil Ehrenbreitstein – die entsprechende Satzung wurde am 20.03.1980 beschlossen. Hintergrund der damaligen Festlegung des Sanierungsgebietes waren die festgestellten gravierenden städtebaulichen Missstände. Zwischenzeitlich sind die Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die v. g. Satzung hat allerdings weiterhin bestand und kann erst aufgehoben werden, wenn die Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen und die Kosten der Sanierung einschließlich geflossener Fördermittel förmlich abgerechnet wurden.

### **3.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Das Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Koblenz (EHZK) stellt das Plangebiet als zentralen Versorgungsbereich dar. Das EHZK definiert als Entwicklungspotentiale bzw. Ziele für den zentralen Versorgungsbereich in Ehrenbreitstein die Sicherung der vorhandenen nahversorgungsrelevanten Angebote sowie die Inwertsetzung und Nachbelegung leerstehender Ladenlokale oder ggf. deren Umnutzung (v.a. Wohnen oder Nutzungen mit Zielgruppe Tourismus). Die bereits im rechtsverbindlichen Ursprungsplan bestehende Festsetzung eines besonderen Wohngebietes wird unverändert übernommen und trägt den Zielen des EHZKs weiterhin Rechnung – insbesondere unter Berücksichtigung der vertikalen Gliederung zur Art der baulichen Nutzung.

### **3.7 Schutzgebiete und Objekte**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Kernbereichs des UNESCO-Welterbegebietes „Oberes Mittelrheintal“, das aufgrund seiner Eigenart und der außergewöhnlichen Bedeutung für die gesamte Menschheit besonders schützenswert ist. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgen lediglich kleinere Änderungen an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 164c in Bezug auf das Sanierungsgebiet bzw. –recht. Die Satzung der Stadt Koblenz zum Erhalt der baulichen Anlagen in Ehrenbreitstein behält unverändert ihre Gültigkeit. Negative Auswirkungen auf das UNESCO-Welterbegebiet sind insofern durch die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplans Nr. 164c auszuschließen.

## **4. Wesentliche Planungsvarianten**

Mit Bezug auf die der Planänderung zugrundeliegenden Planungsziele und unter Berücksichtigung der Bestandssituation sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen erkennbar oder drängen sich auf.



Lediglich die sogenannte „Null-Variante“ – Beibehaltung der aktuellen rechtsverbindlichen Festsetzungen – könnte eine Alternative darstellen. Der Widerspruch zwischen den derzeit rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 164c und der tatsächlichen Bestandssituation würde damit allerdings weiterhin bestehen, mit der Konsequenz, dass ein ordnungsgemäßer Abschluss des Sanierungsverfahrens nicht erfolgen kann. Insofern stellt die „Null-Variante“ keine Alternative zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren dar.

## 5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Anlass des Änderungsverfahrens ist die sanierungsorientierte Anpassung vormaliger Festsetzungen an die heutige Bestandssituation. Um dem nachzukommen, umfasst die vorliegende Änderung Nr. 2 eine Aktualisierung der Textfestsetzungen für den gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr. 164c (im Lageplan bzw. in der Bebauungsplanzeichnung „**grau**“ dargestellte Grenze des räumlichen Geltungsbereichs) sowie eine zeichnerische Anpassung in drei Teilbereichen (im Lageplan bzw. in der Bebauungsplanzeichnung „**schwarz**“ dargestellte Grenze des räumlichen Geltungsbereichs).

### 5.1 Änderungen Textfestsetzungen

Im Rahmen der vorliegenden Änderung Nr. 2 werden die bisherigen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 164c (Ursprungsplan) lediglich in den nachfolgend aufgeführten Punkten geändert bzw. aktualisiert. Die übrigen Textfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 164c behalten unverändert ihre Gültigkeit.

#### Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Unter dem Punkt 4. der Textfestsetzungen erfolgt eine Änderung in Bezug auf die Nebenanlagen. Diese werden künftig für das gesamte Bebauungsplangebiet Nr. 164c auf eine Größe von 20,00 m<sup>3</sup> umbauten Raumes beschränkt. Hintergrund ist die kleinräumige Innenhofsituation im Plangebiet. Die verbleibenden und zulässigen Nebenanlagen in den Innenhöfen sollen der zeitgemäßen Unterbringung von z.B. Gartengeräten, Fahrrädern oder Abfallbehältern dienen. Die Änderung Nr. 2 trägt damit diesem Bedarf Rechnung und ermöglicht somit entsprechende Anlagen. Nach den bisherigen Festsetzungen waren diese Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Um den Eigentümern in Bezug auf die Nebenanlagen eine größere Flexibilität einzuräumen wurden unter dem Punkt Nebenanlagen auch die zulässigen Standorte der Abfallbehälter neu geregelt (s.u.).

Untergeordnete Nebenanlagen bzw. Einrichtungen für die Kleintierhaltung würden aufgrund der kleinräumigen Innenhofsituation ein erhebliches Konfliktpotential im Zusammenhang mit der Wahrung des nachbarschaftlichen Miteinanders bergen und werden daher auch weiterhin ausgeschlossen.



An der Zulässigkeit von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen, Garagen – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig – sowie der zulässigen Tiefgarage innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche, werden keine Änderungen vorgenommen.

#### Wegfall vormaliger Festsetzungen (Punkt Nr. 5 Flächen für die Abfallentsorgung)

Die vormalige Festsetzung zur Verortung der Abfall- und Wertstoffbehälter (Punkt Nr. 5 der Textfestsetzungen des Ursprungsplans Nr. 164c) wird in Gänze gestrichen und dafür in die aktualisierte Festsetzung zu den Nebenanlagen integriert (s.o.). Aus der bisherigen Sanierungsentwicklung und der Situation vor Ort lässt sich zwischenzeitlich keine Notwendigkeit zur planungsrechtlichen Verortung der Anlagen in diesem bisher sehr eingeschränkten Umfang mehr feststellen.

#### Ergänzung der Hinweise in den Textfestsetzungen

Mit dem „Punkt 9. Hinweise“ werden die Textfestsetzungen ergänzt. Hierbei handelt es sich um die allgemeinen Hinweise u.a. in Bezug auf mögliche Bodendenkmäler, etwaige Kampfmittelfunde sowie den Boden und Baugrund. Die Aufnahme des Punktes erfolgte vor dem Hintergrund, die Eigentümer frühzeitig in Kenntnis zu setzen und über weitere, wichtige im Plangebiet zu beachtende Belange zu informieren.

## **5.2 Aufhebung Abbruchplan**

Entsprechend der Planungsziele, die mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplan Nr. 164c verfolgt wurden (u.a. Qualität des Plangebiets durch wohnumfeldverbessernde und stadtgestalterische Maßnahmen steigern), waren auch Abbruchmaßnahmen notwendig – hierfür wurde ein Abbruchplan Bestandteil der Satzung des Bebauungsplans Nr. 164c.

Die Abbruchmaßnahmen wurden zwischenzeitlich weitestgehend umgesetzt. Zuletzt wurde das Gebäude östlich des „Maehlerplatzes“ beseitigt. Damit wurden im Wesentlichen die Zielsetzungen des Abbruchplans erreicht. Lediglich in einzelnen Teilbereichen im Plangebiet bestehen weiterhin einzelne Gebäude für die ursprünglich eine Beseitigung geplant war. Vor dem Hintergrund, dass die Sanierungsmaßnahmen in Ehrenbreitstein zwischenzeitlich abgeschlossen sind und damit keine Modernisierungsmaßnahmen seitens der Stadt mehr gefördert werden, bestehen aus sanierungsrechtlicher Sicht keine Gründe mehr, den Abbruchplan aufrechtzuerhalten. Ferner ist zu berücksichtigen, dass u. a. die Zielsetzung der „Denkmalzone Tal Ehrenbreitstein“ auch die Erhaltung des charakteristischen Ortsgrundrisses ist. Damit steht der Abbruchplan teilweise auch den Belangen des Denkmalschutzes entgegen. Aus diesen Gründen erfolgt mit der vorliegenden Änderung Nr. 2 die vollständige Aufhebung des Abbruchplans für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 164c.



