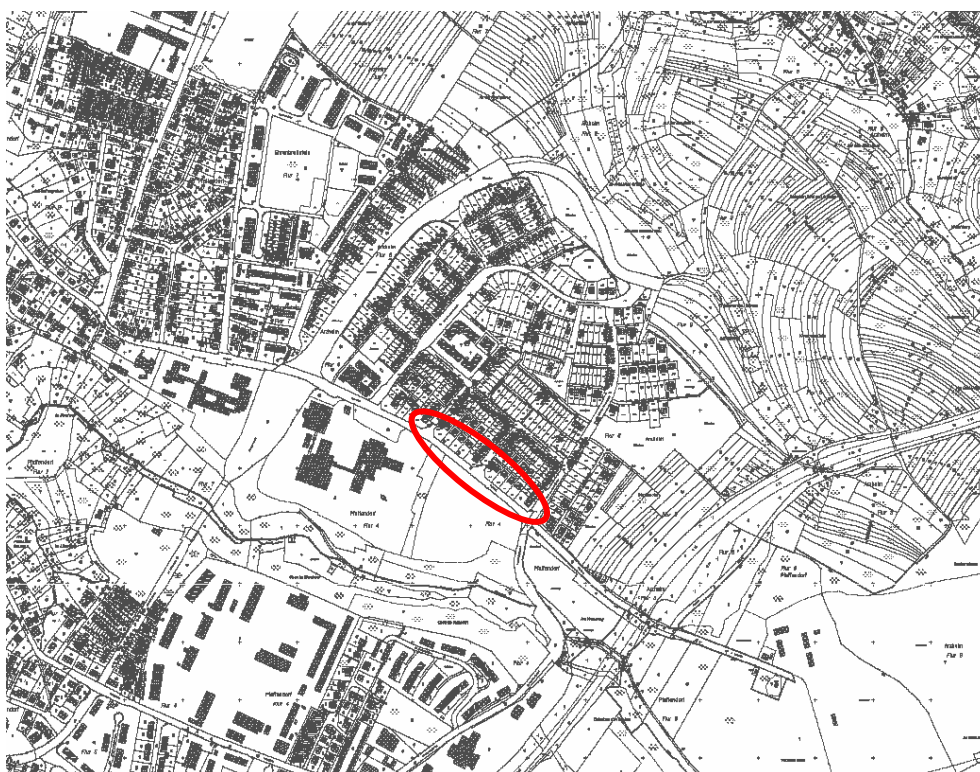


- ENTWURF -

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 102
„Baugebiet Asterstein I“**

