

**Bebauungsplan Nr. 25:  
"Lüderitzstraße", Änderung Nr. 6**

**BEGRÜNDUNG**

Koblenz - Pfaffendorf

**FÜR  
HGW Bauträger GmbH**

Mayener Straße 106  
56070 Koblenz  
Tel. 0261. 80 58 10

**Planungsgruppe ALEXI**  
Architektur & Stadtplanung

Bahnhofplatz 03  
56068 Koblenz  
Tel. 0261.91 42 97 0

## 1. Planungsziele

Bei der Änderung Nr. 6 soll die Größe der überbaubaren Fläche, die Anzahl der Wohneinheit und die Möglichkeit zur Errichtung von Garagen geändert werden.

Durch die zu vorgenannten Änderungen fügt sich die neue Bebauung positiv in die vorhandene städtebauliche Struktur (Kirche St. Martin und Wohngebäude Lüderitzstraße Nr. 44) ein.

Weiterhin wird das Gebiet als Reines Wohngebiet (WR) unter der Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung festgesetzt.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25: "Lüderitzstraße", Änderung Nr. 6 umfasst die Grundstücke: Gemarkung Pfaffendorf, Flur 6, Nr. 49/6, 50/8 und 50/9 mit einer Größe von ca. 882 m<sup>2</sup>

Das Plangebiet befindet sich in dem Stadtteil Koblenz- Pfaffendorf und grenzt im nördlichen Bereich an die "Lüderitzstraße".

## 3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, da sich das Plangebiet innerhalb eines ansonsten bereits bebauten Gebietes befindet und die Bebauungsplanänderung damit eine Nachverdichtung zum Ziel hat.

Die Bebauungsplanänderung wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Durch die Bebauungsplanänderung wird der zusätzlichen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

## 4. Erschließung

Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt von der "Lüderitzstraße".

Die notwendigen Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Ver- und Entsorgung für das Baugrundstück sind vorhanden.

## 5. Planungsvorgaben

### 5.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbauflächen dar. Die Erfordernis einer Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB besteht daher nicht.

### 5.2 Landschaftsplan

#### Bestand und Aussage übergeordneter und naturschutzfachlicher Planungen:

In der Biotoptypenkarte zum Landschaftsplan sind für die genannten Parzellen folgende Biotoptypen kartiert worden:

#### Biotopkartierung:

- S - 22 - Wohngebiet
- S - 24 - Fläche für Gemeinbedarf
- S - 53 - Freizeitparks einschl. Tierparks

Diese Fläche ist mit Sträuchern und zwei Bäumen bestückt:

- Prunus avium - Kirsche
  - Juglans nigra - Nussbaum
  - Taxus baccata - Eibe (Baum / Strauch)
  - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Eine Zuwegung ist gegeben, Fläche durchaus gut erreichbar.

#### Landschaftsplan:

Die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes stellen für den Bereich Raumbezogene landespflegerischen Entwicklungsziele 4. Kulturlandschaft Rechtsrheinische Hangterrassen mit Streuobstgebieten als Entwicklungsziele:

- Erhalt / Offenhaltung von kulturbestimmten Biotopen, auch als Vernetzungskorridore, insbesondere Streuobst entlang der Hangterrassen.
- Streuung der Siedlungsentwicklung, Freihalten der Hangkanten
- Verbesserung der Struktur und Gewässergüte der Bachläufe.

Prägende Biotopkomplexe des Stadtgebietes:

1. Raumübergreifende Vernetzungsachsen:
2. Achse zur Vernetzung landesweit bedeutender Artenvorkommen und Lebensräume
  - Vernetzungsachse Erholung

Thema: Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

- Bebaute Fläche.  
Wohn- und Mischgebiete, Sondergebiete, Flächen für den Gemeinbedarf
- Sonstiger Bestand (ohne Maßnahmen)  
Sport- / Spielplätze, sonstige Freizeitgärten

Thema: Schutzgebiete und -objekte gem. LNatSch G sowie Natura 2000 Gebiete

- Für die Parzelle keine relevante Aussage.

Thema: Landschaftsbild / Erholung

- Innenstädtische Freiräume
- Freiräume / Grünanlagen mit einer Bedeutung für die Naherholung.

Thema: Pflanzen und Tiere

- Sonstige Flächen
- Offenland, Grünflächen

Stadtbiotopkartierung:

- als nicht kartierter Bereich

Planung vernetzter Biotopsysteme

- Keine Aussage

Im Ökokonto - Gutachten

- Keine Aussage

Das Grundstück ist bereits bebaut und soll im Rahmen des Neubaus zurück gebaut werden. Die Ziele des Landschaftsplans der Stadt Koblenz werden Rechnung getragen.

## 6. Inhalt der Änderung

### 6.1 Art der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet (WR) wird nicht geändert.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) orientiert sich an den bereits bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 für die Umgebung.

## 6.3 Anzahl der Wohneinheiten

Die Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 7 entspricht dem Ziel zur Versorgung der Bevölkerung von Wohnraum (Nachverdichtung). Weiterhin wird den Zielen zu den Maßnahmen zur Innenentwicklung wie z.B. sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen Rechnung getragen.

## 6.4 Grünordnung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Erhöhung der Durchgrünung des Gebiets wird entlang der "Lüderitzstraße" ein fünf Meter breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Durch die Festsetzungen (Pflanzbindung) auf dem Grundstück mit Bäumen oder Sträuchern alternativ mit Fassadenbegrünung wird eine Verbesserung des Innenstadtklimas erreicht, und ein Ausgleich für die entstehende Versiegelung ermöglicht.

## 6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit der bauordnungsrechtlichen Festsetzung zur Dachform "Zulässig sind geneigte Dächer bis maximal 40°" und zur Farbe der Dacheindeckung soll erreicht werden, dass sich die neue Bebauung in die geprägte Umgebungsbebauung einfügt.

Auch die Gestaltung von Garagen werden geregelt, um den städtebaulichen Vorgaben des Ursprungsbebauungsplans gerecht zu werden.

Festsetzungen über den Standort von Müllbehältern und das Errichten von Parabolantennen werden zum Erreichen eines einheitlichen Ortsbilds aufgenommen.

Die Festsetzung bezüglich des Verbots von Werbeanlagen und Warenautomaten wird beibehalten, um ein Einfügen in das Plangebiet sicher zu stellen.

Aus klimatischen Gründen und zur Verringerung des Versiegelungsgrads des Grundstücks werden Festsetzungen der Grundstücksfreiflächen getroffen.

Weiterhin wird für die Garagen eine Dachbegrünung zur Klimaverbesserung festgesetzt.

## 7. Ruhender Verkehr

Es werden folgende Stellplätze notwendig:

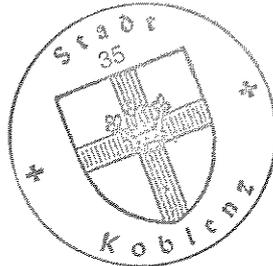
- Mehrfamilienwohnhäuser:

1,0 Stellplätze / Wohneinheit	bis 60 m <sup>2</sup> Wohnfläche
1,5 Stellplätze / Wohneinheit	bis 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche
2,0 Stellplätze / Wohneinheit	über 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche

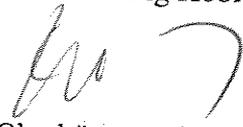
## 8. Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Innenentwicklung durch die Nachverdichtung des Bebauungsplansgebietes "Lüderitzstraße" erreicht werden.

Ausgefertigt  
Koblenz, 25. Nov. 2010



Stadtverwaltung Koblenz

  
Oberbürgermeister