

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 164 g
„Sanierungsgebiet Ehrenbreitstein; Bereich zwischen
Friedrich-Wilhelm-Straße/ Helfensteinstraße/
Humboldtstraße/ Kapuzinerstraße“**

1. Änderung



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Januar 2011



Inhaltsverzeichnis

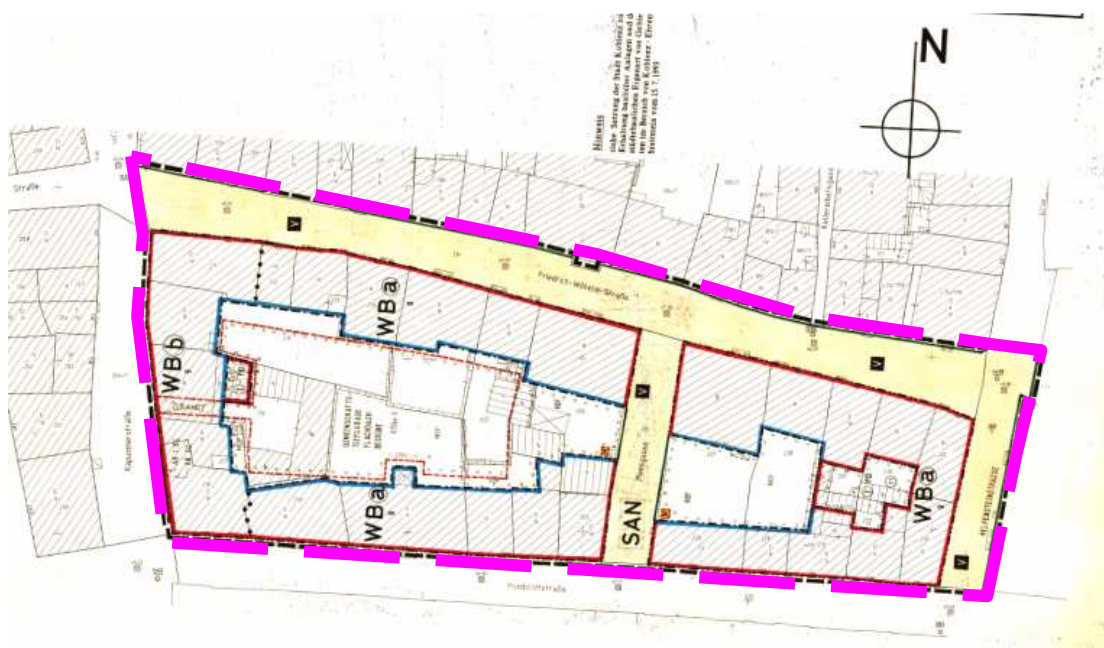
| | |
|---|---|
| 1. Anlass der Änderung und Beschreibung der Planungsziele | 3 |
| 2. Art des Verfahrens | 4 |
| 3. Flächennutzungsplanung | 4 |
| 4. Plangebiet | 5 |
| 4.1 Lage und Größe des Geltungsbereichs | 5 |
| 4.2 vorhandene Nutzung im Plangebiet | 5 |
| 5. Planungsrechtliche Festsetzungen..... | 6 |
| 6. Berücksichtigung der Umweltbelange | 8 |
| 7. Bodenordnende Maßnahmen..... | 8 |
| 8. Flächenbilanz | 8 |
| 9. Kostenschätzung..... | 9 |



1. Anlass der Änderung und Beschreibung der Planungsziele

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

Die vormals geschaffene Grundlage (rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 164 g; 1997) zur Etablierung einer Gemeinschaftstiefgarage steht aus heutiger Sicht der weitergehenden Quartierssanierung im betroffenen Geltungsbereich insofern entgegen, als dass sie aktuell weitere Sanierungsmaßnahmen, insbesondere die Hofraumgestaltung/ Wohnumfeldverbesserung, aus bodenordnungs- und sanierungsrechtlicher Sicht hindert.



unmaßstäblicher Auszug aus dem rechtsverbindlichen BPlan Nr. 164 g (1997) mit Darstellung (— —) des Geltungsbereichs der 1. Änderung

Die Stadtteilentwicklung begleitende Sanierungsstelle kann unter Betrachtung des heutigen Parkverhaltens der Anlieger keinen Bedarf mehr für ein weiteres Tiefgaragenbauwerk feststellen. Dies leitet sich aus der nicht vollständigen Auslastung einer vergleichbaren, bestehenden Gemeinschaftstiefgarage im Nachbarquartier (Friedrich-Wilhelm-Straße/ Kapuzinerstraße/ Wambachstraße/ Kellereibotsgasse) ab. Die fehlende Nachfrage wird sich durch die im Jahr 2010 freigegebene Unterflurgaragenanlage unter der B 42 noch wesentlich verstärken. In den vorausgehenden Jahren hatte die Verwaltung vergeblich versucht, für das Grundstück „Kapuzinerstraße 139“ und die mit diesem Sanierungsprojekt verbundene Tiefgarage einen Investor zu finden. Interessenten und potentielle Investoren sahen in der geplanten Tiefgarage, insbesondere im Hinblick auf das zukünftige Stellplatzangebot unter der B 42, keine Rentabilität. Diese Erfahrungen lassen nicht auf eine mittel- bis langfristige Realisierung einer zusätzlichen Tiefgarage schließen.