11. Änderung



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

April 2010



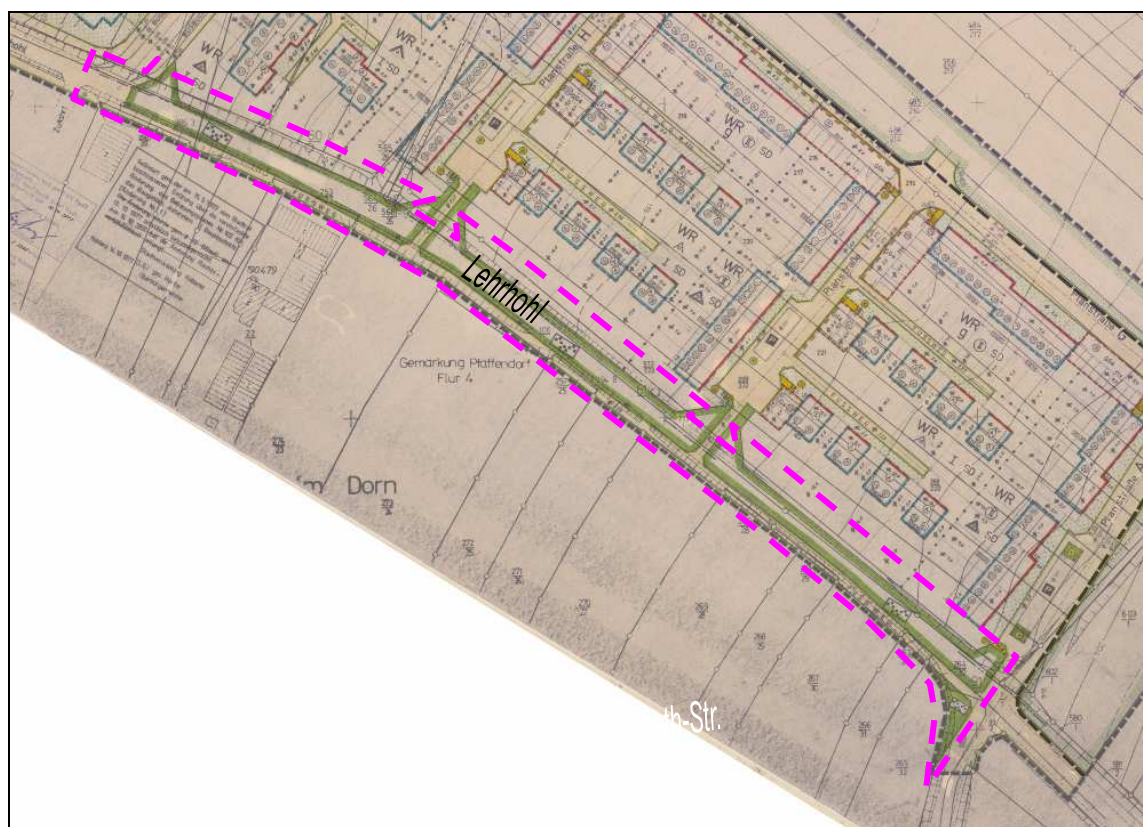
Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Änderung und Beschreibung der Planungsziele.....	3
2. Art des Verfahrens	4
3. Räumliche Lage und Geltungsbereich	5
4. Übergeordnete Planung	6
5. Städtebauliche Konzeption.....	7
5.1. Ergänzende Kfz-Parkstände	7
5.2. Funktion und Gestalt von Verkehrsflächen.....	8
6. Berücksichtigung der Umweltbelange	9
7. Flächenbilanz	11
8. Kosten	12



1. Anlass der Änderung und Beschreibung der Planungsziele

Seit Rechtskraft des Bebauungsplan Nr. 102 im Jahr 1977 ist ein Teilbereich der Gemeindestraße Lehrhohl als öffentliche Grünfläche einschließlich öffentlicher Fußwegefläche festgesetzt. Eine Umsetzung dieser Planung ist jedoch bis heute nicht erfolgt. Diese vormalige Planungsabsicht stand in unmittelbarem Zusammenhang mit dem übergeordneten Stadtteilentwicklungs- sowie Erschließungskonzept, eine Stadtteilverbindungsstraße über Arzheim hinaus bis Niederberg und ggf. auch Vallendar weiterzuführen, u. a. mit Durchschneidung von Arzheim und einer großen Brücke über das Mühlental (siehe hierzu auch Ziffer 4). Von dieser Ursprungsplanung wurde jedoch mit Bezug auf die tatsächliche städtebauliche Entwicklung wieder abgerückt. Wann und in welcher Form eine mögliche Verbindungsstraße zwischen Asterstein und Arzheim hergestellt werden kann, steht zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend fest.



unmaßstäblicher Auszug aus dem rechtsverbindlichen BPlan Nr. 102 (1977) mit Darstellung des Geltungsbereichs der 11. Änderung

Die in diesem Zusammenhang erstellten verkehrsplanerischen Variantenuntersuchungen (Vorstellung im Fachbereichsausschuss IV am 19.01.2010) haben aufgezeigt, dass eine Sperrung der Lehrhohl für den Kfz-Verkehr mit einer Mehrbelastung der angrenzenden Anliegerstraßen verbunden wäre. Dies würde jedoch nicht im Sinne einer angestrebten Entlastung der bestehenden Wohnstraßen und damit auch Wohnbebauung stehen.