### 5.3 Änderungen Bebauungsplanzeichnung

#### Bereich „Wambachstraße“ / „Am Markt“ – sog. „Braun´sches Haus“

Östlich, direkt angrenzend an das sog. „Braun´sche Haus“ erfolgt ein neuer Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 164c setzt umfangreiche überbaubare Grundstücksflächen fest. Diese bestehenden Anbaumöglichkeiten wurden bisher nicht realisiert und sollen auch künftig nicht mehr erhalten werden. Die hier in Rede stehende Fläche wird als Straßenverkehrsfläche und teilweise als Parkplatzfläche genutzt. Mit der Änderung des Bebauungsplans erfolgt demnach eine deutliche Rücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche – zugunsten einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Das bestehende „Braun´sche Haus“ verfügt über eine relativ kleine Gebäudegrundfläche. Um das Haus dauerhaft und auch heutigen bzw. künftigen Anforderungen genügend, nutzen zu können, bleibt an der östlichen Giebelwand ein Teil der überbaubaren Grundstücksfläche erhalten. Die überbaubare Grundstücksfläche wird hier durch die Festsetzung von Baulinien definiert – einerseits aus stadtgestalterischen Gründen gegenüber dem öffentlichen Raum und andererseits um dem Willen der Plangeberin auszudrücken, geringere Abstandsflächen als die Regelabstandsflächen nach dem Bauordnungsrecht zuzulassen. Aus dem gleichen Grunde wird auch eine zwingende Festsetzung in Bezug auf die Gebäudehöhe getroffen. Es werden drei Vollgeschosse als zwingend vorgeschrieben. Die Möglichkeit zur Unterschreitung der Regelabstandsflächen ist bereits in dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 164c in den Textfestsetzungen unter dem Punkt 8.5 „Abstandsflächen“ enthalten. Mit den Festsetzungen der Baulinie sowie den zwingend vorgeschriebenen drei Vollgeschossen, erfolgt insofern lediglich eine Klarstellung einer bisherigen Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des historischen Ortsbildes bzw. des Ortsgrundrisses von Ehrenbreitstein, eine Unterschreitung der Regelabstandsflächen nach Landesbauordnung regelmäßig vorkommt. Die Festsetzungen tragen damit diesen Rahmenbedingungen Rechnung.

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan wurde in dem hier in Rede stehenden Änderungsbereich die zulässige Traufhöhe um einen Meter, von 75m üNN auf 76m üNN angehoben. Die Anpassung erfolgt vor dem Hintergrund, um bei der zur Verfügung stehenden Fläche eine größere Flexibilität für den Anbau zu ermöglichen sowie die festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen realisieren zu können. Die zulässige Traufhöhe gewährleistet weiterhin, die Gliederung bzw. Abstufung des künftigen Anbaus gegenüber dem bestehenden „Braun´schen Haus“ – entsprechend der ehemals hier vorhandenen historischen Bebauung.

Die Festsetzungen zur zulässigen Dachform und der Art der baulichen Nutzung werden unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 164c übernommen.



### Bereich „Maehlerplatz“

Im Bereich des „Maehlerplatzes“, zwischen „Braunsgasse“ und „Collnotsgäßchen“ sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 164c überbaubare Grundstücksflächen für ein besonderes Wohngebiet festgesetzt – entsprechend war ursprünglich die Größe des „Maehlerplatzes“ geringer. Im Rahmen der Sanierungsumsetzung wurde von diesen vormaligen Zielsetzungen abgerückt und der „Maehlerplatz“ im unveränderten Zuschnitt als öffentliche Platzfläche gestaltet. In diesem Zustand soll der „Maehlerplatz“ dauerhaft erhalten bleiben. Mit der Bebauungsplanänderung erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche, welche die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort, planungsrechtlich sichert.

Auf den sich östlich an den „Maehlerplatz“ anschließenden Privatflächen wird eine Neuordnung und Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche vorgenommen. Gegenüber den öffentlichen Bereichen (hier „Maehlerplatz“ sowie die „Wambachstraße“) werden aus stadtgestalterischen Gründen (u.a. zur Bildung von Raumkanten) Baulinien festgesetzt. Die Festsetzung der Baulinien gegenüber den privaten Bereichen – zu den angrenzenden Baugrundstücken – sowie die Festsetzung von drei, als zwingend zu errichtenden Vollgeschossen, wird aus denselben städtebaulichen Gründen, wie im Änderungsbereich des „Braun’schen Hauses“ (s.o.) getroffen. Die Anzahl von drei Vollgeschossen entspricht hierbei der umliegenden Bebauung.

Die Festsetzungen der Traufhöhe und der zulässigen Dachform (Sattel- und Walmdach zulässig) werden für diesen Änderungsbereich unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 164c übernommen.

