# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 159: Gewerbegebiet B 9, Bubenheim (Änderungs- und Erweiterungsplan Nr. 1)

### 1. Ziel und Zweck der Planung

Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 159 umfasst zwei Teilbereiche:

1.1 Bei dem nördlichen Teilbereich, der im Bereich der „Mailust" – St. Sebastianer Str. liegt, soll die derzeitige Festsetzung von Mischgebiet (MI) in Dorfgebiet (MD) geändert werden. Diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich mit einem Vollerwerbsbetrieb genutzt. Diese Nutzung hätte zwar Bestandsschutz, wäre jedoch auf die Zukunft gerichtet nicht erweiterbar.
Die Planänderung von Mischgebiet in Dorfgebiet trägt dieser Situation Rechnung. Gemäß gültiger BauNVO sind in einem Dorgebiet land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden sowie Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse zulässig.

1.2 Der südliche Teilbereich liegt an der Straße „In den Wiesen" und umfasst die Flächen zwischen den Häusern Nr. 11 und Nr. 19. und den daran nördlich angrenzenden Grünflächenbereichen des Bubenheimer Baches. Im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 159 wurde dem Eigentümer der Parzelle 296/6 per Stadtratbeschluss zugesagt, den über sein Grundstück geplanten Fußweg zu verlegen. Mit der vorliegenden Planänderung wird diese Zusage realisiert, indem der Fußweg in westliche Richtung an den westlichen Rand der Parzelle 297/13 verlegt wird. Die Parzelle 296/6 wird im Rahmen der Änderung nun als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Die Anbindung des 3,0 m breiten Fußweges an das geplante rückwärtige Gewerbegebiet erfolgt mittels einer neuen Verbindung über den Bubenheimer Bach entlang des Bolzplatzes an das bestehende Wegenetz, das das Baugebiet „Im Schildchen" mit dem Gewerbegebiet verbindet. Nach Süden bindet der Fußweg an das Neubaugebiet Schildchesacker II an.

In der Südostecke der Parzelle ist eine Fläche für elektrische Versorgungsanlagen dargestellt. In der Südwestecke wird zusätzlich die bestehende Containersammelstelle als Fläche für Abfallentsorgung festgesetzt. Zusätzlich wird ein 3,0 m breiter Geländestreifen an den Eigentümer der Parzelle 297/9 verkauft.
Die restliche Fläche bleibt weiter landespflegerische Kompensationsfläche für den Bebauungsplan 233a.

## 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der St. Sebastianer Straße (MD) entspricht Art und Maß der baulichen Nutzung dem vorhandenen Bestand und lässt den jeweiligen Nutzer die Möglichkeit der Erweiterung im Rahmen der vorgegebenen Festsetzungen.
Als Art der baulichen Nutzung ist im Bereich der Straße „In den Wiesen" ein „Allgemeines Wohngebiet" (WA) dargestellt. Diese Festsetzung steht im Einklang mit der bestehenden, umliegenden Bebauung. Dies bezieht sich auch auf das Maß der baulichen Nutzung, das mit einer max. zweigeschossigen Bebauung dem Charakter der vorhandenen Bebauung entspricht.

## 3. Landschaftsplanung

Für den nördlichen Teil der Änderung (St. Sebastianer Str./Mailust) ändert sich lediglich die Art der zulässigen Nutzungen. Die zulässige Grundflächenzahl und die anderen Maße der baulichen Nutzung werden hierzu aber nicht verändert, so dass durch diese Änderung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet oder zulässig werden. Insofern werden durch diesen Änderungsteilbereich die naturschutzfachlichen Belange nicht berührt.

Da es sich bei der Parzelle 296/6 um eine Baulücke handelt, für die auch ohne Bebauungsplan eine Bebauung zulässig wäre, wird die Eingriffsregelung hierauf nicht angewendet.

Durch den südlichen Änderungsbereich werden auch Teilflächen des Bebauungsplanes 233a „Schildchesacker II" überlagert. Auf der Parzelle 297/13 sieht dieser Bebauungsplan die Anlage von Kompensationsflächen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB mit der Zweckbestimmung „öffentliche Grünfläche" vor. Diese Fläche wird nun durch die geplante Verlegung des Weges sowie durch den Verkauf eines 3 m breiten Streifen an der Ostseite (an den angrenzenden Eigentümer) um ca. 280 m² reduziert, die im funktionalen und räumlichen Zusammenhang ersetzt werden müssen.
Zusätzlich kommt es durch den Wegebau zu Eingriffen durch Versiegelung, sowohl auf der festgesetzten Kompensationsfläche, als auch auf der nördlich angrenzenden Parzelle 313/8. Auf dieser Parzelle beträgt die geplante Versiegelung zusätzlich ca. 200 m². Wertvolle Biotopstrukturen gehen durch den Wegebau weder verloren, noch werden sie beeinträchtigt.
Im Ergebnis sind ca. 280 m² neuer Kompensationsfläche als Ersatz für den BP 233a nachzuweisen sowie die neue Versiegelung von insgesamt 140 m² + 200 m², d. h. 340 m² x 0,5 = ca. 170 m² durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.
Andere naturschutzfachlichen Potentiale (Klima, Wasser, Arten und Biotope, Landschaftsbild) sind durch die Änderung nicht nachteilig betroffen.

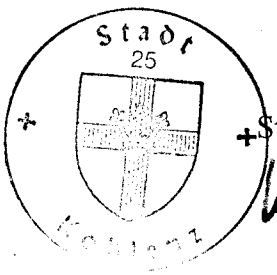
Als Ersatz für die Versiegelung soll eine gleichgroße Fläche nördlich des Baches (ca. 510 m²), parallel zum Bolzplatz aufgewertet und entsprechend zugeordnet werden. Als sinnvolle Maßnahme, die sich räumlich unmittelbar anschließt und auch stimmig in die Gesamtkonzeption passt (Grüngürtel mit Naherholungsqualität zwischen alter Ortslage und neuem Gewerbegebiet) wird die Anlage einer extensiven Streuobstwiese festgesetzt.

Die Parzelle 313/8 wird aktuell als extensives Grünland genutzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan 159 ist diese Fläche als private Grünfläche nach § 9 (1) 25 b BauGB, d. h. zur Erhaltung festgesetzt. Entsprechend ist hiermit keine Eingriffs-Ausgleichs-Zuordnung verbunden und besitzen die Flächen bisher keine Funktion für die Kompensation.

## 3. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gem. BauGB sind zur Durchführung des Änderungsplanes nicht erforderlich.

Ausgefertigt:
Koblenz, 28.07.2008




Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister