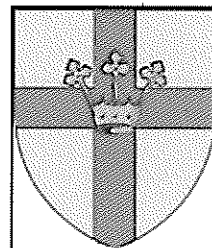
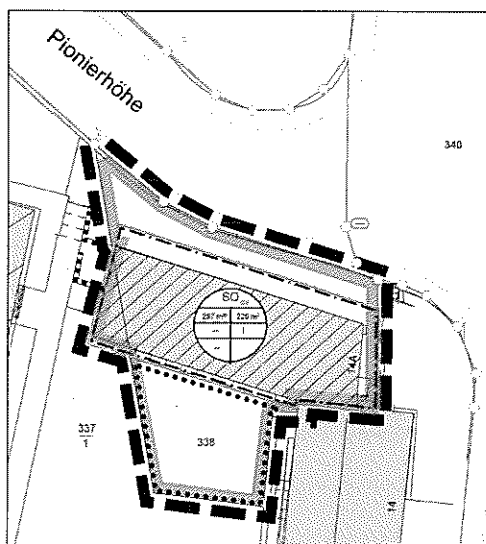


Stadtverwaltung Koblenz



Begründung - Bebauungsplan Nr. 301 - „Tannenweg 14a“

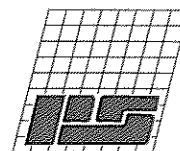
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

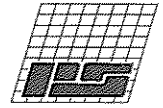


Planstand: 02/ 2010
Bearbeiter: M. Rück

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503-17 F 06403/ 9503-30
email: nruecks@seifertplan.de

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Inhaltsverzeichnis

1. **Veranlassung, Ziele**
 2. **Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren**
 3. **Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
 4. **Inhalt der Bebauungsplanänderung, Festsetzungen**
 5. **Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**
 6. **Flächenbilanz**
-

1. Veranlassung, Ziele

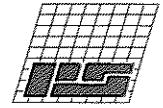
Das Anwesen Tannenweg 14a im Stadtteil Karthause (Flurstück 338 in der Flur 20 Gemarkung Koblenz) steht gegenwärtig teilweise leer.

Der eingeschossige Zweckbau wurde seit seiner Errichtung in (mutmaßlich) den 1960er Jahren zur Versorgung der umliegenden Wohngebiete (Verkaufsstelle für Lebensmittel/ Güter des täglichen Bedarfs, kleine Dienstleistungsbetriebe) genutzt.

Die im Westteil des Gebäudes ansässige Tierarztpraxis beabsichtigt eine Erweiterung der Praxisräume auf die gesamte im Gebäuden zur Verfügung stehend Grundfläche (~ 600 m²); ein zeitgemäßer Betrieb der Praxis ist mit den derzeit genutzten Räumlichkeiten nicht möglich.

Für den gesamten Bereich vom Tannenweg (im Südosten) bis zum Eichenweg (im Nordwesten) besteht kein Bebauungsplan. Der Bereich mit seinen überwiegend 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern (Wohnblocks) aus den 60er Jahren und der ausschließlichen Wohnnutzung ist nach dem dergestaltigen Gebietscharakter als Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu beurteilen.

§ 34 Abs. 2 BauGB führt aus: "Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Baugebiet, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässig-



keit des Vorhabens nach seiner Art alleine danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre“.

Vor dem Hintergrund der durch die BauNVO definierten Zweckbestimmung für ein WR sind Gebäude für freie Berufe (wie z.B. eine Tierarztpraxis) auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht zulassungsfähig.

Vor dem Hintergrund dessen bedarf es, um eine zielgerichtete und zweckdienliche Nachnutzung des Gebäudes/ des Gebäudeteiles zu gewährleisten, der Aufstellung eines kleinflächigen Bebauungsplanes.

Neben der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für die beabsichtigte Erweiterung der Tierarztpraxis kann damit zugleich ein Zulässigkeitsrahmen für das in Rede stehende Grundstück bereit gestellt werden, der der besonderen städtebaulichen Situation (insbesondere dem besonderen Schutzbedürfnis im WR) Rechnung trägt.

Mit der Festsetzung als Sondergebiet (SO_{Gebietsversorgung}) kann das Gebiet/ das Gebäude (wie schon zu früherer Zeit) Versorgungsfunktion für das definierte Stadtquartier übernehmen.

2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2006) stellt den gesamten Bereich als bestehende Siedlungsfläche - Wohnen, der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz aus dem Jahr 1983 als Wohnbaufläche dar.

Dem Anpassungsgebot des § 1(4) BauGB und dem Entwicklungsgebot des § 8(2) BauGB ist Rechnung getragen.

Auf Grund der „gewachsenen“ Lage- und Bestandssituation innerhalb eines homogenen Stadtquartieres sind weitere raumplanerische oder fachplanerische Vorgaben nicht vorhanden bzw. nicht von Bedeutung.

Das Gebiet des vorliegenden, kleinflächigen Bebauungsplanes ist infrastrukturell und verkehrlich vollständig erschlossen.

Da es sich auf Grund der planungsrechtlichen und faktische Situation sehr eindeutig um einen Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB handelt, erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Bestimmungen der §§ 13a und 13 BauGB.

Mit den Inhalten des vorliegenden Bebauungsplanes werden innerhalb des Siedlungsverbandes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Um- bzw. Nachnutzung des Grundstücks/ des Gebäudes gemäß den aktuell vorliegenden Vorstellungen sowie in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Koblenz geschaffen.

Letztere orientieren sich ausdrücklich an der besonderen Charakteristik des umgebenden Wohnquartiers, insbesondere dem besonderen Schutzbedürfnis der („reinen“) Wohnnutzung sowie der Versorgungsfunktion des in Rede stehenden Anwesens für die benachbarte Wohnnutzung.

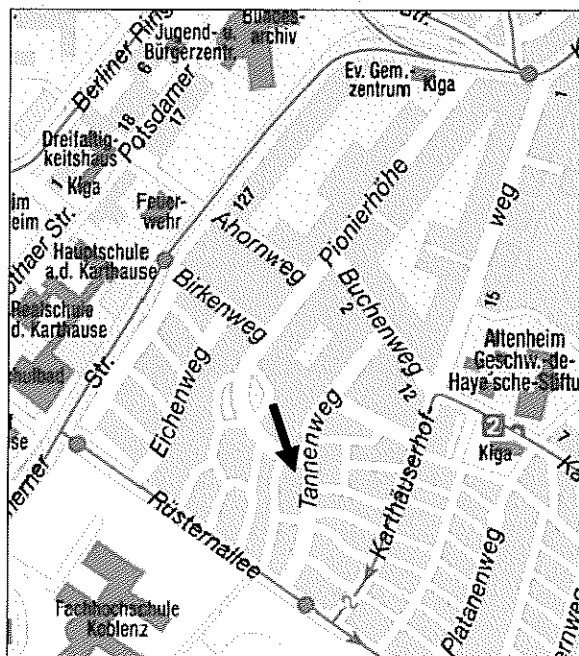
Die nach dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes realisierbare Gesamtgrundfläche liegt deutlich unterhalb der in § 13a als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m²; zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

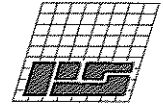
Auch werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Insofern, mit der beabsichtigten Wiedernutzbarmachung des Gebäudes und der Beseitigung des Leerstandes, steht der Bebauungsplan in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen und Bestimmungen des § 13a BauGB.

3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Karthause im Bereich des Auftreffens der *Pionierhöhe* auf den *Tannenweg*.





Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Gesamtgröße von 400,55 m² das Flurstück 338 in der Flur 20 der Gemarkung Koblenz; im Westen ragt das bestehende Gebäude über die Parzellengrenze hinaus in das Flurstück 337/1.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die öffentlichen Verkehrsflächen der *Pionierhöhe* und des *Tannenweges* im Norden und Nordwesten sowie ansonsten durch die Grundstücksflächen (Flst. 337/1) der benachbarten Wohnblocks.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung, Festsetzungen

Die Festsetzungen des vorliegenden, kleinflächigen Bebauungsplanes beschränken sich auf ein unabdingbares Minimum unter Orientierung an der konkret vorgesehenen Nutzung sowie darüber hinaus der städtebaulichen Zielsetzung eine angepasste Nutzung des Gebäudes nachhaltig zu sichern und zu gewährleisten.

Maßgeblicher Inhalt ist die Festsetzung der **Art der baulichen Nutzung**.

