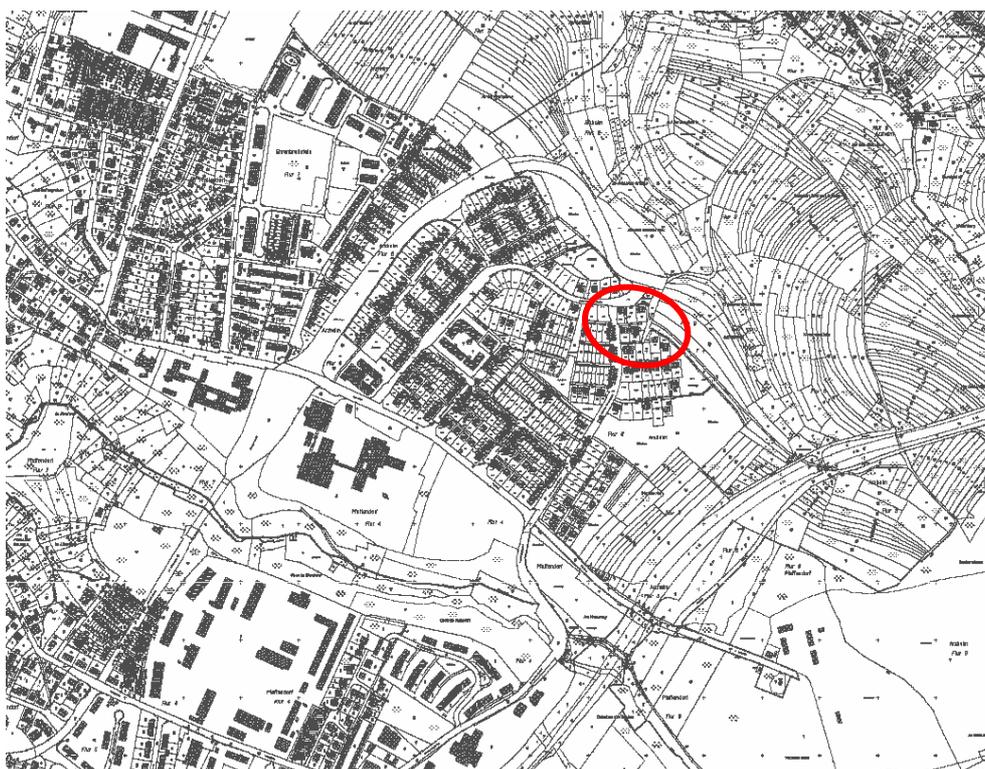


**- ENTWURF -**

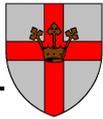
**Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 103  
„Baugebiet Asterstein, II. Bauabschnitt“**

**2. Änderung**



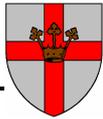
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung  
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Juli 2010



## **Inhaltsverzeichnis**

1. Anlass der Änderung und Beschreibung der Planungsziele.....	3
2. Art des Verfahrens .....	4
3. Planungsrechtliche Eingriffe .....	4
4. Räumliche Lage und Geltungsbereich .....	4
5. Übergeordnete Planung .....	5
6. Städtebauliche Konzeption.....	6
6.1. Schematische Übersicht der aktuellen Änderung Nr. 2 .....	6
6.2. vormalige und neue Fußwegebeziehungen .....	7
6.3. Flächenneuordnung auf privaten Wohnbauflächen.....	8
6.4. Neuordnung und Flächenbilanzierung von Flächen mit Pflanzbindung.....	8
7. Berücksichtigung der Umweltbelange .....	9
8. Bodenordnung.....	9
9. Flächenbilanz .....	10



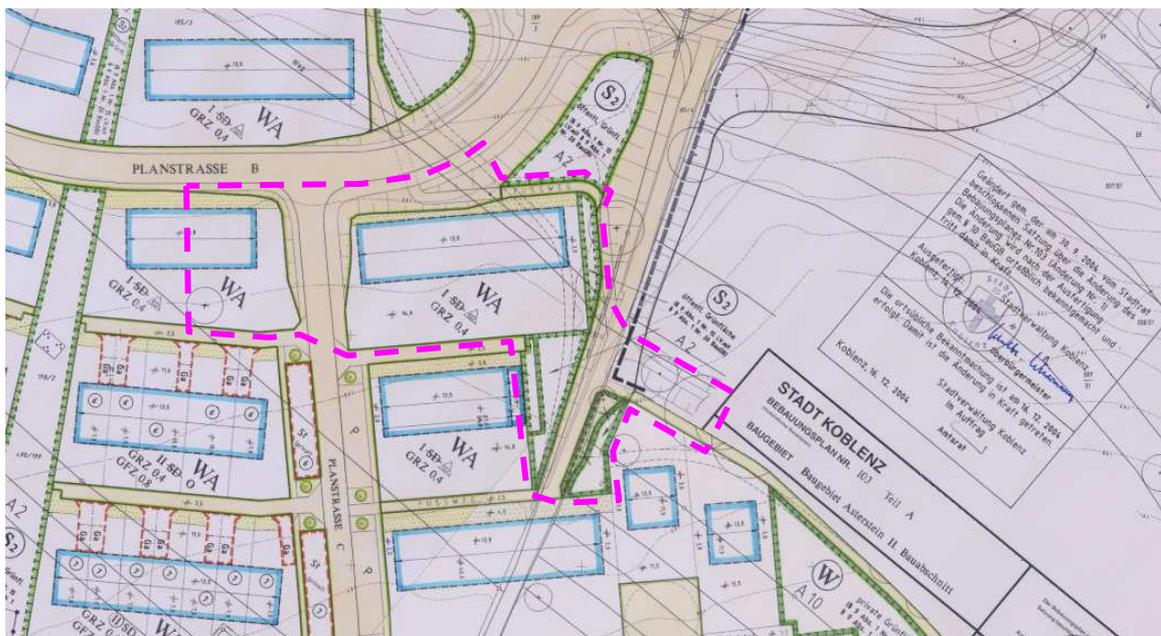
## 1. Anlass der Änderung und Beschreibung der Planungsziele

Nach vollzogenem Straßenausbau der Fritz-von-Unruh-Straße (Planstraße B und C), hat sich in der Örtlichkeit eine Abweichung zwischen der tatsächlichen Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen und den vormals im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 103 (2004) festgesetzten Verkehrsflächen herausgestellt. Aus straßenausbautechnischer Sicht werden diese „übrig gebliebenen“ Verkehrsflächenanteile nicht weiter benötigt und können den benachbarten Baugrundstücken zugeteilt werden.

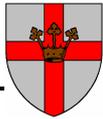
Im Zusammenhang mit dem tatsächlich erfolgten Ausbau im Plangebiet hat sich ebenfalls herausgestellt, dass eine Beibehaltung an vormals geplanten Fußwegetrassen nur noch mit erheblichem baulichem Aufwand realisierbar wäre. Stattdessen sollen an der Örtlichkeit orientierte Verlagerungen der vormals geplanten Fußwegetrassen erfolgen. Hierdurch funktionslos gewordene Fußwegeabschnitte sollen teilweise den angrenzenden Wohnbauflächen und teilweise den öffentlichen Ausgleichsflächen zugeordnet werden.

Durch die Anpassung der genannten Verkehrsflächenanteile, werden auch vormals festgesetzte öffentliche Ausgleichsflächen im Geltungsbereich der aktuellen Änderung tangiert. Diese werden zum einen, entsprechend der neuen Fußwegeverläufe, geringfügig verlagert bzw. vergrößert und zum anderen teilweise den angrenzenden Wohngebietsflächen mit entsprechender Pflanzbindung zugeteilt.

Durch die aktuelle Bebauungsplanänderung soll somit eine planungsrechtliche Flächenneuordnung vollzogen werden, um im Plangebiet städtebaulich geordnete (Flächen-) Verhältnisse (privat-öffentlich) zu schaffen, welche den Abweichungen zwischen Ausbauplanung und abgeschlossenen Straßenausbau dauerhaft Rechnung tragen.



unmaßstäblicher Auszug aus dem rechtsverbindlichen BPlan Nr. 103 (2004), einschließlich dessen 1. Änderung (2007), mit Darstellung des Geltungsbereichs der 2. Änderung



## 2. Art des Verfahrens

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 kann gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren erfolgen, da

- die beabsichtigte Bebauungsplanänderung die Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 103 (2002) sowie dessen rechtsverbindliche Änderung Nr. 1 (2004) nicht berührt,
- die geplante Änderung nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung keine Anhaltspunkte für eine der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vorliegt.

Aus diesen Gründen kann daher auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

## 3. Planungsrechtliche Eingriffe

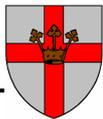
Der Geltungsbereich der aktuellen Änderung Nr. 2 überlagert einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 103 (2002) sowie dessen rechtsverbindliche Änderung Nr. 1 (2004).

Die zeichnerischen Festsetzungen greifen hierbei nur insoweit ein, als das entsprechende Verlagerungen/ Vergrößerungen/ Verkleinerungen der Bestandsnutzungen (gemäß Ziffer 6.1 der Begründung) vorgenommen werden. Die ergänzende Bezeichnung „A“ wird zusätzlich aufgenommen. Die bereits bauordnungsrechtlich positiv beschiedene Erweiterung der Geschossigkeit für Hausnr. 36 a von einem auf zwei Vollgeschosse sowie die geringfügige Verlagerung vormals festgesetzter Baugrenzenverläufe der Hausnr. 36 a und 69 wird aktualisierend in die Änderungsplanung übernommen.

Die übrigen Bezeichnungen, Symbole, Rand- bzw. Flächensignaturen (Art u. Maß der baul. Nutzung, Bezeichnung von Verkehrsflächen, Bezeichnung von Ausgleichsflächen, etc.) aus den Planurkunden von 2002 und 2004 einschließlich ihrer zugehörigen rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

## 4. Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das rd. 3.860 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Asterstein (Gemarkung Arzheim) am nordöstlichen Ortsrand

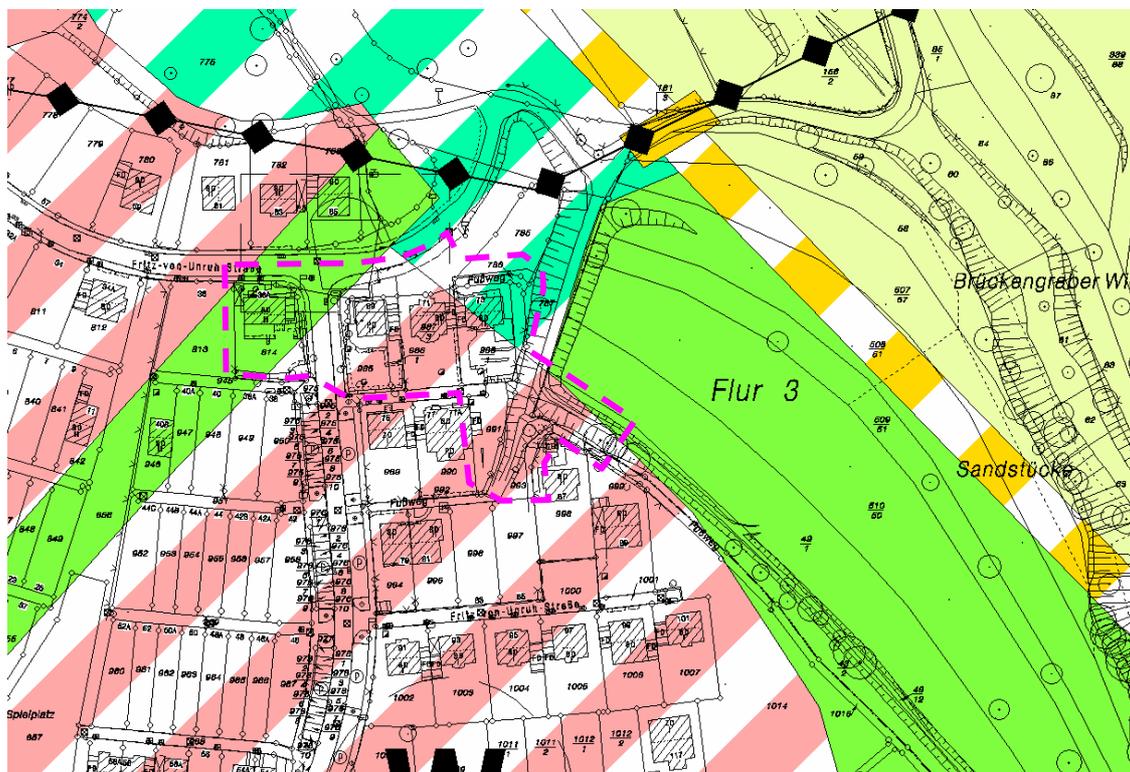


Gemäß Eintrag in der Planurkunde sind von der Bebauungsplanänderung bestehende öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen (hier: Ausgleichsflächen) sowie die bereits bebauten Grundstücke der Fritz-von-Unruh-Str. Nr. 69 (Parz. 985 + 986/1), Nr. 71 (Parz. 987/3), Nr. 73 (Parz. 988/1), Nr. 77a (Parz. 990), Nr. 36a (Parz. 814) und Nr. 87 (Parz. 998) betroffen.

West- und südlich bindet das Plangebiet an den erschlossenen II. Bauabschnitt des Baugebietes Asterstein an. Nördlich des Plangebiets verläuft die ausgebaute Fritz-von-Unruh-Str. nordöstlich und östlich des Plangebietes befinden sich die vorhandenen, begrünten Ortsrandstrukturen sowie vorhandene Fußwegetrassen.

## 5. Übergeordnete Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz (1983) stellt den betroffenen Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar. Den Geltungsbereich im Norden und Osten tangierend, sind Grünflächen dargestellt. Die aktuelle Bebauungsplanänderung entwickelt sich somit aus den städtebaulichen Entwicklungszielen des FNP.



unmaßstäblicher Auszug aus dem FNP mit Darstellung des Geltungsbereichs der 2. Änderung





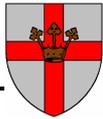
mit entsprechender Pflanzverpflichtungen (analog vormaliger Pflanzverpflichtung für S2 A2 - Flächen) zugeordnet werden

- Nr. 4: vormalige Verkehrsflächenanteile (Fußwege) die den öffentlichen Grünflächen (Ausgleichsfläche S2 A2) zugeordnet werden.
- Nr. 5: vormalige öffentliche Grünflächen (Ausgleichsfläche S2 A2) die den angrenzenden Grundstücken/ Flurstücken im allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden.
- Nr. 6: geringfügige Verlagerung der Baugrenzen bzw. Vergrößerung des Baufensters
- A: Aufhebung des vormalig geplanten Verlaufs einer Fußwegeverbindung
- B: neuer Verlauf der Fußwegetrasse

## **6.2. vormalige und neue Fußwegebeziehungen**

Die unter Ziffer 6.1 als „A“ bezeichneten (ursprünglich geplanten) Fußwege, würden nach tatsächlichem Ausbauzustand nur noch unter erheblichen baulichen Aufwand realisierbar sein (notwendig werdende Geländemodellierung, da Verlauf auf rd. 75 lfm Böschungsfäche). Durch die neue (als „B“ bezeichnete) Fußwegetrasse wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, den Grundzügen der damaligen Planung weiterhin zu entsprechen. Der „neue“ Wegeverlauf befindet sich überwiegend auf vorhandenen Fußwegen und bindet an das übergeordnete Ortsrandwegenetz (in/aus Richtung Norden und in/aus Richtung Osten) bereits an. Lediglich der Lückenschluss in/aus Richtung Westen (ca. 15 m Wegelänge) soll zukünftig noch als Fußweg ausgebaut werden. Gemäß beizubehaltender Festsetzung aus der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 103, ist dieser in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die hier notwendige Niveauüberwindung in der Böschungsfäche wird voraussichtlich über rd. 15 Betonblockstufen einschließlich Handlauf erfolgen (analog der bereits vorhandenen und in der Planzeichnung gekennzeichneten Treppenanlage).

Um die geringfügige Verlagerung des Fußwegeverlaufs auf bereits vorhandene Wege auch planungsrechtlich zu sichern, wurde der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 103 um rd. 230 m<sup>2</sup> erweitert. Die Erweiterungsfläche wird durch vorhandene Grün- und Wegeflächen gebildet, welche sich in Gänze im städtischen Eigentum befinden. Da sich durch die geringfügige Erweiterung, der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert und die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt werden, kann die Anwendung des vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beibehalten werden.



### 6.3. Flächenneuordnung auf privaten Wohnbauflächen

Die nicht mehr zur Umsetzung vorgesehenen Fußwegeflächenanteile sowie die funktionslos gewordenen Verkehrsflächenanteile der Fritz-Von-Unruh-Straße, werden den angrenzenden Grundstücken zugeordnet. Auf den privaten Grundstücken erfolgt eine an den vormaligen Flächenausweisungen orientierte Vergrößerung der privaten Grünflächen sowie der Wohnbauflächen gemäß Festsetzung in der Planurkunde.

Die östlich an die Flurstücke 988/1 und 990 sowie die nordwestlich an das Flurstück 998 angrenzenden öffentlichen Grünflächenanteile werden diesen gemäß Eintrag in der Planurkunde zugeordnet und mit entsprechender Pflanzbindung (analog Pflanzbindung der öffentlichen Grünfläche) festgesetzt.

Die Angliederung dieser Flächenanteile mit entsprechender Pflanzverpflichtung an Privatgrundstücke, steht ebenfalls in unmittelbarem Zusammenhang mit der Rücknahme vormaliger Verkehrsflächenanteile (Fußwege) und berücksichtigt des Weiteren vormals durch die Anlieger vorgebrachte Anregungen zur Grundstücksfreilächenerweiterung.

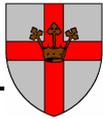
Die geringfügige Verlagerung/ Anpassung von vormals festgesetzten Baugrenzenverläufen stellt die planungsrechtliche Anpassung für die bereits bauordnungsrechtlich positiv abgewogenen Bescheide für eine geringfügige Abweichung der Baukörperanordnung (Hausnummern 36a und 69) dar. Aus gestalterischer Sicht, im Hinblick auf die bereits ausgebaute Fritz-von-Unruh-Straße und deren nicht mehr benötigten Verkehrsflächenanteile sowie der Gewährleistung von Belüftung, Beleuchtung, Brandschutz usw. standen und stehen dieser Anpassung keine städtebaulichen Gründe entgegen.

### 6.4. Neuordnung und Flächenbilanzierung von Flächen mit Pflanzbindung

Die nachfolgende Gegenüberstellung zwischen ursprünglicher und aktueller Flächenverteilung im Plangebiet zeigt auf, dass die geplanten Anpassungen zu einer Erhöhung des Flächenanteils mit Pflanzbindung führen. Dies begründet sich maßgeblich an der Rücknahme vormals festgesetzter Verkehrsflächenanteile sowie (dem „zusätzlichen“ Erhalt von) Pflanzbindungen auf privaten Flächen.

	rechtskräftiger BPlan 103		BPlan 103, Ä 2 (aktuelle Planung)		Differenz	
Verkehrsflächen	1.070 m <sup>2</sup>	28 %	495 m <sup>2</sup>	13 %	- 575 m <sup>2</sup>	- 15 %
allgemeines Wohngebiet	2.130 m <sup>2</sup>	55 %	2.855 m <sup>2</sup>	74 %	+ 725 m <sup>2</sup>	+ 19 %
Wohnbauland	2.130 m <sup>2</sup>	55 %	2.525 m <sup>2</sup>	65,5 %	+ 395 m <sup>2</sup>	+ 10,5 %
hiervon mit Pflanzverpflichtung ( LA)	0 m <sup>2</sup>	0 %	330 m <sup>2</sup>	8,5 %	+ 330 m <sup>2</sup>	+ 8,5 %
öffentliche Grünflächen	660 m <sup>2</sup>	17 %	510 m <sup>2</sup>	13 %	- 150 m <sup>2</sup>	- 4 %
Plangebiet	3.860 m <sup>2</sup>	100 %	3.860 m <sup>2</sup>	100 %	0 m <sup>2</sup>	0 %

Durch die Änderung werden somit rd. 180 m<sup>2</sup> (4,5%) mehr Grünflächenbereiche mit entsprechender Pflanzbindung geschaffen, welche den vormals in Ansatz gebrachten Kompensationsflächen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zugeordnet werden.



## **7. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Bebauungsplanänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Flächenneuordnung (privat-öffentlich) im Plangebiet. Der „Abgleich“ von bereits vorhandenen Funktionen im Geltungsbereich lässt keine nachhaltigen, negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie deren Wechselwirkungen und Entwicklungsprognosen erwarten.

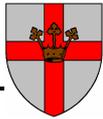
Die Baumaßnahmen auf den betroffenen Privatgrundstücken sind bereits überwiegend abgeschlossen. Die „neuen“ baulichen Eingriffe die durch das aktuelle Änderungsverfahren ermöglicht werden, beschränken sich auf einen Fußwege-„Lückenschluss“ auf einer Länge von rd. 15 lfm (vergl. Ziffer 6.2). Durch die aktuelle Änderungsplanung werden rd. 575 m<sup>2</sup> (15%) weniger Verkehrsflächenanteile (als ursprünglich geplant) in Anspruch genommen/hergestellt werden (vergl. Ziffer 6.4).

Öffentliche Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in ihren Abgrenzungen klar in der Planurkunde definiert (Bezeichnung „S2 A2“). Da sich diese Flächenanteile in Gänze im städtischen Eigentum befinden, wird von zusätzlichen Pflanzfestsetzungen welche über die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 103 hinausgehen, abgesehen. Die Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung dieser Flächen erfolgen in direkter Abstimmung zwischen dem Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung, Sachgebiet Landespflege, und dem Eigenbetrieb Grünflächen- und Bestattungswesen. Zuzüglich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen von Pflanzbindungen auf (zukünftigen) privaten Grundstücksfreiflächen („A“), werden diese auch vertraglich durch das Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement im Rahmen der städtischen Grundstücksveräußerungen gesichert.

## **8. Bodenordnung**

Der vorliegende Entwurf enthält Aussagen über die künftige Gestaltung des Plangebietes. Die Flächen welche den Privatgrundstücken zugeordnet werden sollen, befinden sich derzeit in städtischem Eigentum. Eigentumsrechtliche Eingriffe in bestehende Privatflächen sind mit der Bebauungsplanänderung nicht verbunden.

Entsprechende Vorgespräche/ Vorerhandlungen mit den Grundstückseigentümern denen die öffentliche Flächenanteile übertragen werden sollen, wurden durch das Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement bereits angestoßen und werden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens zum Abschluss gebracht.



## 9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	2.855 m <sup>2</sup> (74 %)
<i>hiervon Flächen mit Pflanzbindung</i>	<i>ca.</i>	<i>330 m<sup>2</sup> (8,5 %)</i>
Öffentliche Grünflächen	ca.	510 m <sup>2</sup> (13 %)
Verkehrsflächen	ca.	495 m <sup>2</sup> (13 %)
<i>hiervon Verkehrsflächen (bereits ausgebaut)</i>	<i>ca.</i>	<i>355 m<sup>2</sup></i>
<i>verkehrsberuhigte Flächen (bereits ausgebaut)</i>	<i>ca.</i>	<i>20 m<sup>2</sup></i>
<i>Fußwege (bereits ausgebaut)</i>	<i>ca.</i>	<i>85 m<sup>2</sup></i>
<i>Fußwege (neu herzustellen)</i>	<i>ca.</i>	<i>35 m<sup>2</sup></i>
<hr/>		
Gesamtfläche Plangebiet	ca.	3.860 m <sup>2</sup> (100 %)