### Blockinnenbereich zwischen „Wambachstraße“ und „Friedrich-Wilhelm-Straße“

Im Blockinnenbereich zwischen der „Wambachstraße“ und der „Friedrich-Wilhelm-Straße“ setzt der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 164c eine großzügige Fläche für die Errichtung bzw. Erweiterung einer Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) fest. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurde die mögliche Erweiterung der bestehenden Tiefgarage nicht vollzogen – auch künftig ist keine Erweiterung der Tiefgarage geplant. Das vorhandene Parkdeck unter der Bundesstraße B 42 deckt einen Großteil des Stellplatzbedarfs ab, so dass auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine Erweiterung der Tiefgarage in dem Blockinnenbereich nicht mehr notwendig wird. Die Umgrenzung der Fläche für die Gemeinschaftstiefgarage wird mit der Bebauungsplanänderung auf die bestehende Tiefgarage zurückgenommen. Die Stadt Koblenz als derzeitige Eigentümerin der Tiefgaragenerweiterungsflächen, wird die betreffenden Teilflächen den Anliegern als hausnahes Gartenland veräußern. Die übrigen Festsetzungen in dem Änderungsbereich – u. a. Art und Maß der baulichen Nutzung – werden unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 164c übernommen. Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche wird in zwei Bereichen in der „Kellereibotsgasse“ aktualisiert, um künftig eine größere Flexibilität für die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen. Die bisher im Blockinnenbereich durch Baulinien sowie durch



die Festsetzung „b1“ (vgl. Textfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 164c unter Punkt 3.) definierte überbaubare Grundstücksfläche für eingeschossige Anbaumöglichkeiten wird aktualisiert. Auf die Festsetzung „b1“ wird in diesem Änderungsteilbereich verzichtet und statt Baulinien werden Baugrenzen festgesetzt. Nach der derzeitigen Entwicklung in dem betroffenen Änderungsbereich besteht keine städtebauliche Notwendigkeit mehr, an diesen strikten Regelungen festzuhalten. Mit der Änderung wird damit eine flexiblere Bebauung ermöglicht. Die Beibehaltung der Festsetzung ein Geschoss zwingend wird unverändert übernommen, um weiterhin sicher zu stellen, dass im Blockinnenbereich keine mehrgeschossigen Anbauten errichtet werden.

## **6. Berücksichtigung von Umweltbelangen**

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich im Wesentlichen um eine Modifizierung vormaliger Festsetzungen in einem bereits vollständig bebauten Plangebiet.

Im Zusammenhang mit dem übergeordneten Ziel der Qualitätssteigerung im gesamten Sanierungsgebiet Koblenz-Ehrenbreitstein, wurden die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 164c festgesetzten Planungsziele zur Entkernung und Begrünung der Hofflächen bereits weitestgehend umgesetzt. Mit diesem Änderungsverfahren werden diese von den Quartiersbewohnern mitgetragenen Ziele, unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung weiterverfolgt.

Die nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen erfolgende Anpassung vormaliger Festsetzungen (vgl. Punkt Nr. 5 „Planungsrechtliche Festsetzungen“ der vorliegenden Begründung), lässt keine Beeinträchtigung für die in § 2 UVPG genannten Schutzgüter erkennen.

## **7. Klimagerechte Stadtplanung**

Jegliche Baumaßnahme, die zur Beseitigung von Vegetation und Bodenversiegelung führt, wirkt sich auf das Klein- und Mikroklima aus. Je großflächiger die überbauten Bereiche, umso größer sind die klimatischen Auswirkungen – hierdurch entsteht in Siedlungs- oder Stadtbereichen ein neues Klima: das Siedlungs- oder Stadtklima, das sich grundlegend von dem Klima der unbebauten Umgebung unterscheidet. Die Bebauung und fehlende Vegetation sowie Luftschadstoffe und Abwärme können zu einer erhöhten Durchschnittstemperatur und Schadstoffkonzentration, sowie zu niedrigeren Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeiten führen. Ausschlaggebend hierfür ist die Entstehung sogenannter Wärmeinseln – die Siedlungsbereiche wärmen tagsüber stärker auf und kühlen nachts weniger ab, der Effekt kommt insbesondere in den warmen Sommermonaten zum Tragen. Die Folge sind neben den gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Stadtbevölkerung auch negative Folgen für das Umland, da sich das Stadt-/Siedlungsklima auch auf das Umland auswirkt.



Eine klimagerechte Stadtplanung setzt sich zum Ziel, den negativen Auswirkungen des Stadtklimas sowohl auf die Bevölkerung als auch auf das Umland zu begegnen. Maßnahmen der klimagerechten Stadtplanung sind hierbei u.a. eine Verringerung der Versiegelung, die Nutzung von Innenentwicklung- und Nachverdichtungspotentialen statt neue unversiegelte Bereiche in Anspruch zu nehmen, den Einsatz von regenerativen Energiegewinnungsanlagen zu fördern um Luftschadstoffe zu reduzieren, die Förderung von Nutzungsmischungen um Verkehrsaufkommen zu reduzieren sowie der Erhalt von innerörtlichen Frei- und Erholungsflächen.

Bei der vorliegenden Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist zu berücksichtigen, dass das Gebiet bereits vollständig bebaut ist und entsprechend den Planungszielen eine Anpassung der Festsetzungen an den Bestand erfolgt – demnach können nicht alle Vorgaben oder Leitideen einer klimagerechten Stadtplanung in den Festsetzungen des Bebauungsplans Niederschlag finden. Die bereits in dem rechtsverbindlichen Ursprungsplan Nr. 164c bestehenden Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich der Freihaltung der Hofflächen und deren Begrünung, tragen den Anforderungen an eine klimagerechte Stadtplanung weitestgehend Rechnung.

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

Die Auswirkungen der Planung auf Frauen und Männer ist seit Juli 2004 als Belang in der Abwägung von Bauleitplänen mit zu berücksichtigen (Vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Gender Mainstreaming bedeutet, bei allen gesellschaftlichen Vorhaben die unterschiedlichen Lebenssituationen und Interessen von Frauen und Männern von vorneherein und regelmäßig zu berücksichtigen, da es keine geschlechtsneutrale Wirklichkeit gibt. Ziel des Gender-Mainstreaming ist es eine gleichstellungsorientierte Planung durchzuführen, die räumliche Angebote für Gruppen und Alterssituationen schafft. Während Gender-Mainstreaming als Strategie in alle Politikfelder einfließt, konkretisiert Gender-Planning den Blick auf planende und bauende Disziplinen. Das bedeutet, dass jeder Prozess von der Idee bis zur Umsetzung unter genderspezifischen Aspekten betrachtet wird. Ziel ist es, Möglichkeiten der Raumeignung für alle Nutzenden zu schaffen. Dabei sind neben dem Geschlecht z.B. Alter, Mobilität, sozioökonomische Hintergründe und soziale Rollen zu berücksichtigen. Es ist zu hinterfragen, wie unterschiedliche Gruppen sich Räume aneignen und diese nutzen, solche „typischen“ Raummuster sind sozial konstruiert und deshalb wandelbar. Gender-Planning hat zum Ziele, einerseits aktuellen Raumanforderungen gerecht zu werden, andererseits aber auch Flexibilität für neue und differenzierte Raumanforderungen zu schaffen bzw. Potentiale von Orten auszubauen. Hier sind die Aspekte besonders wichtig, die die Entwicklung von sozialer Bindung und Gemeinschaft und die Identifikation der Menschen mit einem Ort befördern.

Die mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung entsprechend der Planungsziele getroffenen Festsetzungen, lassen keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen oder Bevorzugungen erwarten.



Die nicht aus dem Bauplanungsrecht regelbaren Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden sich an den hierfür gültigen (geschlechterneutralen) Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren haben.

## **9. Bodenordnung und Kosten**

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut sowie die Erschließungsstraßen vollständig hergestellt. Maßnahmen der Bodenordnung (z.B. Grunderwerb durch die Stadt) sind nicht erforderlich. Vielmehr sollen einzelne Teilflächen, die sich derzeit noch im Eigentum der Stadt befinden an Private Dritte veräußert werden.



## **Abbildungsverzeichnis**

|  |   |
|--|---|
| Abbildung 1: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Darstellung der Lage des Plangebiets – ohne Maßstab ..... | 6 |
| Abbildung 2: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) mit Lagedarstellung des Plangebiets – ohne Maßstab.....                   | 7 |