Unter Beachtung der Gebietscharakters der Umgebungsbebauung („WR“) und um dennoch eine gewisse Bandbreite an (verträglichen) Nutzungen auf der Grundlage des Bebauungsplanes zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 9(1) BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO. Auf Grund des funktionalen Bezugs auf die nähere Umgebung erfolgt die konkretisierende Festsetzung Sondergebiet, Zweckbestimmung Gebietsversorgung.

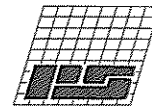
Der Katalog an zulässigen Nutzungen wird wie folgt gefasst:

- Zulässig sind zunächst Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes zwischen den Straßenzügen *Karthäuserhofweg/ Simmerner Straße/ Rüsternallee* dienen.

Damit werden die in einem Reinen Wohngebiet nach § 3(3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt; auf Grund des sehr kleinflächigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Festsetzung als „SO“, wird ein Gebiet mit dem spezifischen Gebietscharakter definiert, im Bereich dessen für die Bewohner die entsprechenden Versorgungsfunktionen übernommen werden (sollen).

- Zulässig sind (analog der allgemeinen Zulässigkeit in einem Allgemeinen Wohngebiet) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Dies, da das bestehende Gebäude für derartige Einrichtungen und Nutzungen allgemein in Betracht zu ziehen und eine grundsätzliche „Wohnverträglichkeit“ zu unterstellen ist.



- Zulässig sind Gebäude für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO:

Während *Räume* für freie Berufe auch in einem Reinen Wohngebiet zulässig sind, kann auf der Grundlage dieser Festsetzung im SO auch eine Nutzung des gesamten bestehenden Gebäudes durch freie Berufe (im vorliegenden Fall: Tierarztpraxis) zugelassen werden.

Der Begriff des *freien Berufs* gehört dem Bauplanungsrecht an: Zu den freien Berufen gehören nach Ernst/Zinkahn/Bielenberg und Krauzberger (2004) Architekt, Arzt, Heilpraktiker, Krankengymnast, Notar, Rechtsanwalt, Steuerberater, Tierarzt, Wirtschaftsprüfer.

Von einer Verträglichkeit mit dem umliegenden Gebietscharakter ist auch diesbezüglich auszugehen.

- Zulässig sind Anlagen für Verwaltungen:

U.a. wegen der vergleichsweise hohen Wohndichte und der grundsätzlichen Eignung des Gebäudes für z.B. Postagentur, Nebenstellen von öffentlichen Verwaltungen, Krankenkassen o. Ä. werden entsprechende Anlagen als zulässig mit angeführt.

Auf Grund der geringen Gebäudegrundfläche und der lediglich eingeschossigen Bauweise ist die Errichtung von größeren baulichen Anlagen nicht möglich. Damit, sowie mit dem restriktiven Nutzungskatalog sind unverträgliche Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

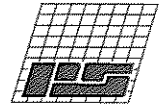
Das **Maß der baulichen Nutzung** wird festgesetzt durch eine maximale Grundfläche baulicher Anlagen sowie (als Teil dessen) einer maximalen Grundfläche für (das) Hauptgebäude.

Nach den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der (zulässigen) Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 mitzurechnen.

Die maximale Grundfläche baulicher Anlagen im SO_{GV} wird mit insgesamt $GR_{\max.} = 297 \text{ m}^2$ festgesetzt. Die hierin enthaltene, maximale Grundfläche für Hauptgebäude wird mit insgesamt $GR_{\max.-HG} = 226 \text{ m}^2$ festgesetzt. Als Hauptgebäude sind bauliche Anlagen zu verstehen, die nicht als Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) bzw. als Stellplatz oder Garage (§ 12 BauNVO) hergestellt werden.

Die maximale Grundfläche für Hauptgebäude ist identisch mit der in der Planurkunde ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.

Gemäß der Bestandssituation wird die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) mit $Z = 1$ festgesetzt.



Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird durch die festgesetzte Baugrenze definiert, die neben der eigentlichen Gebäudegrundfläche den vorhandenen Dachüberstand (nicht eingemessen !) mit berücksichtigt. Im Übrigen wird auf die Bestimmungen des § 23 BauNVO hingewiesen.

Wegen der funktionalen Bedeutung im Zusammenhang mit den Grünstrukturen zwischen den Wohngebäuden (Wohnblocks), d.h. um eine andersartige Nutzung auszuschließen, wird die rückwärtige Grundstücksfläche nach § 9(1)25b BauGB als **Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** festgesetzt.