Statt dessen zeigt die derzeitige Entwicklung im Plangebiet, dass die Umsetzung eines der ursprünglichen Planungsziele, nämlich die Entkernung



und Begrünung des Hofinnenraums, von den Eigentümern und Bewohnern des Quartiers ergebnisorientiert mitgetragen wird und teilweise bereits umgesetzt wurde. Flankierend sind hier umfangreich betriebene und geplante Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an verschiedenen Gebäuden zu nennen. Diese bisherigen, in Abstimmung mit der Sanierungsstelle, durchgeführten Maßnahmen dokumentieren ersichtlich das Voranschreiten der Quartiersentwicklung im Zusammenhang mit den übergeordneten Sanierungszielen für Koblenz-Ehrenbreitstein.

Mit der Bebauungsplanänderung wird das Ziel verfolgt, die vormalige Festsetzung einer Tiefgaragenanlage aufzuheben und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die aktuellen, sanierungsorientierten Ziele zur Ausgestaltung der Innenhofbereiche zu schaffen.

Daher wurde im Stadtrat am 22.04.2010 der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 g gefasst.

2. Art des Verfahrens

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 164 g kann gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren erfolgen, da

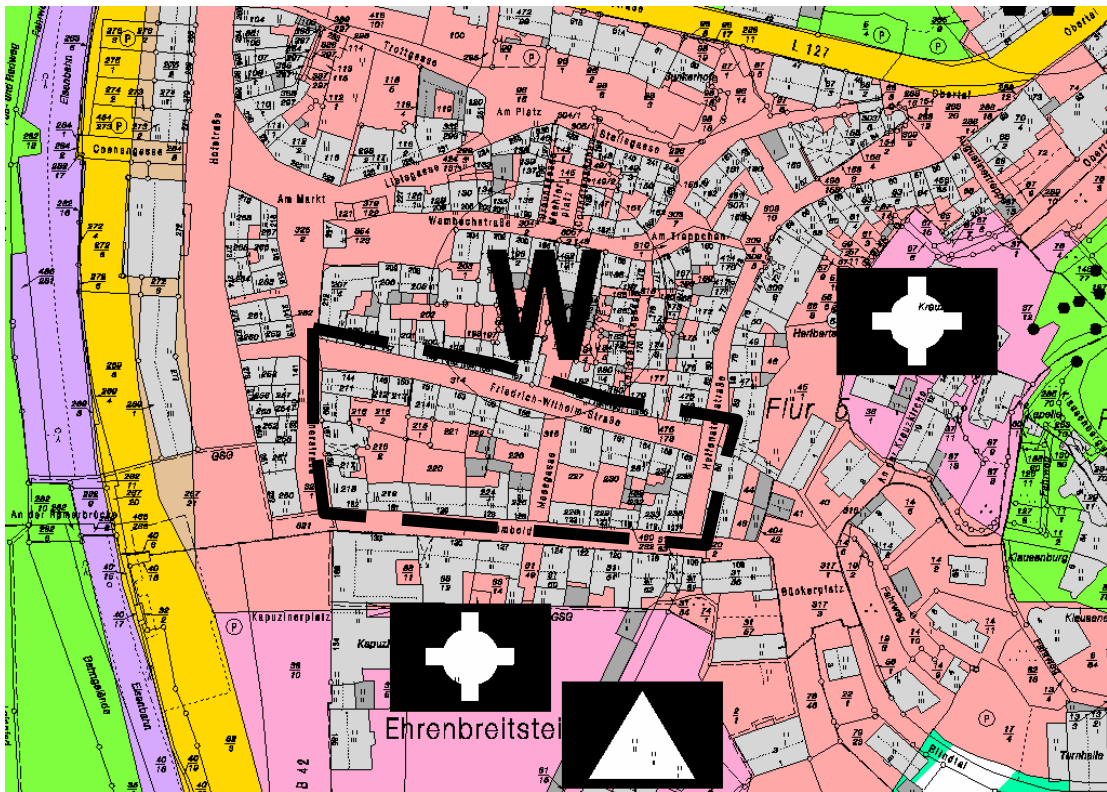
- die beabsichtigte Bebauungsplanänderung die Grundzüge der rechtsverbindlichen Planung vom 29.07.1997 nicht berührt (vgl. Pkt. 1 und 3),
- die geplante Änderung nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung keine 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. Flächennutzungsplanung

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

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



unmaßstäblicher Auszug aus dem FNP mit Darstellung des Geltungsbereichs der 1. Änderung

4. Plangebiet

4.1 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 5.300 m² und wird nördlich durch die Friedrich-Wilhelm-Straße, östlich durch die Helfensteinstraße, südlich durch die Humboldtstraße und westlich durch die Kapuzinerstraße begrenzt. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der bestehenden Abgrenzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 164 g und überlagert diesen in Gänze.

Da sich die änderungsrelevanten Festsetzungen überwiegend aus dem Quartierzusammenhang entwickeln bzw. sich auf diesen beziehen, war es zweckmäßig, den rechtsverbindlichen Geltungsbereich auf das jetzige Änderungsverfahren zu übertragen.

4.2 Vorhandene Nutzung im Plangebiet

Die bestehende Nutzung im Quartier entspricht denen eines besonderen Wohngebietes. Die vertikale Funktionsmischung (Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie) und Gebäudegestalt spiegelt die gesetzten Ziele und bestehenden rechtsverbindlichen Festsetzungen („a“ und „b“) des Sanierungsgebietes wieder.

Die im Plangebiet, als auch außerhalb dessen, gelegenen öffentlichen Erschließungsflächen wurden bereits unter Berücksichtigung der Sanierungs-



vorgaben als Mischverkehrsflächen ausgebaut und mit öffentlichen Stellplatzflächen sowie entsprechenden Sekundärelementen versehen.

Im westlich gelegenen Blockinnenbereich des Plangebiets wurden in den vergangenen Jahren Entsiegelungs- und Rückbaumaßnahmen verschiedener ungenutzter Nebenanlagen durchgeführt. Diese Flächen wurden zum überwiegenden Teil bereits gärtnerisch angelegt. Umfangreiche Gebäude- und Fassadenumbau-, -ausbau- und –sanierungsarbeiten wurden in diesem Quartiersteil, in Abstimmung mit der Sanierungsstelle, bereits umgesetzt.

Der östlich gelegene kleinere Blockinnenbereich erfüllt eine private Stellplatzfunktion, die maßgeblich den Patienten der angrenzenden Arztpraxis zur Verfügung steht. Hier wurden Sanierungsmaßnahmen der zum Hof gelegenen Fassaden vorgenommen (u. a. durch Fassadenbegrünung).

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Anlass des Änderungsverfahrens ist die sanierungsorientierte Anpassung vormaliger Festsetzungen auf den Flächen der Blockinnenbereiche.

Um dem nachzukommen, umfasst die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 164 g folgende Festsetzungen:

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die ursprünglichen Festsetzungen setzten im westlichen Blockinnenbereich eine Fläche für eine Gemeinschaftstiefgarage mit deren Zufahrt fest, welche, wie zuvor genannt, keine Realisierung finden wird. Diese Fläche mit ihren zugehörigen planungsrechtlichen Vorgaben entfällt im Zuge des Änderungsverfahrens.

Aufgrund der kleinräumigen Innenhofsituation werden Nebenanlagen in ihrer räumlichen Ausdehnung je Grundstück begrenzt. Die verbleibenden und zulässigen Nebenanlagen der Innenhöfe sollen der zeitgemäßen Unterbringung z.B. von Gartengeräten, Fahrrädern oder Abfallbehältern dienen.

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

Landespflegerische Festsetzungen

Vormalige Pflanzfestsetzungen werden unter Berücksichtigung der aktuellen Planung und derzeitigen Nutzung im Änderungsverfahren entsprechend neu gefasst.

Des Weiteren werden ergänzende Festsetzungen im Hinblick auf den Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser festgesetzt (wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung).



Der kleinere östliche Quartiershof dient, wie bereits erwähnt, dem Stellplatzbedarf einer vorhandenen Arztpraxis. Die bestehende Flächenversiegelung soll daher aus funktionalen Gründen erhalten bleiben. Im Hinblick auf die Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse wurden bisher bereits vertikale Pflanzmaßnahmen (Fassadenbegrünung) in Abstimmung mit der Sanierungsstelle vorgenommen.

Bereits durchgeführte sowie zukünftig geplante (u. a. Begrünungs-) Maßnahmen zur Entwicklung des Sanierungsgebiets wurden und werden in enger Begleitung durch die Sanierungsstelle der Stadt Koblenz durchgeführt (*vgl. auch Ziffer 8.1 der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan*). Unter Berücksichtigung der räumlich eingeschränkten Möglichkeiten in den historisch gewachsenen Quartieren werden auch weiterhin u. a. Bepflanzungsmaßnahmen zur Aufwertung der Wohnumfeldqualität Anwendung finden. Über die getroffenen Festsetzungen im Geltungsbereich hinaus, werden daher keine weiteren Pflanzauflagen getroffen, welche sich ggf. restriktiv bzw. einschränkend auf die übergeordneten Sanierungsziele (z. B. Berücksichtigung denkmalgeschützter Bausubstanz) auswirken könnten.

Wegfall vormaliger Festsetzungen (Nummer 3 und Nummer 5)

Die vormalige Festsetzung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 164 g zur Bauweise (Nr. 3) wird in Gänze aus dem aktuellen Änderungsverfahren gestrichen. Die hiervon betroffenen Nebenanlagen bzw. Anbauten werden in den aktuellen Geltungsbereich der überbaubaren Grundstücksflächen (geringfügige Anpassung des Baugrenzenverlaufs) mit einbezogen. Die Beibehaltung an einer Festsetzung von zur Quartiersmitte orientierten Baulinien stellt, nach derzeitiger Entwicklung, keine städtebauliche Notwendigkeit mehr dar. Die ehemaligen Baulinien werden, entsprechend der bestehenden Gebäudekubatur, als Baugrenzen in der Planzeichnung dargestellt. Hierdurch wird eine Bebauung unter Berücksichtigung der Sanierungsziele (u. a. Erhaltung der städtebaulichen Gestalt) innerhalb der Baufenster zwar ermöglicht, jedoch nicht (wie vormals) zwingend festgesetzt.

Die vormalige Festsetzung zur Verortung der Abfall- und Wertstoffbehälter (Nr. 5) wird in Gänze gestrichen und dafür in die aktualisierten Festsetzungen zu den Nebenanlagen entsprechend integriert. Zum einen, da sich diese auf Standorte innerhalb der geplanten Tiefgarage bezogen hatte und zum anderen, weil sich aus der bisherigen Sanierungsentwicklung keine Notwendigkeit zur planungsrechtlichen Verortung dieser Anlagen feststellen ließe.

Darüber hinaus bleiben alle weiteren Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 164 g unberührt.



6. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich im Wesentlichen um eine Modifizierung vormaliger Festsetzungen die überwiegend die Gestaltung der Blockinnenbereiche betreffen.

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

Die entwicklungsorientierte zweckmäßige Anpassung vormaliger Festsetzungen (vgl. Pkt. 5), lässt keine Beeinträchtigungen für die in § 2 UVPG genannten Schutzgüter erwarten.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flurstücke 215/2 und 216/2 im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Koblenz. Deren überwiegender Flächenanteil wird durch die zukünftigen Hausgärten/ Freiflächen gebildet.

Aus dem bisherigen Projektkontakt zwischen den Quartiersbewohnern und der Sanierungsstelle heraus ist hier vorgesehen, diese Freiflächen (nach entsprechenden Rückbau- und Bodenvorbereitungsmaßnahmen) neu aufzuteilen und den angrenzenden Grundstücken zuzuteilen.

Die weiteren Verhandlungsgespräche mit den Anwohnern hinsichtlich Grundstücksaufteilung und Veräußerung werden unter Federführung der Sanierungsstelle und dem Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement nach Abschluss des vorliegenden Bauleitplanverfahrens durchgeführt.

Weitere Bodenordnungsmaßnahmen sind zum derzeitigen Planungsstand nicht vorgesehen.

8. Flächenbilanz

| | | |
|---|-----|----------------------|
| Wohngebietsfläche | ca. | 3.930 m ² |
| (hiervon Flächenanteil A ca. 875 m ²) | | |
| Verkehrsflächen | ca. | 1.360 m ² |
| <hr/> | | |
| Gesamtfläche Plangebiet | ca. | 5.290 m ² |



9. Kostenschätzung

Die im Plangebiet gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen wurden bereits entsprechend ausgebaut.

Die vorbereitenden Maßnahmen zur anschließenden Veräußerung der städtischen Flurstücke 215/2 und 216/2 können derzeit nur für die Freiflächen abgeschätzt werden. Diese werden, vorbehaltlich etwaiger in der Örtlichkeit auftretender Unregelmäßigkeiten im Bestand und Erdreich, mit rd. 35.000,00 € abgeschätzt. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die anfallenden Maßnahmen eine förderrechtliche Bezuschussung erfahren werden.

Ob und in welchem Rahmen für die Stadt weitere Kosten für Sanierungs-, Ausbau-, Rückbaumaßnahmen etc. für das noch städtische Gebäude im Plangebiet anfallen, kann zu diesem Zeitpunkt nicht bestimmt werden.