Eine Realisierung der festgesetzten, öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist nicht mehr beabsichtigt. Ebenfalls steht ein vormalig (2002 bis 2004) diskutierter, verkehrsberuhigter Vollausbau einschließ-



lich Teilspernung der Lehrhohl, nicht mehr in dieser Eingriffsstärke zur weitergehenden Betrachtung.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erschließungsfunktion einer vorhandenen Verkehrsfläche (wieder-) herzustellen. Mit Bezug auf die gewachsenen und tatsächlich vorhandenen städtebaulichen Strukturen, soll hierdurch die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im vorhandenen Stadtteil Asterstein (Gemarkung Arzheim) geschaffen werden.

Der Bedarf begründet sich hierbei konkret aus der Erfordernis zur Erschließung einer geplanten Sporthalle, die den städtischen Schulen, insbesondere dem Schulzentrum Asterstein, als auch dem Sportbund Rheinland sowie den Sportfachverbänden dient und sich im Geltungsbereich des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 108, Änderung Nr. 2 (Satzungsbeschluss im Stadtrat am 04.03.2010) befindet.

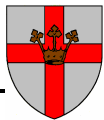
Des Weiteren soll mit Bezug auf das bereits 2002 eingeleitete Änderungsverfahren Nr. 11 zum Bebauungsplan Nr. 102 die planungsrechtliche Voraussetzung zur Herstellung ergänzender Parkplätze für die an die Lehrhohl angrenzenden Anlieger geschaffen werden. Hierdurch wird der vorhandenen Nachfrage und dem zukünftigem Bedarf, in Verbindung mit den seit 1977 geänderten Ansprüchen an den motorisierten Individualverkehr, Rechnung getragen.

2. Art des Verfahrens

Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 erfolgt gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im „beschleunigten Verfahren“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen hierfür vor:

- Mit der geplanten Änderung dient der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen und in diesem Zusammenhang der Innenentwicklung im bestehenden städtebaulichen Gefüge.
- Die bei der Durchführung der Bebauungsplanänderung voraussichtlich versiegelbare Fläche (durch Garagen, Stellplätze oder offene Garagen (sog. Carports)), beträgt mit rd. 630 m² deutlich weniger als 20.000 m².
- Die geplante Änderung unterliegt gem. Anlage 1 UVPG nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegen keine Anhaltspunkte für eine der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Aus diesen Gründen sind ein Umweltbericht und ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht erforderlich.



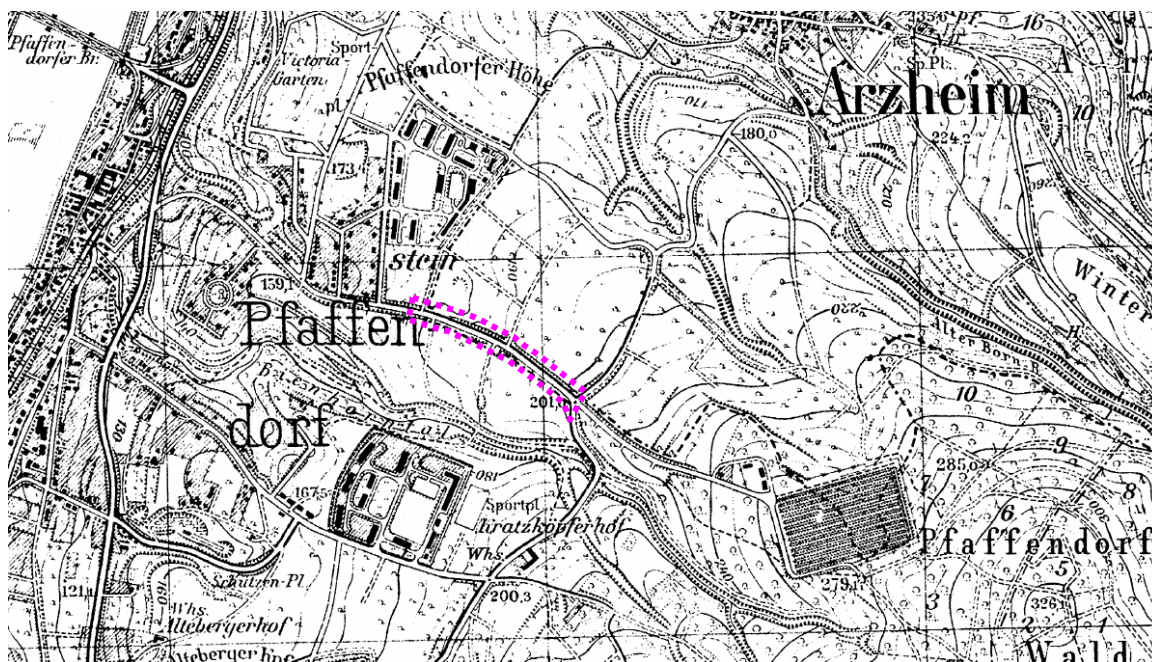
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3. Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Asterstein (Gemarkung Arzheim). Gemäß Eintrag in der Planurkunde sind von der Bebauungsplanänderung bestehende Teile der Gemeindestraße Lehrhohl (Flurstück 521/9, Flur 6, Gemarkung Arzheim) sowie Teile der Grundstücke/Flurstücke 576, 577, 583, 585, 613, 614, 615, 616, 677, 719, 720, 721, 722 und 727/1 der Flur 6 in der Gemarkung Arzheim betroffen.

West- und östlich bindet das Plangebiet an bestehende Verkehrsflächen (westl.: Lehrhohl, östl.: Fritz-von-Unruh-Str.) an. Südlich des Plangebietes befinden sich im westlichen Bereich die Flächen des bestehenden Schulzentrum Asterstein und im östlichen Bereich Flächen für die geplante Sporthalle (Geltungsbereich BPlan Nr. 108, Ä 2). Der nördliche Teil des Plangebietes beinhaltet Grundstücksflächen, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 102 als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt sind.

Der überwiegende Flächenanteil des Geltungsbereichs wird durch die bestehende Gemeindestraße „Lehrhohl“ gebildet. Deren Erschließungsfunktion lässt sich bereits vor 1900 in ihrem heutigen Verlauf und seit etwa 1940 in ihrer derzeitigen Ausbaumform in verschiedenen Plandarstellungen nachweisen (u. a. auch mit militärische Funktion).



unmaßstäblicher Auszug aus topogr. Karte (1:25000) von 1942, mit Darstellung des Geltungsbereichs der 11. Änderung



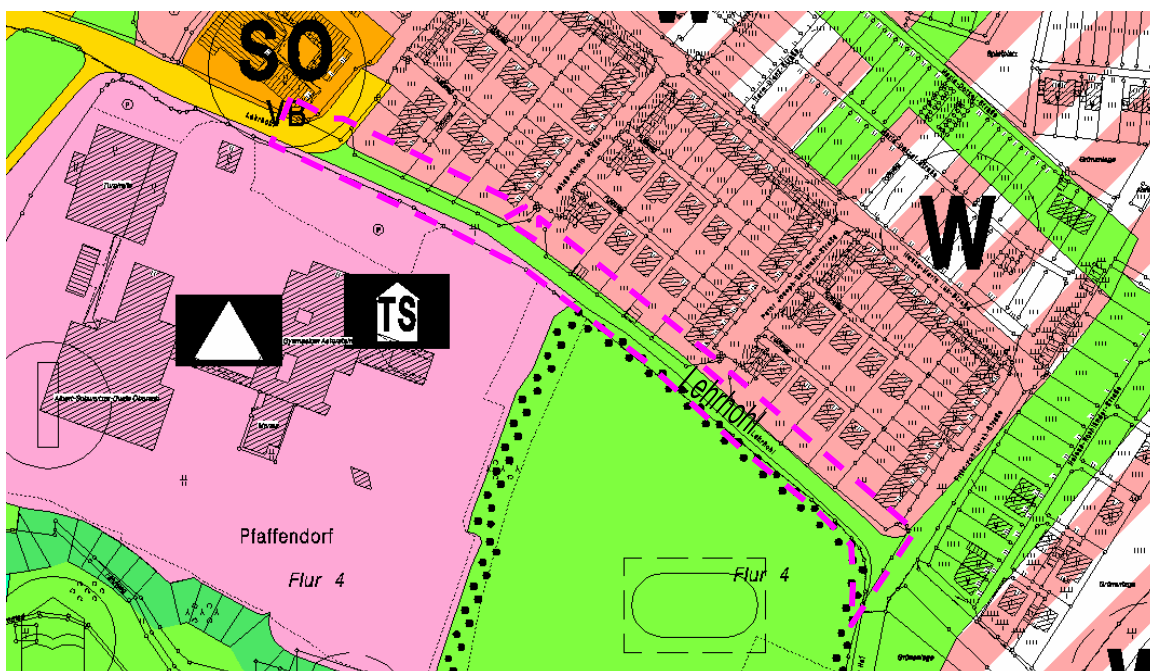
Die durch den Geltungsbereich der aktuellen Änderung tangierten Grundstücksanteile des unmittelbar an die Lehrhohl angrenzenden Wohngebietes, sollen zukünftig die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und offenen Garagen (sog. Carports) ermöglichen. Diese Flächen werden derzeit als gärtnerisch angelegte Grundstücksteile (tlws. in Böschungslage) genutzt.



unmaßstäblicher Auszug aus dem Luftbild mit überlagertem Kataster des Geltungsbereich der 11. Änderung

4. Übergeordnete Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz (1983) stellt den betroffenen Änderungsbereich als Grünfläche mit nördlich hieran angrenzenden Wohnbauflächen dar.



unmaßstäblicher Auszug aus dem FNP mit Darstellung des Geltungsbereichs der 10. Änderung



Wie vorausgehend bereits beschrieben, diene und dient die bestehende Verkehrsfläche „Lehrhohl“ dem Erschließungszweck. In den 1970er Jahren erstellten Stadtteil-Entwicklungskonzepte betrachteten „den Asterstein“ jedoch unter einem stark ansteigenden Bevölkerungszuwachs/-zuzug für Gesamtkoblenz. Strukturen, wie sie heute etwa im Stadtteil Karthause anzutreffen sind, sollten Verwirklichung finden und führten u. a. zu der Planung für eine begrünte Hauptfußwegeverbindung welche sich im FNP zum Teil widerspiegelt. Eine Umsetzung der damaligen Gesamtkonzeption ist nach heutigem Stand jedoch nicht mehr zeitgemäß bzw. nicht mehr beabsichtigt.



Modell zur Stadtteilentwicklung Asterstein (1974) mit skizzierter Darstellung des Geltungsbereichs der 11. Änderung

Somit soll, an der aktuellen und realisierbaren städtebaulichen Entwicklungsabsicht orientiert, der Teilbereich der Lehrhohl in eine Verkehrsfläche geändert werden. Die angrenzenden Wohnbauflächen werden als solche beibehalten.

Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden

5. Städtebauliche Konzeption

5.1. Ergänzende Kfz-Parkstände

Durch die aktuelle Bebauungsplanänderung soll auf den bestehenden Grundstücken, welche an die Gemeindestraße Lehrhohl angrenzen, die Möglichkeit zur Herstellung ergänzender, privater Parkstände geschaffen werden.



Darüber hinausgehende, bestehende Festsetzungen (zu Art, Maß und Gestalt baulicher Bestandsanlagen auf den betroffenen Grundstücke/Flurstücke) aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 102 und dessen Änderungen bleiben hiervon unberührt.

Die Parkplatzgröße bietet mit einer maximal überbaubaren Fläche von 45 m² / je Grundstück, ausreichende Möglichkeit zur Anordnung von zwei Fahrzeugen. Die Parkplatzlängsausrichtung ist hierbei rechtwinklig zum Verlauf der Lehrhohl anzuordnen um das Ein- und Ausfahren aus/in beiden Fahrtrichtungen der Lehrhohl flüssig abwickeln zu können. Die Anordnung der zwei möglichen Parkplatzanlagen auf dem jeweiligen Grundstück kann entsprechend der örtlichen Gegebenheiten (Bewuchs, Topographie) erfolgen. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Baulandgestaltung, wird eine zwingende Verortung auf den Grundstücksbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Gegen eine planungsrechtliche Verortung der Parkplatzanlagen steht ebenfalls, dass mögliche geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen auf der Lehrhohl sowie die Erschließungssituation der geplanten Sporthalle (im gegenüberliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108, Änderung 2) noch nicht abschließend geklärt sind (siehe hierzu Ziffer 5.2). Grundstücksflächen die nicht durch die möglichen Parkplatzanlagen überplant werden, sind weiter in ihrer Funktion und Gestalt als private Gartenfläche zu erhalten. Abbildung 1 zeigt die derzeitige „Ist-Situation“ eines Teilbereiches der Lehrhohl auf dem bereits zwei Doppelparkplatzanlagen auf den jeweiligen Grundstücken entsprechend integriert wurden.



Hinweis: Die planungsrechtliche Ausweisung von Stellplätzen, Garagen und offenen Garagen (sog. Carports), verpflichtet nicht zum Bau einer solchen Anlage, sondern schafft lediglich die planungsrechtliche Möglichkeit hierfür. Für alle an die Lehrhohl angrenzende Grundstücke sollen daher innerhalb *dieses* Änderungsverfahrens (auch im Hinblick auf einen etwaigen Eigentümerwechsel) die gleichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

5.2. Funktion und Gestalt von Verkehrsflächen

Maßgeblicher Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist die planungsrechtliche Festsetzung einer in der Örtlichkeit gewachsenen Verkehrsfläche (vergl. hierzu Ziffer 3). Die auf diesem Teilabschnitt der Lehrhohl in den 1970er Jahren entwickelte und festgesetzte öffentliche Grünfläche einschließlich Fußwegefläche hat weder eine weitergehende Bearbeitungsstufe erlangt, welche den Willen der öffentlichen Entwicklungsabsicht dokumentieren würde, noch wäre eine Realisierung aus heutiger Sicht noch zweckmäßig bzw. zielführend (vergl. hierzu Ziffer 4). Mit Bezug auf das 2002 eingeleitete Änderungsverfahren, wird ebenfalls von einem Vollausbau der Lehrhohl abgesehen, welcher erhebliche Ent-



siegelungsmaßnahmen in Verbindung mit Fahbahnverschwenken sowie einer Teilspernung (Folge: Aufhebung der vorhandenen Durchgängigkeit) geplant hatte.

Es ist vorgesehen, gemäß Vorstellung verschiedener Verkehrsvarianten am 19.01.2010 im Fachbereichsausschuss IV, eine leistungsbezogene Verkehrsberuhigung auf dem betroffenen Teilbereich der Lehrhohl herzustellen. Dies würde in Folge bedeuten, dass der Straßenabschnitt in beide Richtungen befahrbar bleibt und geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen (z.B. Beschilderung, Fahrbahnverengungen etc.) so angeordnet werden, dass keine Mehrbelastung über die angrenzenden Wohnstraßen (i. B. Fritz-von-Unruh-Straße) erzeugt wird. Des Weiteren soll über die festgesetzte Verkehrsfläche die notwendige Erschließung der geplanten Sporthalle gewährleistet werden. Im Rahmen des aktuellen Änderungsverfahrens wird ebenfalls der Anschluss des heutigen und zukünftigen Parkplatzflächenbedarfs angrenzender Anlieger gewährleistet.

Hinweis: Das Instrument des Planungsrechtes (hier: Bebauungsplanänderung) umfasst nur die Festsetzungsmöglichkeit zur Festsetzung einer Verkehrsfläche. Weiterführende Überlegungen zur zukünftigen Gestaltung der Verkehrsfläche, werden im Rahmen einer straßenbautechnischen Ausbauplanung getroffen.

6. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden, im Sinne von Eingriffen in Natur und Landschaft, Eingriffe auf privaten Grundstücksflächen ermöglicht, welche zur Herstellung ergänzender Parkplatzanlagen dienen.

Hierzu werden Festsetzungen bezüglich der maximal überbaubaren Anlagenfläche, der Herstellung von Dachbegrünung und/oder wasserdurchlässigen Bodenbelägen sowie der beizubehaltenden Pflanzgestalt der nicht betroffenen Grundstücksbereiche getroffen.

Durch die vorgenannten Maßnahmen wird den Vorgaben des § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB insoweit entsprochen, als das die Bodenversiegelung auf das hierfür notwendige Maß begrenzt wird, um dem übergeordneten Ziel einer innerörtlichen Entwicklung gerecht zu werden. Darüber hinausgehende Ausgleichsmaßnahmen sind hierzu nicht vorgesehen.

Zudem wird durch die Anordnung auf den bereits bestehenden Grundstücken mit Anbindung an eine vorhandene Gemeindestraße, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Erschließungsflächen, wie sie bei einem vergleichbaren Neubau erforderlich wäre, nicht notwendig.

Bei der Festsetzung einer Verkehrsfläche im Geltungsbereich wird auf § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB, welcher sich auf eine Gegenüberstellung zwischen der rechtskräftigen Bebauungsplanung und den Festsetzungen des Änderungsplans bezieht, in der Abwägung zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

- Die bestehenden Verkehrsflächen der Lehrhohl bestanden in Ihrer Form und Funktion, wie bereits erläutert, lange vor Rechtskraft des



ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 102. Damalige Entwicklungsziele zur Herstellung einer öffentlichen Grünfläche sind nicht realisiert worden und zukünftig nicht beabsichtigt. Somit wird mit der aktuellen „planungsrechtlichen Nutzungsänderung“ auf dieser Fläche kein *tatsächlicher* Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG getätigt.

- Aus den vorhandenen Unterlagen zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 102 und dessen Änderungen gehen keine Festsetzung im Sinne einer Kompensationsfläche im Zusammenhang mit der betroffenen Grünfläche hervor. Die Funktion einer geplanten Fußwegeverbindung, unter Berücksichtigung der damaligen Verkehrskonzeption, wird stattdessen beschrieben.
- Mit Hinblick auf die Belange gesunder Wohnverhältnisse im angrenzenden Wohngebiet wird durch Festsetzung einer Verkehrsfläche keine (*tatsächliche*) Veränderung der örtlichen Verkehrsströme hervorgerufen. Stattdessen würde es zu einer Mehrbelastung auf den vorhandenen Wohnstraßen kommen, wenn die Herstellung einer Grünfläche (folglich Durchfahrtssperrung) vollzogen würde.
- Des Weiteren kann aus landespflegerischer Sicht ein geltungsbereichsübergreifender Bezug zum unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 108, Änderung 2 (Satzungsbeschluss am 04.03.2010), wie folgt hergestellt werden:
 - Hier wurde die Erschließung der geplanten Sporthalle über die bestehende Lehrhohl in der Begründung zum Bebauungsplan bereits einbezogen.
 - Die Herstellung einer Sporthalle, welche über die Gemeindestraße Lehrhohl erschlossen werden soll, entspricht u. a. den Belangen von Sport, Freizeit und Erholung, welche auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan Nr. 108 ermöglicht werden.
 - Die hierzu festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen grenzen u. a. unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 102, Änderung 11, an.
Hierzu wird in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 108, Änderung Nr. 11, u. a. erläutert: „Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord teilt im Schreiben vom 28.01.2010 im Rahmen der Offenlage aus Sicht der Raumordnung und des Naturschutzes mit, dass sich das Plangebiet innerhalb einer Grünstreife und innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für den Arten- und Biotopschutz gemäß Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald befindet. Da nach Auffassung der Oberen Naturschutzbehörde jedoch die Klimafunktion gemäß der vorliegenden Klimafunktionskarte der Stadt Koblenz gewahrt bleibt, bestehen seitens der SGD Nord diesbezüglich keine weitergehenden Bedenken.
Ebenso ist bei ausreichender Berücksichtigung der Vernetzungsfunktion im Rahmen der Umsetzung der vorliegenden Planung



davon auszugehen, dass die Funktion der Grünzäsur erhalten bleibt.“

- Im Zusammenhang mit den festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen im BPlan 108, Änderung Nr. 2, (z. B. regelmäßige Baumreihe entlang der südlichen Seite der Lehrhohl) wird das vormalige Erscheinungsbild des Ortsrandes optisch und landespflegerisch neu geprägt. Durch die Zulässigkeit von Parkplatzanlagen und Festsetzung einer (bestehenden) Verkehrsfläche im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung Nr. 11 zum Bebauungsplan Nr. 102, wird daher keine maßgebliche Beeinträchtigung auf das Ortsbild erwartet.

Die Abwägung hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landespflege, kommt im Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 102, Änderung Nr. 11, somit zu dem Ergebnis:

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich maßgeblich aus den Belangen der Erhaltung, Anpassung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. Hiermit wird planungsrechtlich die geordnete, innerörtliche Entwicklung des Stadtteils vorangetrieben, welche sich an den gewachsenen, in der Örtlichkeit vorhandenen, städtebaulichen Strukturen orientiert. Dieser und die vor aufgezählten Belange, sind im konkreten Planungsvorhaben als „vorzugswürdige Belangen“ zu werten, welche eine Zurückstellung von naturschutzrechtlichen und landespflegerischen Belangen (im üblichem Maße) zur Folge haben. Im Übrigen wird auf die Regelung des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB verwiesen, nach der die Eingriffe die auf Grund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

7. Flächenbilanz

Flächen von Grundstücken im Reinen Wohngebiet, auf denen Stellplätze, Garagen und offene Garagen (sog. Carports) zulässig sind (Flächen mit der Bezeichnung „St/Ga *“)	ca.	1.780 m ²
--	-----	----------------------

Hiervon können gemäß textlicher Festsetzung (Ziffer 2.3) durch v.g. Anlagen zusätzlich überbaut werden (max. 45 m²/Grundstück x 14 Grundstücke). *max. 630 m²*

Verkehrsflächen (vorhanden)	ca.	4.420 m ²
-----------------------------	-----	----------------------

Gesamtfläche Plangebiet	ca.	6.200 m ²
-------------------------	-----	----------------------



8. Kosten

Wie vor genannt, soll durch die Bebauungsplanänderung primär die Erschließungsfunktion einer bestehenden Verkehrsfläche planungsrechtlich (wieder-) hergestellt werden. Da die öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn mit beidseitiger Fußwegefläche im Trennsystem) bereits existiert, sind unmittelbar anstehende Kosten für Baumaßnahmen von dieser planungsrechtlichen Anpassung nicht abzuleiten.

Die nähere Betrachtung anfallender Kosten für etwaige Ausbau-/Umgestaltungsmaßnahmen kann erst im Zuge einer (aus einem übergeordneten Verkehrskonzept entwickelten) weitergehenden straßenbautechnische Ausbauplanung erfolgen.