Auf der Grundlage des Bauordnungsrechtes (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) LBauO) werden zudem Festsetzungen zu Art und Größe von **Werbeanlagen** getroffen, um Störwirkungen auf die umgebende Wohnnutzungen auszuschließen. Insbesondere beleuchtete Werbeanlagen und Lichtwerbungen sind ausgeschlossen.

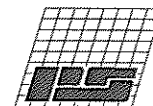
Weitergehende oder sonstige Festsetzungen sind angesichts der formulierten Planungsziele sowie der Bestandssituation erkennbar nicht notwendig.

4. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

Mit der Realisierung der Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes sind erkennbar keine Auswirkungen bezüglich fachrechtlicher bzw. – planerischer Belange gegeben:

Mit dem festgelegten Zulässigkeitskatalog für die Sondergebietsfläche sowie insbesondere auch der Kleinflächigkeit des Plangebietes und des sehr geringen Stellplatzangebotes (s.u.) ist ein spürbar gesteigertes Verkehrsaufkommen ebenso auszuschließen, wie unverträgliche Störwirkungen durch die als zulässig festgesetzten Nutzungen selbst.

Mit der vorgesehenen sowie der zulässigen Nutzung sind zudem Fahrbewegungen durch zu- und abfahrenden Verkehr nur außerhalb ruhebedürftiger Zeiten, d.h. außerhalb des Nachtzeitraumes gegeben. Immissionsschutzbelange sind insofern nicht betroffen.



Nördlich des Gebäudes, zur Straße *Pionierhöhe* waren und sind auf der privaten Grundstücksfläche Stellplatzflächen (4 Stellplätze in Längsaufstellung) im Funktionszusammenhang mit einem Dienstleistungs- oder sonstigen Betrieb vorgesehen. Der erforderliche Stellplatznachweis im Zusammenhang mit der aktuell vorgesehenen Nutzung ist demgemäß zu erbringen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Eine Ausnahme vom Regelverfahren der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die - wie im vorliegenden Fall - vorrangig bestandssichernde, ordnende oder verdichtende Funktion haben.

Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass für die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Abweichung von der Grundregel der Umweltprüfung ergibt sich durch die Bestimmung des § 13(3) S. 1 BauGB; demnach sind Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht anzuwenden.

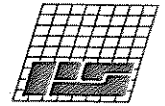
Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bedingen keinerlei gegenüber der faktisch bestehenden Situation veränderte Eingriffswirkung.

Ungeachtet dessen gelten nach § 13a(2) Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a(3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies, da gerade mit Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung eine Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme außerhalb der Siedlungslagen und damit mittelbar ein schonender Umgang mit Grund und Boden (wie es der § 1a Abs. 2 BauGB verlangt) gewährleistet ist.

Vor dem Hintergrund dessen ergibt sich für den vorliegenden Bebauungsplan im Hinblick auf die Umweltbelange kein diesbezüglicher Handlungsbedarf.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht (z.B. FFH-/ Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet) und nach dem Wasserrecht (Wasserschutzgebiet) sind nicht berührt.

Altablagerungen, Altlasten oder Altstandorte sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht bekannt.



7 Flächenbilanz

Sondergebiet **△ GESAMTFLÄCHE** **398 m²**

hiervon:

- maximale Grundfläche baulicher Anlagen (GR_{max.}): 297 m²
(diese beinhaltet 226 m² für Hauptgebäude – GR_{max.-HG})
- Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern 101 m²
und sonstigen Bepflanzungen

(überschlägige Flächenermittlung mit PolyGIS 8.5 (gerundet !) auf Grundlage des Bebauungsplanes
in der Fassung des Entwurfes (09/ 2009), M = 1: 250)

Koblenz, im August/ September 2009
und Februar 2010

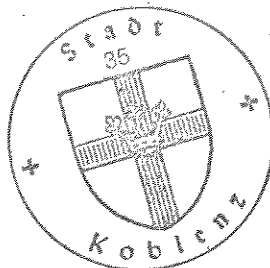
aufgestellt:
(im Auftrag)

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT

Dipl.-Geogr./ Stadtplaner M. Rück

Ausgefertigt
Koblenz,

0 5. Mai 2010



Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister