KOCKS CONSULT GMBH KOCKS INGENIEURE

Begründung **August 2012**

Stadtverwaltung Koblenz

Amt 61 -
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

Bebauungsplan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld“, Änderung und Erweiterung Nr. 1

Begründung

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand:
Konzeptionsfassung

Kocks Consult GmbH • Stegemannstr. 32-38 • 56068 Koblenz • Tel.: +49 261 1302-0
Fax: +49 261 1302-400 • E-Mail: info@kocks-ing.de • Internet: www.kocks-ing.de

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
(Konzeptionsfassung)

Inhaltsverzeichnis

1.	**Einleitung**	**4**
1.1	Planungsstand und Zielsetzung	4
1.2	Lage und Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld“, Änderung und Erweiterung Nr. 1	4
1.3	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	5
1.4	Bebauungsplanübersicht und Verfahrenschronik	6
1.4.1	B-Plan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld“ (Rechtskraft 21.06.1974)	7
1.4.2	B-Plan Nr. 149: „Trierer Straße / Pollenfeldweg / Johannesstraße“ (Rechtskraft 21.01.1992)	8
1.4.3	B-Plan Nr. 146: „Auf dem Pollenfeld“ (Aufstellungsbeschluss Stadtrat vom 13.12.2002)	9
1.4.4	B-Plan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld (Änderung und Erweiterung Nr.1)“	10
1.5	Eigentumsverhältnisse	11
2.	**Erfordernisse der Raumordnung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / sonstige Rahmenbedingungen**	**12**
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	12
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006	13
2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	16
2.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz	17
2.5	Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der parallelen FNP-Änderung	19
2.6	Planerische Auseinandersetzung / Würdigung der landesplanerischen Vorgaben	21
3.	**Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes**	**24**
4.	**Kosten und Finanzierung**	**25**
5.	**Umweltbericht Konzeptionsfassung**	**26**
5.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	26
5.2	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen (Zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise)	26
5.2.1	Art der baulichen Nutzung und Gemeinbedarfsflächen	26
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	28
5.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	29
5.2.4	Stellplätze und Garagen	29

5.2.5	Verkehrsflächen	30
5.2.6	Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung der zentralen Grünstrukturen für die öffentliche und private Erholungsnutzung, zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz	33
5.2.7	Flächen für die Landwirtschaft mit Zweckbestimmung Gartenbaubetrieb	35
5.2.8	Niederschlagswasserbewirtschaftung	36
5.2.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	37
5.2.9.1	Grundlagen	37
5.2.9.2	Ergebnisse	38
5.2.10	Aktive Schallschutzmaßnahmen im Planfall "Realisierung der Nordtangente und Umbau Kreuzungsbereich Bubenheimer Weg / Eifelstraße"	41
5.2.11	Passive Schallschutzmaßnahmen	41
5.2.12	Planerische Umsetzung von Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung	42
5.2.13	Archäologie	42
5.2.14	Altlasten / Altablagerungen / Altstandorte	42
5.2.15	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	43
5.2.16	Landespflegerische Festsetzungen	44
5.3	Beschreibung der vorgenommenen Umweltprüfung (Untersuchungsrahmen) und Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen gemäß Anlage 1, Nummer 3 a) BauGB	47
5.4	Ergebnis der bisherigen Umweltprüfung/ Umweltrelevanz	48
5.5	Zusätzliche Angaben gemäß Anlage 1, Nummer 3 BauGB	52

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 56	24
Tab. 2:	Tabellarische Darstellung der betroffenen Schutzgüter gemäß B-Planentwurf	48

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet	4
Abb. 2:	Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld“, Änderung und Erweiterung Nr. 1 gemäß erneutem Konzeptionsbeschluss und ergänzter Aufstellungsbeschluss vom x.y.2012	5
Abb. 3:	Übersicht der Bebauungspläne im Plangebiet und Planumfeld (Hinweis: BP 146 hier ohne Abgrenzung und Schraffur)	6
Abb. 4:	B-Plan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld“ (Rechtskraft 21.06.1974)	7
Abb. 5:	B-Plan Nr. 149: „Trierer Straße / Pollenfeldweg / Johannesstraße“ (Rechtskraft 21.01.1992)	8
Abb. 6:	Geltungsbereich B-Plan Nr. 146: „Auf dem Pollenfeld“, (Aufstellungsbeschluss 13.12.2002)	9
Abb. 7:	B-Plan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld, Änderung und Erweiterung Nr.1, (Aufstellungsbeschluss 13.09.2007)	10
Abb. 8:	Städtische Eigentumsflächen im Plangebiet (rot)	11
Abb. 9:	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (Auszug)	14
Abb. 10:	Geltungsbereich und Darstellungen der FNP-Änderung im Parallelverfahren	16

Grundlagen

1. **Schalltechnische Untersuchung** zum Bebauungsplan Nr. 56 „Schulzentrum Pollenfeld“ Änderung und Erweiterung Nr. 1", FIRU GfI mbH, Kaiserslautern, April 2012

2. **Historische Erkundung** von Altstandorten und Bodenuntersuchungen zur Regenwasserversickerung, Planungsgebiet Pollenfeld, Institut für Umwelttechnik, Höhr-Grenzhausen, Okober 2003

3. **Grünordnungsplan** zum Bebauungsplan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld“, Änderung und Erweiterung Nr. 1, Büro für Landschaftsplanung A. Reitz, Ochtendung, Aufgestellt Dezember 2009, geändert August 2012

4. Bebauungspläne "Auf dem Pollenfeld" und "Pollenfeldschule“ (Koblenz-Metternich), **Faunistische Erfassungen** (heuschrecken., Tagfalter, Avifauna, Fledermäuse), Büro für Landschaftsplanung A. Reitz, Ochtendung, Dezember 2009

1. Einleitung

1.1 Planungsstand und Zielsetzung

Die Stadt Koblenz hat im Rahmen der Stadtratsitzung vom 13.09.2007 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 56 „Schulzentrum Pollenfeld“, Änderung und Erweiterung Nr. 1, gefasst. Gegenstand der Planung ist

- die Nutzung von Nachverdichtungspotentialen zu Wohnzwecken im Bereich nördlich bzw. nordöstlich des Bubenheimer Weges,
- die Steuerung und Sicherung des ansässigen Gartenbaubetriebs unter Berücksichtigung der beabsichtigten betrieblichen Neustrukturierung (inkl. Ermöglichung einer neuen Betriebszufahrt von der Eifelstraße),
- die Sicherung der weiterhin benötigten Erweiterungsflächen der Pollenfeldschule und
- die Erschließung und Sicherung von aktuell unbebauten Flächen als öffentliche Grünflächen für Naherholungszwecke, als klimaökologische Ausgleichsräume und zur Grün- / Biotopvernetzung

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 14,3 ha und überplant Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne BP Nr. 56 „Schulzentrum Pollenfeld“ (südlich der Eifelstraße) und BP Nr. 149, s. Verfahrenschronik.

1.2 Lage und Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld“, Änderung und Erweiterung Nr. 1

Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

Der Bebauungsplan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld“, Änderung und Erweiterung Nr. 1“ befindet sich im Stadtteil Metternich der Stadt Koblenz.

Der Änderungsbereich wird im Norden durch die Eifelstraße begrenzt. Im Südwesten erfolgt dieses durch den Bubenheimer Weg. Im Süden verläuft die Abgrenzung des Änderungsbereiches zu Beginn entlang des Pollenfeldweges. Im weiteren Verlauf des Pollenfeldweges in Richtung Osten bildet dann die südliche Grenze der öffentlichen Grünfläche die weitere Grenzziehung. Die rückwärtigen Gartenbereiche der Johannesstraße stellen im Osten die Grenze des Änderungsbereiches dar, vgl. die folgende Abbildung.

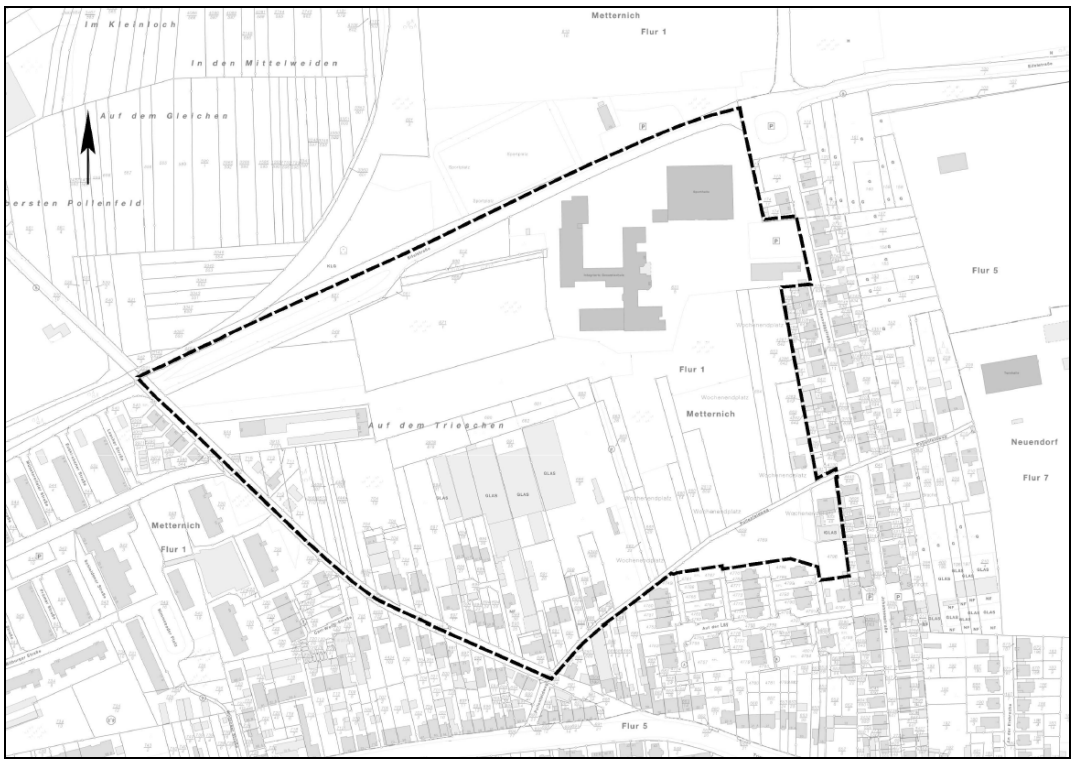

Abb. 2: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld“, Änderung und Erweiterung Nr. 1 gemäß erneutem Konzeptionsbeschluss und ergänzter Aufstellungsbeschluss vom x.y.2012

1.3 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets

Das Plangebiet ist städtebaulich sehr heterogen geprägt. Die Eifelstraße stellt hier den nördlichen Siedlungsabschluss des Stadtteiles Metternich dar. Der Bereich nördlich der Eifelstraße bildet den Übergang des Siedlungsbereiches zur offenen Landschaft und ist geprägt durch Landwirtschaftsnutzung, Kleingärten, eine Sportanlage (Fußballplatz), Brachflächen und Gehölzflächen. Auch südlich der Eifelstraße prägen in Richtung Bubenheimer Weg landwirtschaftliche Flächen und Hecken- / Grünstrukturen der ehemaligen „Franzosenschule“ das Ortsbild. Die Integrierte Gesamtschule Koblenz stellt in diesem Kontext einen zum Großteil noch solitären Siedlungsbereich dar. Dieser ist durch großformatige Baukörper und umgebende, größere Freiflächen charakterisiert.

Der Bubenheimer Weg ist ab dem Kreuzungsbereich zur Eifelstraße ebenfalls städtebaulich sehr heterogen ausgebildet. Im Norden bilden auf der westlichen Straßenseite Hochhäuser der Wohnbebauung eine städtebauliche Dominante. Im weiteren südlichen Verlauf des Bubenheimer Weges ist indessen zunehmend eine kleinteiligere Straßenrandbebauung zu verzeichnen. Auf der östlichen Straßenseite des Bubenheimer Weges hingegen prägen im Norden gewerbliche Bauten und Nutzungen („Servicecenter für Hochdruckverbindungen“ und „Autohan-

del“ im Bereich der ehemaligen Tankstelle) das Stadtbild. Nur vereinzelt sind hier Ansätze einer Wohnbebauung vorhanden. Erst im weiteren Verlauf des Bubenheimer Weges in Richtung Südosten stellen sich gleichartige Baustrukturen und Nutzungen wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Bubenheimer Weges ein.

Der Bereich des Pollenfeldweges ist am Anfang (hier ab Bubenheimer Weg) und am Ende (hier bis Johannesstraße) noch durch ergänzende Wohnbebauungen geprägt. Im zentralen Bereich des Pollenfeldweges dominieren aber Grünstrukturen und Nutzungen (Kleingärten, Spielplatz und die südlich angrenzende öffentliche Grünfläche / Obstwiese).

Der Kernbereich des Plangebiets wird weiterhin durch die großflächigen baulichen Anlagen (Gewächshäuser) und Nutzungen eines Gartenbaubetriebes geprägt. Da dieser Bereich nicht von öffentlichen Straßen und Wegen einsehbar ist und durch diesen Betrieb auch keine störenden Umweltauswirkungen (Gewerbelärm) resultieren, tritt diese großflächige Nutzung städtebaulich nicht dominant in Erscheinung. Auch die angrenzenden weiteren Nutzungen des Kernbereiches (Grün- und Brachflächen der ehemaligen „Franzosenschule“, Kleingärten und rückwärtige private Hausgärten) sind mangels öffentlicher Erschließung und Einsehbarkeit öffentlich nicht erlebbar.

1.4 Bebauungsplanübersicht und Verfahrenschronik

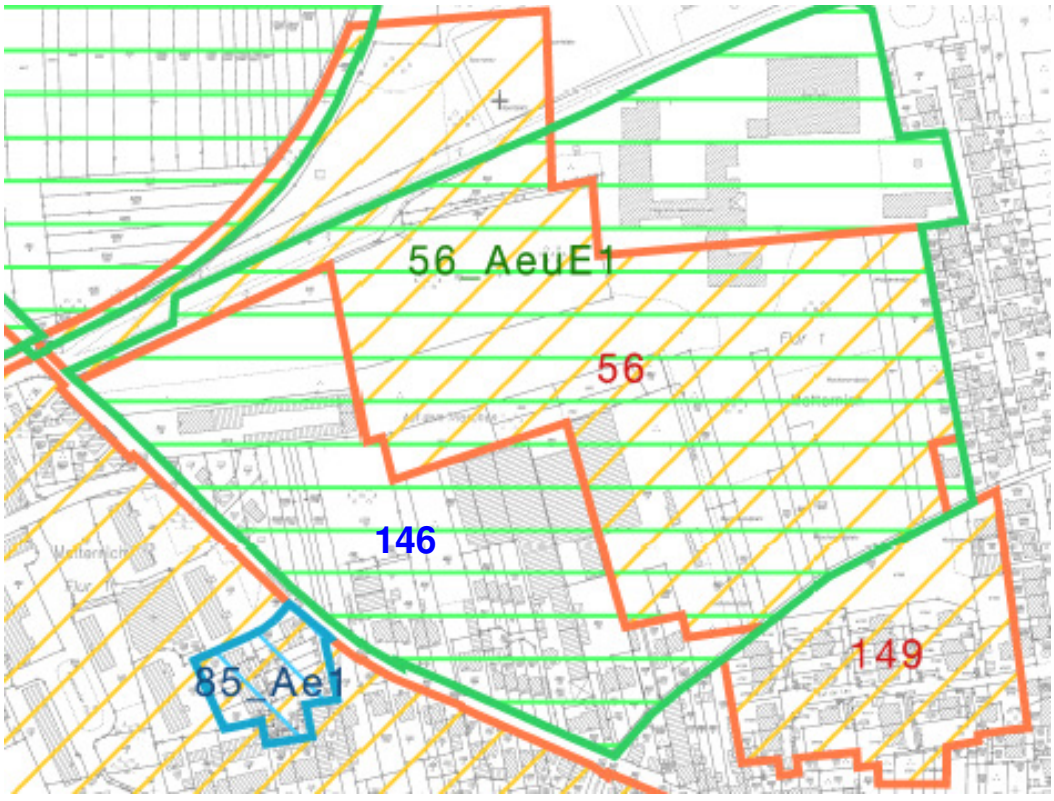

Abb. 3: Übersicht der Bebauungspläne im Plangebiet und Planumfeld (Hinweis: BP 146 hier ohne Abgrenzung und Schraffur)

1.4.1 B-Plan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld“ (Rechtskraft 21.06.1974)

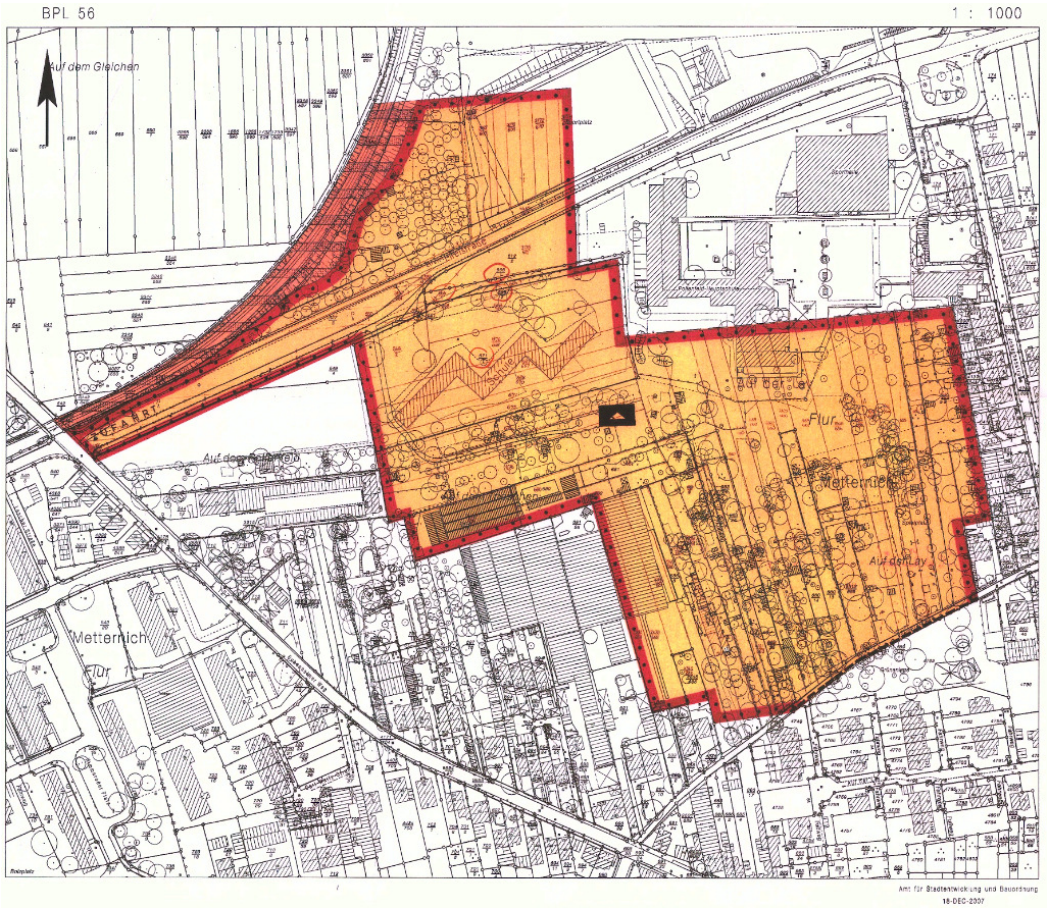

Abb. 4: B-Plan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld“ (Rechtskraft 21.06.1974)

Planinhalt: Teilbereiche nördlich der Eifelstraße, westlicher Teil der Eifelstraße selbst, Bereich südlich der Eifelstraße und südlich Pollenfeldschule wurden als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule (Symboldarstellung) festgesetzt.

Hinweis: Der rechtskräftige Bebauungsplan wird - nach Rechtskraft der vorliegenden Ergänzungs- und Änderungsplanung - durch diese zum Großteil (Planbereich zwischen Bubenheimer Weg und Eifelstraße) ersetzt.

1.4.2 B-Plan Nr. 149: „Trierer Straße / Pollenfeldweg / Johannesstraße“ (Rechtskraft 21.01.1992)

Abb. 5: B-Plan Nr. 149: „Trierer Straße / Pollenfeldweg / Johannesstraße“ (Rechtskraft 21.01.1992)

Inhalt: Ein Bereich südlich des Pollenfeldweges wurde als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und die südlich angrenzenden Flächen als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Hinweis: Der Geltungsbereich des BP Nr. 56 „Schulzentrum Pollenfeld“, Änderung und Erweiterung Nr. 1 soll um den Bereich der Grünfläche südöstlich des Pollenfeldweges (Lage innerhalb des rechtskräftigen BP Nr. 149) erweitert und z.T. überplant werden.

1.4.3 B-Plan Nr. 146: „Auf dem Pollenfeld“ (Aufstellungsbeschluss Stadtrat vom 13.12.2002)

Inhalt: Ein Bereich zwischen B-Plan Nr. 56 „alt“ und Bubenheimer Weg zuzügl. Erweiterung Gartenbaubetrieb. Ziel: Wiedernutzung der brachgefallenen Flächen und Erweiterung Gartenbaubetrieb Schlötter.

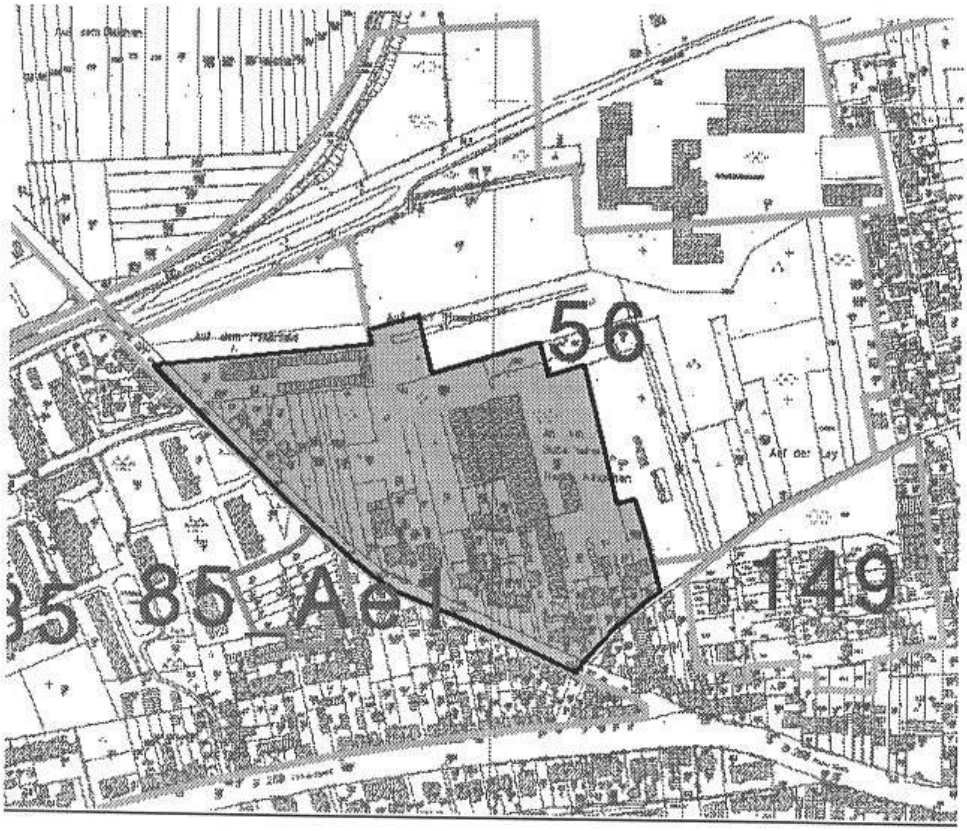

Abb. 6: Geltungsbereich B-Plan Nr. 146: „Auf dem Pollenfeld“, (Aufstellungsbeschluss 13.12.2002)

Hinweis: Die Planung wurde nicht fortgeführt und wird inhaltlich durch den erneuten Konzeptionsbeschluss und ergänzten Aufstellungsbeschluss vom **x.y**.2012 ersetzt und gleichzeitig aufgehoben.

1.4.4 B-Plan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld (Änderung und Erweiterung Nr.1)“

- **Aufstellungsbeschluss 13.09.2007**

Inhalt: Bereich B-Plan Nr. 56 „alt“ (ohne Flächen nördl. der Eifelstraße) und B-Plan Nr. 146 sowie Erweiterung um Bereich der Pollenfeldschule, hier Bestand.

Abb. 7: B-Plan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld, Änderung und Erweiterung Nr.1, (Aufstellungsbeschluss 13.09.2007)

- **Konzeptionsbeschluss vom 04.10.2007**

- **Unterrichtung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung am 18.12.2007 durch den FBAIV vom 19.08.2008**

- **Erneuter Konzeptionsbeschluss und ergänzter Auftstellungsbeschluss vom x.x.2012**

Die bisherige Planungskonzeption (Stand Konzeptionsbeschluss vom 04.10.2007) wurde aufgrund der aktuellen fachplanerischen Anforderungen (Verkehr- und Straßenplanung, Freiflächenplanung, Landespflege und Artenschutz sowie aktuellen Lärmtechnischen Anforderungen) sowie zur verstärkten Berücksichtigung privater Belange von Eigentümern im Plangebiet mit der vorliegenden Fassung z.T. erheblich modifiziert und planerisch weiterentwickelt.

Der Geltungsbereich soll weiterhin um die o.a. öffentlichen Grünflächen südöstlich des Pollenfeldweges (Lage im Geltungsbereich des rechtskräftigen BP Nr. 149) und um im Zuge der Realisierung der L 52 n benötigte städtische Verkehrsflächen zum Ausbau des Kreuzungsbereiches Bubenheimer Weg / Eifelstraße erweitert werden.

1.5 Eigentumsverhältnisse

Ein Großteil des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Stadt Koblenz. Diese Eigentumsverhältnisse begünstigen die Realisierung der durch die Planung verfolgten städtebaulichen Ziele.

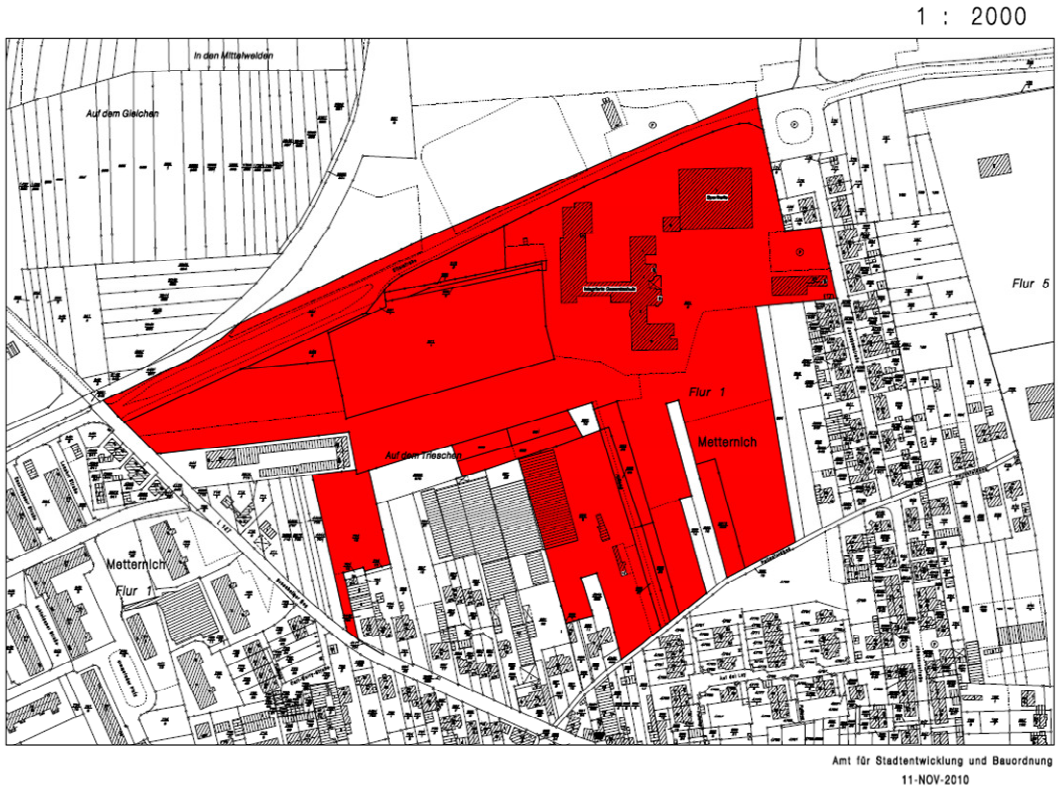

Abb. 8: Städtische Eigentumsflächen im Plangebiet (rot)

Hinweis: Die hier nicht farblich angelegten Parzellen des Pollenfeldweges und des Bubenheimer Weges befinden sich ebenfalls im Eigentum der Stadt Koblenz.

2. Erfordernisse der Raumordnung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / sonstige Rahmenbedingungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Koblenz ist als eines der fünf Oberzentren (OZ) neben Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System von großräumigen Verkehrsachsen und hat eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Die genannten Funktionen sind zu sichern.[1]

Die Stadt Koblenz stellt als Teil des Gebietes Koblenz-Neuwied-Andernach-Mayen einen klimatischen Belastungsraum dar. Für diese Räume, in deren Siedlungen eine schlechte Durchlüftung vorliegt und die somit thermisch stark belastet sind, sind Luftaustauschbahnen und Ausgleichsräume bedeutsam und in der Bauleitplanung zu sichern. Daher ist hier von den Gemeinden der erforderliche Handlungsbedarf besonders zu prüfen.[2]

Koblenz liegt innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Oberes Mittelrheintal“. Dieser hat eine landesweite Bedeutung als zentrale landschaftliche Leitstruktur im Rheinischen Schiefergebirge. Das LEP IV charakterisiert das „Obere Mittelrheintal“ als einzigartige Landschaft (aufgrund der Talgröße, der hohen Reliefenergie, den markanten Reliefformen, des Steillagenweinbaus und der hohen Dichte an Burgen und historischen Ortsbildern). Durch den Status UNESCO-Weltkulturerbe ist das „Obere Mittelrheintal“ eine historische Kulturlandschaft von weltweiter Bedeutung. Weiterhin besitzt es Bedeutung für die Naherholung, u.a. im Raum Koblenz.[3]

Des Weiteren liegt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied“, das eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Talsystem des Rheins besitzt und somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur (primär geprägt durch die Osthänge als Kulisse und optische Rahmensetzung) ist. Das landschaftliche Umfeld des Verdichtungsraumes hat eine hohe Bedeutung für die stadtnahe Erholung und die überörtliche Naherholung.[4]

Hinsichtlich der Schutzgüter Landschaft und Kulturgüter liegt Koblenz im nördlichen Bereich des Gebietes, das im Jahre 2002 auf Antrag der Länder Rheinland-Pfalz und Hessen als Welterbe „Oberes Mittelrheintal“ in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen wurde. Die UNESCO-Konvention zum Schutz des Weltkultur- und Naturerbes definiert in Art. 1 das Kulturerbe als bestehend aus Denkmälern, Ensembles und Stätten und das Naturerbe als Naturgebilde, geologische und physiografische Erscheinungsformen bzw. Gebiete sowie Naturstätten und Kulturlandschaften.[5]

1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 86
2 ebenda, S. 128/129
3 ebenda, S. 177
4 ebenda, S. 181
5 ebenda, S. 196

Für die Entwicklung der Wohnfunktion definiert das LEP IV, dass „jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trage, was die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt bedeute“[1]. Im Grundsatz G25 wird als eine Maßnahme zur Stärkung der Gemeinden und ihrer Ortskerne die „Umnutzung leer stehender, ortsbildprägender Bausubstanz zum Wohnen“ formuliert.[2]

Für den Bedarf an neuen Wohnbauflächen werden des Weiteren folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Der Ersatz- und Nachholbedarf, welcher sich aus Gebäudeabgängen bzw. überalteter Bausubstanz, gestiegenen Wohnansprüchen sowie erfolgter Nutzungsänderung ergibt und

- der Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen mit Familien, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten.

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 entsprechen den o.g. Vorgaben und Zielen des LEP IV. Die Ziele des wirksamen Flächennutzungsplanes und dessen Änderung für das Plangebiet dienen der Innenentwicklung. Bestehende Baulücken im Siedlungsbereich werden für die Entwicklung der Funktion Wohnen genutzt. Es erfolgt eine Anpassung an gesteigerte Wohnansprüche und ggf. Nutzungsänderungen durch die Anbaumöglichkeiten an bestehende Wohngebäude (Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen). Weiterhin dient die Planung auch der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen. Bisher öffentlich unzugängliche Flächen sollen darüber hinaus aufgewertet und der Öffentlichkeit zur Naherholung zugänglich gemacht werden. Mit diesen Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung, Aufwertung des Wohnumfeldes und den genannten Anpassungsmöglichkeiten an geänderte Lebenssituationen / Wohnansprüche sollen die Einwohner an den Stadtteil gebunden werden und somit, wie im zweiten o.g. Kriterium formuliert, „in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten“.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Planungsraum B-Plan Nr. 56 betreffenden Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 dargestellt. Es handelt sich um die Darstellung von

- Siedlungsflächen für Wohnen (rosa)
- Rahmenbereich UNESCO-Weltkulturerbe Mittelrheintal
  (braun gepunktet, angrenzend zum Plangebiet)
- geplante regionale Verbindung im funktionalen Straßennetz
  (rot gestrichelt, angrenzend zum Plangebiet)

[1] ebenda, S. 76
[2] ebenda, S. 74

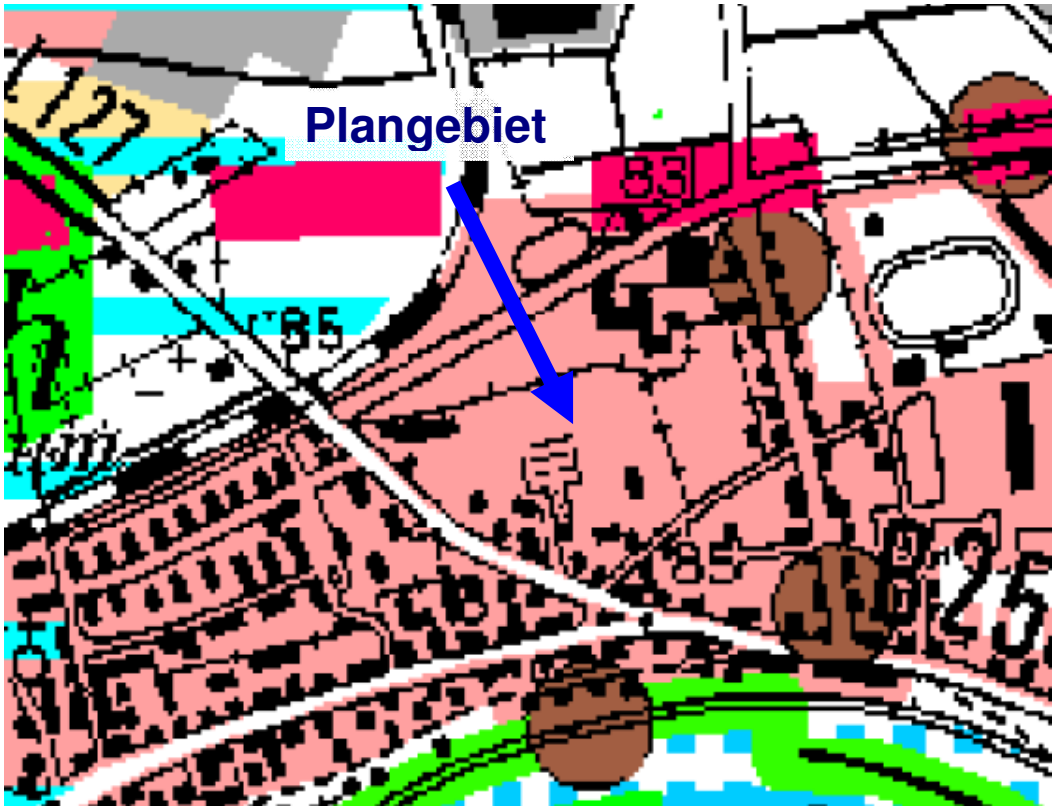

Abb. 9: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (Auszug)

Der Textband des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2006 trifft folgende Aussagen

Kapitel Zentrale Orte, hier Wohnen:

G2: In den zentralen Orten soll durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.[1]

Kapitel Wohnen:

G1: Die weitere bauliche Entwicklung in der Region soll sich an den realistischen Entwicklungschancen und -bedingungen orientieren.[2]

G4: In der Region soll die Bevölkerungszahl stabilisiert und das Arbeitsplatzangebot ausgebaut werden. In den Talgemeinden sollen noch bestehende Potentiale für Wohnen und für das Dienstleistungsgewerbe mobilisiert werden.[3]

1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006, Textband, S. 8
2 ebenda, S. 15
3 ebenda, S. 66

Kapitel Landwirtschaft und Weinbau:

G1: Die Landwirtschaft und der Weinbau sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige erhalten bleiben bzw. dazu entwickelt werden. Bodenordnungsmaßnahmen sollen zur Verbesserung der agrarstrukturellen, betriebswirtschaftlichen und ökologischen Verhältnisse beitragen. Die landwirtschaftlichen Funktionen sollen auch zur Pflege und Entwicklung der Landschaft sowie zur Sicherung ausgewogener ökologischer Verhältnisse genutzt, gestärkt und entwickelt werden. (…).[1]

G2: Die landwirtschaftliche Produktionsvielfalt, insbesondere der Betriebe mit Sonderkulturen in den begünstigten Lagen, soll erhalten bzw. ausgebaut werden.[2]

Kapitel Klima und Luft:

G4: In den thermisch stark belasteten Räumen (Karte 11) soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

- *Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,*
- *für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,*
- *Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und*
- *für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.*

Begründung/Erläuterung:
In den thermisch stark belasteten Räumen (Karte 11) bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperaturausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionsschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen von Verkehr, Industrie und Hausbrand gibt der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied. (…).[3]

[1] ebenda, S. 60
[2] ebenda, S. 60
[3] ebenda, S. 57/58

2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entsprechen nur zum Teil den Planungszielen des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan. Damit das Bebauungsplanverfahren dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entspricht, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

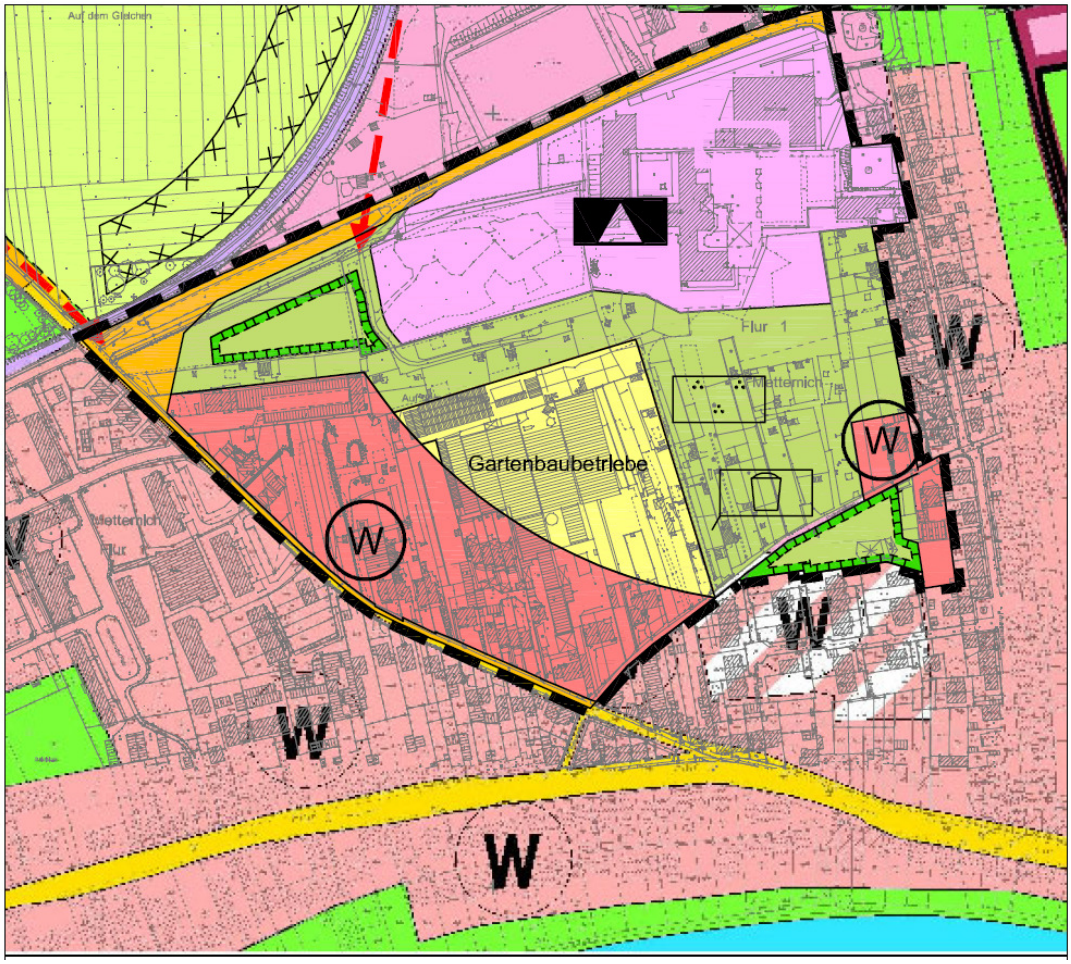

Abb. 10: Geltungsbereich und Darstellungen der FNP-Änderung im Parallelverfahren

Folgende Leitziele werden im Einzelnen bei der FNP-Änderung analog zum Bauleitplanverfahren verfolgt:

- Rücknahme von nicht mehr benötigten Gemeinbedarfsflächen der „Integrierten Gesamtschule Koblenz“.

- Neuausweisung von Landwirtschaftsflächen mit Zweckbestimmung „Gartenbaubetriebe“ zur Bestandssicherung und Erweiterung des Gartenbaubetriebes

- Neuausweisung einer zusammenhängenden Grünzone (öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“, die insbesondere die Wohnbereiche „Johannesstraße“ und „Auf der Lay“ sowie den Spielplatz am Pollenfeldweg mit den Freizeitanlagen nördlich der Eifelstraße verbindet.

- Darstellung und Sicherung der Bestandsnutzung (Wohnbauflächen sowie Spielplatz).

- Vorbereitung der baulichen Entwicklung vorhandener Baulücken / Brachflächen als Wohnbauflächen (entsprechend den bisherigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes).

- Darstellung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, zum Artenschutz sowie zum Erhalt und zur Entwicklung der zentralen Grünstrukturen, u. a. als Brut- und Nahrungshabitate, durch Darstellung öffentlicher Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ (s. o.) und durch Bestandssicherung sowie Neuausweisung von „Ausgleichsflächen“.

- Darstellung der Eifelstraße Hauptverkehrstrasse (hier in der Funktion als Verbindungstrasse zwischen der AS Metternich, der L 52 neu und der B 9)

2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz wurde am 04.06.2009 vom Koblenzer Stadtrat beschlossen. Die Notwendigkeit eines solchen übergeordneten, strategischen Konzeptes zur Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes Koblenz ergibt sich aus dem planerischen und raumordnerischen Ziel, zukünftige einzelhandelsrelevante Vorhaben, Projekte und Veränderungen in Koblenz im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung zu steuern.

„Das Zentren- und Sortimentskonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB. Es dient als übergeordneter Orientierungs- und Steuerungsrahmen und als Abwägungsgrundlage für zukünftige Bauleitverfahren.“[1]

Als übergeordnete Entwicklungsziele des Einzelhandels in Koblenz werden dargestellt:

1. *„**Innenstadt:** Sicherung und Stärkung des innerstädtischen Geschäftsbereichs in Koblenz als Einkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomiestandort von regionaler Bedeutung*
2. ***Stadtteilzentren:** Sicherung und Stärkung der Stadtteil- und Nahversorgungszentren als Einkaufsstandorte mit stadtteilbezogener Versorgungsbedeutung*
3. ***Nahversorgung:** Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung und Abbau bestehender Nahversorgungsdefizite*
4. ***Zentralität und Raumordnung:** Sicherung und Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Oberzentrums Koblenz“*[1]

[1] Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz, Kapitel VI: Zentren- und Sortimentskonzept, S. 78

Unter Berücksichtigung der Ziele von Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, wurden für die Stadt Koblenz folgende Grundsätze und Strategien für die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Koblenz abgeleitet:

„1. Räumlich-funktionale, zentrenverträgliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Koblenz

2. Konzentration des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen

3. Bestimmung und geordnete Entwicklung geeigneter integrierter Standorte zur Verbesserung der Nahversorgung

4. Vermeidung zusätzlicher innenstadtrelevanter Einzelhandelsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der definierten potenziellen Nahversorgungsstandorte

5. Bestimmung und geordnete Entwicklung von Fachmarktstandorten für nichtinnenstadtrelevante Einzelhandelsangebote, für die in den zentralen Versorgungsbereichen kein Standort gefunden werden kann (Ergänzungsstandorte im Sinne des LEP IV, Z 59); räumliche Konzentration dieser Einzelhandelsangebote auf die drei Standortbereiche Koblenz Nord, IKEA/FCC und Andernacher Straße/B 9; stärkere Profilierung der Angebotsstruktur dieser drei Standortbereiche

6. keine „Verhinderung“ von Wettbewerb, sondern Konzentration des Einzelhandels auf bestimmte Standortbereiche im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung

Die Grundsätze und Strategien bilden gleichzeitig die Grundlage für die Formulierung zahlreicher standortbezogener Entwicklungsziele im Kapitel VII und für die Planung und Umsetzung von Richtlinien, Projekten und Handlungsansätzen zur operativen Umsetzung dieser Entwicklungsziele durch die Akteure aus Politik und Verwaltung.“[2]

Kapitel VII des Zentren- und Sortimentskonzeptes der Stadt Koblenz analysiert die teilräumlichen Einzellagen in Koblenz. Der vorliegende Bebauungsplan liegt außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz definierten

- zentralen Versorgungsbereiche,
- Nahversorgungsbereiche und
- Fachmarktstandorte für nichtinnenstadtrelevante Einzelhandelsangebote.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen, Fachmarktlagen und Solitärstandorten der Nahversorgung existieren in Koblenz kleinteilige Einzelhandelsnutzungen in den Ortskernen der Stadtteile. Folgende Analysen werden an dieser Stelle auszugsweise wiedergegeben:
„Im Ergebnis des sukzessiven Rückzugs kleinteiliger Facheinzelhandelsgeschäfte aus den Stadtteilkernen und Wohnlagen sind heute in Koblenz in den meisten Stadtteilen nur noch rudimentäre Einzelhandelsbestände ohne leistungsfähige, frequenzerzeugende Magnetbetriebe in zentraler Lage vorhanden. (...). Ungeachtet des Fehlens der vollen Angebotsbreite im kurzfristigen Bereich ist zu betonen, dass die verbliebenen Geschäfte in den Ortskernen nach wie vor wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen. Dies betrifft insbesondere eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen und ältere Bürgerinnen und Bürger.“[3]

[1] ebenda, S. 78
[2] ebenda, S. 79
[3] ebenda, S. 175

Für das Plangebiet ist als nächstgelegene Ortskernlage der Nahversorgung der Bereich Metternich Unterdorf zu nennen. Dieser wird als städtebaulich ungegliederter und nicht zusammenhängender Bereich charakterisiert, der der Grundversorgung des Stadtteils dient. Als Entwicklungsziele wird die Bestandssicherung genannt. [1]

Der Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zum Zentren- und Sortimentskonzeptes der Stadt Koblenz. Durch die Förderung und Erhaltung der Wohnfunktion im Plangebiet wird die für die Ortskernlagen der Nahversorgung erforderliche „Nachfrageseite“ gestärkt. Darüber hinaus wird der im Plangebiet vorhandene Einzelhandelsbestand (Blumengeschäft Schlötter) planerisch gesichert.

2.5 Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der parallelen FNP-Änderung

Die folgenden (*kursiv* gekennzeichneten) Aussagen sind der Landesplanerischen Stellungnahme (§ 20 Landesplanungsgesetz) zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Koblenz für den Bereich Schulzentrum Pollenfeld (Bebauungsplan Nr. 56) vom 02.08.2011 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Auszügen entnommen.

„RAUMORDNERISCHE BEWERTUNG
Die Gesamtkarte des LEP IV enthält für die Änderungsbereiche keine Darstellungen oder Festlegungen. Von den textlichen Vorgaben des LEP IV hat die Planung v.a. folgende Aspekte zu würdigen:

Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur (G 26).

Nach Z 31 zu Kapitel 2.4.2 „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ ist die quantitative Flächenneuinanspruchnahme bis zum Jahre 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendigen Flächeninanspruchnahmen über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Nach Z 34 hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden (G 50). Ein barrierefreier Zugang zu Einrichtungen der Grundversorgung in einer auch für in ihrer Mobilität eingeschränkten Menschen zumutbaren Entfernung soll durch die günstige Zuordnung des Wohnraumes zur sozialen Infrastruktur und zu den Haltepunkten des Bus- und Schienenpersonennahverkehrs sichergestellt werden (G 51).

[1] ebenda, S. 190

Aus Sicht der Landesplanung wird die vorliegende Planung als Maßnahme der Innenentwicklung in Beachtung der landesplanerischen Ziele zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausdrücklich begrüßt und befürwortet.“

Im weiteren Planverfahren sollte eine Auseinandersetzung mit den folgenden Vorgaben des LEP IV erfolgen:

Einzeleinrichtungen und –angebote (des sozialen Gemeinwesens) sowohl öffentlicher als auch privater Träger sind möglichst untereinander zu vernetzen und in übergeordnete Konzepte einzubinden. Private, öffentliche und öffentlich geförderte Bildungsträger sollen im regionalen Maßstab ihre Aktivitäten abstimmen (G 68).“

*Nach Z 69 sind die verschiedenen **Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen** in den Mittelbereichen und mittelzentralen Funktionsräumen so auszubauen und anzupassen, dass in allen Landesteilen umfassende Möglichkeiten der Aus- und Fort- und Weiterbildung in zumutbarer Erreichbarkeit angeboten werden.*

*Die Sicherung, Verbesserung und Wiederherstellung der Funktionen des **Biotopverbundes** sollen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (G 97).*

*Nach Z 111 ist **Niederschlagswasser**, wo immer aufgrund der natürlichen, technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und aufgrund einer geringen Verschmutzung möglich, vor Ort zu belassen und zu versickern.*

*Alle Bodenfunktionen sollen insbesondere durch die Träger von Planungs- und Zulassungsverfahren sowie von Flächennutzern langfristig bewahrt werden. Der **Schutz des Bodens** soll durch Vorsorge, Vermeidung und Minimierung von stofflichen und nichtstofflichen Beeinträchtigungen verbessert werden; Bodenerosion, Bodenverdichtung, Verlagerung und Aufschüttung sowie Bodenversieglung soll vermieden bzw. minimiert werden (siehe G 112 zu Kapitel 4.3.3 „Boden“).*

*Die **klimaökologischen Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen** (siehe Karte 14: Klima zu Kapitel 4.3.4 „Klima und Reinhaltung der Luft“) sollen aufgrund ihrer besonders günstigen Wirkungen auf klimatisch und lufthygienisch belastete Siedlungsbereiche weitgehend von beeinträchtigenden Planungen und Maßnahmen freigehalten werden (G 113). Die Bauleitplanung sichert dabei nach Z 115, sofern städtebaulich erforderlich, die kommunal bedeutsamen klimaökologischen Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen.*

In der Gesamtkarte des RROP sind die Änderungsbereiche als Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt. Von den textlichen Vorgaben des RROP hat die Planung v.a. folgende Aspekte zu würdigen: Zur Verbindung der innerörtlichen Frei- und Grünräume mit der umgebenden Landschaft sollen Grünverbindungen und Grünzüge in Form von Hausgartenzeilen, Fuß- und Wanderwegen, Kleingärten, Talauen mit Wiesen und Weiden und anderen baulich weniger genutzten Bereichen erhalten bleiben und in das Konzept der Ortsentwicklung einbezogen werden (G 6, Kap. 2.2).

In den thermisch stark belasteten Räumen (Karte 8) soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden, für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern (G 4, Kap. 4.2.3).

2.6 Planerische Auseinandersetzung / Würdigung der landesplanerischen Vorgaben

- **„Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ , Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung:**

  Die Maßgaben werden durch die vorliegende Planung beachtet, s. Bewertung der Landesplanung. Die mit dem Bauleitplan verfolgte Nachverdichtung hat die Stabilisierung bzw. Stärkung der Bevölkerungsanzahl im Plangebiet zum Ziel, wodurch auch die Tragfähigkeit von Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten in den Ortskernlagen der Nahversorgung gefördert wird.

  Die Nachverdichtung orientiert sich des Weiteren an realistischen Entwicklungschancen und –bedingungen: Es werden nur dort Erweiterungsflächen festgesetzt, wo diese auch planerisch sinnvoll bzw. nach Abwägung der Belange vertretbar sind bzw. zum Großteil bereits zuvor planungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässig waren. Durch die Rücknahme von bisher festgesetzten Gemeinbedarfsflächen zu Gunsten von öffentlichen Grün- / Ausgleichsflächen und vorhandenen Betrieben (Gartenbaubetrieb) wird die Bauleitplanung an den aktuellen Bedarf bzw. an die aktuellen Bedarfsprognosen angepasst.

- **Koordination und Bedarfsabstimmung der Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen (hier Pollenfeldschule)** zwischen den Bildungsträgern und gemäß Anforderungen zur Ausstattung und Erreichbarkeit von Mittelbereichen und mittelzentralen Funktionsräumen:

  Die Stadt Koblenz stellt aktuell einen Schulentwicklungsplan auf. Dieser soll den bisherigen Schulentwicklungsplan aus dem Jahre 1973 ersetzen. Darüber hinaus wird seit 2001 ein jährlicher Schulentwicklungsbericht erstellt. Der in Aufstellung befindliche Schulentwicklungsplan führt die o.a. Koordination und Bedarfsabstimmung durch. Die im Rahmen der Bauleitplanung getroffen Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt in Abstimmung mit dem in Aufstellung befindlichen Schulentwicklungsplan und dem zuständigen Kultur- und Schulverwaltungsamt.

- **Sicherung, Verbesserung und Wiederherstellung der Funktionen des Biotopverbundes:**

  Durch Rücknahme von Gemeinbedarfsflächen zugunsten von öffentlichen und privaten Grünflächen (Parkanlage, "Freizeitgärten", Verkehrsgrün- und Ausgleichsflächen sowie private Grünflächen) werden große Teilbereiche des Plangebiets für die Ziele des Biotopverbundes nachhaltig gesichert. Weitergehendere Maßgaben erfolgen in der der Planung zugrundeliegenden Begrünungs- und Ausgleichskonzeption, durch Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen, durch Nutzungseinschränkungen etc.), vgl. Kapitel 5.2.6 "Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung der zentralen Grünstrukturen für die öffentliche und private Erholungsnutzung, zum

Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz".

- **Umgang mit Niederschlagswasser:**

  Das anfallende Niederschlagswasser der neuen Baugebiete / Nachverdichtungsflächen soll vor Ort belassen und versickert werden. Entsprechende Regelungen bzw. Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen, vgl. Kapitel 5.2.8 "Niederschlagswasserbewirtschaftung".

- **Schutz des Bodens**

  Der Schutz des Bodens wird durch die Inanspruchnahme von bereits gestörten Böden als Maßnahme der Innenentwicklung (Brachflächen, Kleingärten, gewerblich, mindergenutzte Flächen etc.) berücksichtigt. Weiterhin wird die Inanspruchnahme von Flächen durch Bebauung entsprechend des aktuellen Eigenbedarfs der Stadt Koblenz gegenüber den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen BP Nr. 56 und den vorhergehenden Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes erheblich reduziert. Durch die geplanten Nutzungen sind im Vergleich zum Status quo keine erheblichen Neuversiegelungen zu erwarten bzw. neu zulässig. Auch die stofflichen Beeinträchtigungen der Böden werden im Vergleich zum Status quo nicht signifikant zunehmen.

  Detaillierte Maßgaben hierzu erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (GRZ-Festsetzung, Begrünungs- und Ausgleichskonzeption, Nutzungseinschränkungen etc.), vgl. Kapitel 5.2.3 "Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen" und Kapitel 5.2.6 "Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung der zentralen Grünstrukturen für die öffentliche und private Erholungsnutzung, zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz".

- **klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen, thermisch stark belastete Räume**

  Gemäß Klimafunktionskarte der Stadt Koblenz gehört das Plangebiet aufgrund seines Grünflächenanteils zu den abgeschwächten Kaltluftproduktionsflächen. Weiterhin bewirkt der Grünflächenanteil, dass der Bereich zu den nur geringfügig überwärmten Randbezirken der Stadt Koblenz gezählt wird. Aufgrund der fast ebenen Lage, der geringen Größe (< 10 ha) und der umgrenzenden Bebauung besteht jedoch nur eine mäßige Abflussmöglichkeit.

  Die Erhaltung dieser (auf Plangebietsebene) bedeutsamen klimaökologischen Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen wird durch die Darstellungen der Flächennutzungsplanung (Grün- und Ausgleichsflächen) gesichert. Im verbindlichen Bauleitplanverfahren werden in diesem Sinne ergänzende Regelungen auch für die Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen getroffen, vgl. Kapitel 5.2.16 "Landespflegerische Festsetzungen".

- **Konzept der Grünverbindungen und Grünzüge**

  Die bislang nicht öffentlich zugänglichen Grün- und Kleingartenbereiche sowie die geplanten Nachverdichtungsbereiche für Wohnnutzungen sollen über verkehrsberuhigte Erschließungsstiche sowie über neu anzulegende Fuß- und Radwege erschlossen werden. Diese Erschließungskonzeption dient der fußläufigen Anbindung des Plangebiets und der angrenzenden Siedlungsbereiche mit den Grünflächen im Plangebiet, als auch zur Vernetzung mit anderen Zielpunkten (Sportplatz, Spielplatz, Kleingartenanlage nördl. der Eifelstraße, IGS Koblenz - Pollenfeld etc.).

  Die Grünzüge im Plangebiet (Festsetzung als Grünfläche) sind mindestens ca. 30 - 40 Meter breit. Hierdurch wird die hier verfolgte Bewahrung der bestehenden, ökologischen Vernetzungsqualität zwischen dem Außenbereich nördlich der Eifelstraße bis zum Siedlungsbereich im Bereich des Pollenfeldweges und darüber hinaus gewährleistet. Wo diese Mindestbreite unterschritten wird, übernehmen bzw. ergänzen angrenzende Flächen (Privatgärten und die nur eingeschränkt nutzbare Gemeinbedarfsfläche im Bereich der ehemaligen Franzosenschule) die hier planerisch verfolgte Vernetzungsfunktion.

Die im B-Plan Nr. 56, Änderung und Erweiterung Nr. 1 verfolgte Planungskonzeption entspricht somit den o.a. Vorgaben des LEP IV und den Grundsätzen der Raumordnung gemäß Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP).

3. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Die quantitative Auswertung des Planes nach den unterschiedlichen Festsetzungen / Nutzungsarten ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet:

Tab. 1: Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 56

	ha	%
Geltungsbereich B-Plan Nr. 56	**14,3**	**100**
- Allgemeine Wohngebiete	3,0	21
- Gemeinbedarfsflächen (IGS Koblenz - Pollenfeld)	4,0	28
- Landwirtschaftsflächen (Gartenbaubetriebe)	1,9	13
- Private Verkehrsflächen	< 0,1	<1
- Öffentliche Verkehrsflächen	1,2	8
- Grün- /Ausgleichsflächen,	4,1	29
davon		
- öffentliche Grünflächen „Verkehrsgrün“	0,3	2
- öffentliche Grünflächen „Parkanlage“	1,1	8
- öffentliche Grünflächen „Spielplatz“	0,2	1
- öffentliche Grünflächen „"Freizeitgärten"“	1,1	8
- private Grünflächen “Hausgärten“	0,7	5
- Ausgleichsflächen	0,7	5

4. Kosten und Finanzierung

Die aus der Durchführung des Bebauungsplans zu erwartenden Kosten sind in der folgenden Übersicht aufgelistet:

- **Kosten Planung, Gutachten, Bauleitung etc. (netto)[1] ca. 136.000 €**

- **Ausführungskosten (netto) insg. ca. 683.070 €**
  davon:
  - Verkehrsanlagen innere Erschließung[2] ca. 399.000 €
  - Entwässerungsanlagen[3] ca. 263.000 €
  - Begrünungs- und / Kompensationsmaßnahmen ca. 21.070 €
  - Neuanlage / Erweiterung Parkanlage und Kinderspielplatz k.A. €

- **Grunderwerb**
  Nicht erforderlich, da ein Umlegungsverfahren vorgesehen ist.

  Gesamtkosten (einschl. 19 % MwSt.) **rund 975.000,- €**

Die Verfügbarkeit der Erschließungsflächen, die nicht bereits im kommunalen Besitz sind, soll im Rahmen eines Umlegungsverfahrens sichergestellt werden. Dieses ist auch zur Neuordnung der Parzellen im Bereich der Nachverdichtungsflächen vorgesehen, um die Bebaubarkeit aller zukünftigen Baugrundstücke entsprechend der Bebauungskonzeption realisieren zu können.

Die Finanzierung der Maßnahme ist über Verkaufserlöse der kommunalen Grundstücke und durch Erschließungsbeitrage vorgesehen.

[1] hier Ansatz 20% der Ausführungskosten (gerundet)
[2] Basis Kostenschätzung Vorplanung Innere Erschließung 05/2012
[3] Basis Kostenschätzung Vorplanung Entwässerung 04/2012

5. Umweltbericht Konzeptionsfassung

5.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Wie zuvor dargestellt ist Gegenstand der Planung

- die Nutzung von Nachverdichtungspotentialen zu Wohnzwecken im Bereich nördlich bzw. nordöstlich des Bubenheimer Weges,
- die Steuerung und Sicherung des ansässigen Gartenbaubetriebs unter Berücksichtigung der beabsichtigten betrieblichen Neustrukturierung (inkl. Ermöglichung einer neuen Betriebszufahrt von der Eifelstraße),
- die Sicherung der weiterhin benötigten Erweiterungsflächen der Pollenfeldschule und
- die Erschließung und Sicherung von aktuell unbebauten Flächen als öffentliche Grünflächen für Naherholungszwecke, als klimaökologische Ausgleichsräume und zur Grün- / Biotopvernetzung.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 14,3 ha und überplant Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne BP Nr. 56 „Schulzentrum Pollenfeld“ (südlich der Eifelstraße) und BP Nr. 149 „Trierer Straße / Pollenfeldweg / Johannesstraße“.

5.2 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen (Zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise)

5.2.1 Art der baulichen Nutzung und Gemeinbedarfsflächen

Ein wesentlicher Schwerpunkt der städtebaulichen Analyse bestand in der Erhebung der aktuellen Nutzungsarten im Bebauungsplangebiet und der Bestimmung des aktuellen und zukünftigen Gebietscharakters. Weiterhin war der zukünftige Flächenbedarf für die IGS Koblenz - Pollenfeld, für öffentliche Erholungsflächen (Parkanlage) und -infrastrukturen (Spielplatz Pollenfeldweg) und für landwirtschaftliche Zwecke (Erweiterungsbedarf Gartenbaubetrieb) zu ermitteln.

Für die Bereiche, die bereits heute überwiegend der Wohnnutzung dienen und vom Gebietscharakter als Allgemeines Wohngebiet einzuordnen sind sowie die hieran angrenzenden Erweiterungs- und Nachverdichtungsflächen sieht das Nutzungskonzept die Festsetzung zum Baugebietstyp

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

vor.

Darüber hinaus werden Gemeinbedarfsflächen gemäß der Bestands- und Bedarfssituation für die IGS Koblenz - Pollenfeld festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet: Bei einem Allgemeinen Wohngebiet ist die allgemeine Zweckbestimmung bzw. Hauptnutzungsart das Wohnen, jedoch besteht hier im Vergleich zum Reinen Wohngebiet ein breiteres Spektrum von weiteren zulässigen Nutzungsarten. So sind bei diesem Baugebietstyp das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten zur Schaffung einer dem Wohngebiet dienende Infrastruktur zulässig. Als Ausnahme können z. B. nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Eine dem Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes widersprechende aktuelle Nutzung stellt ein Servicebetrieb für Hydrauliksysteme mit Büro- und Geschäftshaus, Werkstattbereich und Lagerhallen und angrenzender Wohnnutzung im Bereich des Bubenheimer Weges Nr. 39 dar. Im Rahmen der Abwägung wird eine planerische Sicherung und Fortentwicklungsoption des genehmigten Betriebes über eine reine Bestandssicherung hinaus verfolgt. Eine Einbeziehung des Betriebsgrundstücks in das Allgemeine Wohngebiets ist - auch bei Einstufung des Betriebes als nicht störender Gewerbebetrieb - aufgrund der fehlenden Funktion des Betriebes zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet, des vorhandenen baulichen Umfangs (Geschäftshaus, Lagerhallen etc.) i.V. mit einer fehlenden Unterordnung in den Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets planerisch nicht zulässig. Eine als Alternative denkbare Festsetzung als Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet wird aufgrund der geringen Flächengröße und der im Bebauungsplangebiet verfolgten Hauptnutzung „Wohnen“ planerisch nicht befürwortet. Daher wird ein Großteil des aktuell gewerblich genutzten Teilbereiches des Betriebsgrundstücks mit der Kennzeichnung F (als „Fremkörperfestsetzung“) nach § 1 (10) BauNVO festgesetzt und somit planerisch gesichert. Die hierzu erforderlichen Anwendungsvoraussetzungen sind wie folgt gegeben:

- Es liegt hier ein überwiegend bebautes Gebiet vor.
- Bauliche oder sonstige Anlagen der gewerblichen Nutzung sind vorhanden.
- Die vorhandenen baulichen Anlagen würden durch die Überplanung als WA-Gebiet unzulässig (s.o.).

Die Belange der benachbarten Nutzungen werden durch die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Immisionsregelungen auf Ebene der Bauleitplanung angemessen gewürdigt und bewältigt. Darüber hinausgehende Regelungen sollen bei Änderung und Erweiterung der allgemein zulässigen Nutzung im nachfolgenden Genehmigungsverfahren auf Basis einer immissionstechnischen Beurteilung getroffen werden.

Die im Bestand bereits bestehenden baulichen Anlagen eines Gartenbaubetriebes werden als allgemein zulässig erklärt, da sie dem Gebietscharakter des WA Gebiets in ihrem aktuellem Umfang und Funktion (hier aber nur innerhalb des abgegrenzten WA-Gebiets) nicht widersprechen und über den Bestandsschutz hinaus planerisch gesichert werden sollen.

Gemeinbedarfsflächen: Im Bebauungsplan werden die Bestands- und Bedarfsflächen der IGS Koblenz - Pollenfeld als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit entsprechender Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) festgesetzt.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl an Vollgeschossen und in Teilbereichen durch die maximale Anzahl der Wohneinheiten geregelt.

Grundflächenzahl (GRZ): Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die GRZ wird im gesamten Bebauungsplan mit dem für die Baugebiete WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß § 17 BauNVO maximal zulässigen Wert von 0,4 festgesetzt. Durch diese maximal zulässige Festsetzung wird dem Planungsziel einer angemessenen Nachverdichtung und somit der Schaffung von zusätzlichem Wohnbauland gefolgt. Diese erfolgt jedoch unter Wahrung der Eigenart des Plangebietes. Somit kann aus dieser Festsetzung kein Planungsschaden (Entschädigungsansprüche) geltend gemacht werden.

Dass bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die Grundflächen von Tiefgaragen unterhalb der Erdoberfläche (ohne Überbauung) nicht anzurechnen sind, wird planerisch wie folgt begründet: Durch die Festsetzung soll ein Anreiz geschaffen werden, vor allen in den ggf. verdichteteren Bereichen des Baugebiets die nach Baurecht erforderlichen und ggf. darüber hinaus gewünschten Stellplätze auf den Baugrundstück selbst und zwar unterhalb der Oberfläche zu errichten. Bei ausreichender Bodenüberdeckung (0,80 m) und ggf. Begrünung von Tiefgaragen als Bauwerke unterhalb der Erdoberfläche können ebenfalls die Umweltauswirkungen einer Unterbauung (Versiegelung, Bodenfunktionsverluste etc.) erheblich minimiert werden.

Maximale Anzahl der Vollgeschosse: Die städtebauliche Analyse hat gezeigt, dass das Plangebiet hinsichtlich der Höhendimensionierung der Gebäude überwiegend durch eine 2-geschossige Bebauung (im Sinne von Vollgeschossen nach der Landesbauordnung) geprägt ist. Diese Eigenart soll durch die überwiegende Festsetzung der maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen gewahrt bleiben. Ein Einzelfall im Plangebiet mit einer bereits vorhandenen, höheren Geschosszahl (drei Vollgeschosse) wird separat in der Planurkunde abgegrenzt und im Sinne der Bestandssicherung mit der entsprechenden (vorhandenen) Anzahl an Vollgeschossen als Maximum festgesetzt. Somit kann aus dieser Festsetzung ebenfalls kein Planungsschaden (Entschädigungsansprüche) geltend gemacht werden.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude: Das Plangebiet ist überwiegend durch die Gebäudetypen Einzel- und Doppelhaus sowie Hausgruppen mit 1-2 Wohneinheiten pro Wohngebäude geprägt. Im überwiegend unbebauten Bereich der Nachverdichtungsflächen wird die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt (s. Planurkunde).

Diese Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude hat das städtebauliche Ziel, den vorherrschenden und geplanten Baugebietscharakter mit kleinteiligen Baustrukturen und einer Bebauung mit Wohngebäuden in Form von Einfamilien- und Zweifamilienhäuser bzw. Hausgruppen / Kettenhäuser zu sichern. Eine

darüber hinausgehende weitergehenderer Verdichtung, z.B. in Form von Mehrfamilienhäusern/ Geschosswohnungsbau, wird für das Plangebiet nicht befürwortet.

5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die zulässige Bauweise ergibt sich aus der Planurkunde. Die vorherrschende Bauweise der Bestandsbebauung ist die offene Bauweise (Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand). Die offene Bauweise wurde dementsprechend in der Regel festgesetzt. In Teilbereichen des Baugebiets wurde aus Immissionschutzgründen eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gemäß schalltechnischer Untersuchung können durch eine möglichst geschlossene Bebauung entlang der ersten Baureihe des Bubenheimer Wegs die Verkehrslärmeinwirkungen auf den lärmabgewandten Seiten der ersten Baureihe, in den Gartenbereichen und an den geplanten Gebäuden östlich der ersten Baureihe deutlich verringert werden. Daher soll in diesem Bereich eine "geschlossene" Bebauung (hier als abweichende Bebauung zumindest geschlossen in Höhe des 1. Vollgeschosses) verwirklicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planurkunde bestimmt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet städtebaulich nicht erforderlich.

5.2.4 Stellplätze und Garagen

In besonders gekennzeichneten Bereichen der WA-Gebiete sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren, z.T. darüber hinaus auch im seitlichen Grenzabstand zulässig. Diese Festsetzung soll in den potentiell höher verdichteten Nachverdichtungsbereichen im Bereich des Bubenheimer Weges die Inanspruchnahme von straßenabgewandten, rückwärtigen Grundstücks-/ Gartenbereichen durch „nicht-gartentypische“ Nutzungen vermeiden. Hierdurch soll der planerisch verfolgte Gebietscharakter und insbesondere die Funktion der rückwärtigen Grundstücksbereiche als „Spiel-, Freizeit- und Ruhezone“ erreicht werden. Aus stadtökologischer Sicht wirken sich ebenfalls größere und zusammenhängende Gartenflächen weiterhin positiv auf das Stadtteilklima und auf die ökologischen Vernetzung für die Artenvielfalt aus.

Da der Bebauungsplan im Bereich dieser Festsetzungen einen bisher unbeplanten Innenbereich überplant, kann aufgrund des Alters der vorhandenen Bebauung und der unveränderten örtlichen Situation innerhalb dieses Bereiches in den letzten 7 Jahren von einem Ablauf der sog. 7-Jahres-Frist ausgegangen werden. Ein Entschädigungsanspruch für eine planbedingte Einschränkung oder durch das Aufheben von bisher baulich zulässigen Nutzungen (im Sinne von noch nicht ausgenutzten Baurechten) besteht nicht, da nach Ablauf dieser Frist kein vermögensrechtlicher Vertrauensschutz mehr besteht. Lediglich Entschädigungen für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung können verlangt werden. Da vorhandene bauliche Anlagen und Nutzungen Bestandsschutz besitzen, werden Eingriffe in die ausgeübte Nutzung durch diese Festsetzung des Bebauungsplanes nicht getätigt.

5.2.5 Verkehrsflächen

Geplante innere Erschließung (Planstraße A und B):
Die innere Erschließung ist über zwei kurze Stichwege abgedeckt. Planstraße A verläuft in west-östlicher Richtung und mündet in den Bubenheimer Weg. Planstraße B erschließt das Gebiet in nord-südlicher Richtung und mündet in Planstraße A. Beide Stichstraßen sind am Ende mit einer Wendeanlage für Fahrzeuge bis 10 m Länge ausgerüstet, welches dreiachsige Müllfahrzeuge einschließt. An der Wendeanlage von Planstraße B schließt ein 3 m breiter Rad-/Gehweg an, der in den Zufahrtsweg zum Gartenbaubetrieb bzw. in das Wegenetz der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ mündet. An der Planstraße A sind im vorderen Teil sowie an der Wendeanlage jeweils drei Senkrechtstellplätze im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen.

Die zu erwartende geringe Verkehrsbelastung und kurze Streckenlänge ermöglicht die Charakterisierung als Wohnweg mit Aufenthaltsfunktion. Der Verkehrsraum ist daher als Mischverkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 5,0 m vorgesehen.

Dementsprechend werden die o.a. Planstraßen A und B sowie eine Bestandsstraße mit entsprechendem Charakter als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern:
Die zur Herstellung des Straßenkörpers der Planstraße A und B erforderlichen Flächen, hier in der Regel kleinflächige Bankette, Böschungen, Rückenstützen von Bordsteinen o.ä., die zur Herstellung und Abstützung der inneren Erschließungsstraße gegenüber dem heutigen Geländeniveau erforderlich werden, sind innerhalb der Baugebiete als „Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind“, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt.

Die privaten Belange der betroffenen Baugrundstücke werden nur gering betroffen, da die entstehenden Böschungen / Flächeninanspruchnamen in ihrem Umfang (Höhe, Neigung, Fläche) als relativ geringfügig zu bewerten sind und im Rahmen der späteren baulichen Nutzung / Geländemodellierung leicht an das Niveau der Erschließungsstraßen bzw. der angrenzenden privaten Flächen anzugleichen sind. Der Grundstückseigentümer ist z.B. berechtigt - nach Vorliegen des Einverständnis des Straßenbaulastträgers, da die Bankett-/ Böschungsfläche aufgrund ihrer dauerhaften Lage auf dem Grundstück als Bestandteil der jeweiligen öffentlichen Straße gilt und somit der Straßenbaulast unterliegt - die festgesetzten Flächen, z.B. zur Schaffung einer Zufahrt unter Wahrung der Belange der Verkehrsanlage abzugraben bzw. stellenweise oder gänzlich zum Niveauausgleich anzufüllen.

Durch die gewählte Festsetzung wird eine höhere bauliche und sonstige Ausnutzbarkeit der privaten Grundstücke im Vergleich zu einer Festsetzung als Verkehrsfläche möglich. Auch wird das öffentliche Eigentum und der hiermit verbundene Unterhaltungsaufwand auf die eigentliche Funktionsfläche der nutzbaren Verkehrsfläche begrenzt.

Ausbauplanung Bubenheimer Weg:
Der Bubenheimer Weg ist eine angebaute Hauptverkehrsstraße mit regionaler Funktion. Im Bestand beträgt die Fahrbahnbreite im Planungsraum ca. 6,0 m. Ein Gehweg mit einer Breite von teilweise unter 1,0 m ist auf südwestlicher Fahrbahnseite vorzufinden. Auf der nordöstlichen Fahrbahnseite ist zum Großteil kein Gehweg vorhanden. Aufgrund der vorgesehen Wohnbebauung ist auf der nordöstlichen Fahrbahnseite ein Lückenschluss des straßenbegleitenden Gehweges vorgesehen.

Die Planung sieht einen Ausbau auf 6,5 m Breite, der den Begegnungsfall LKW - LKW zulässt, vor. Auf nordöstlicher Fahrbahnseite ist ein 2,50 m breiter (Rad-/) Gehweg vorgesehen. Er schließt in Höhe der südöstlichen Planungsgrenze an den momentan nahe der Haltestelle „Bubenheimer Weg“ im Bereich des Haus-Nr. 29 endenden Gehweg an.

Mit der Ausbauplanung des Bubenheimer Weges werden private Belange von Grundstückseigentümern betroffen. In der Regel wird die private Betroffenheit angesichts der geringen Flächeninanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen mit ca. 1 - 2 m, insbesondere bei den ungenutzten bzw. mindergenutzten Grundstücken, als gering erheblich bewertet. In Bereichen der Bestandsbebauung (Haus Nr. 30 A, 30, 31 und 37) erfolgen bei Umsetzung der Planung im Vergleich zu den o.a. Bereichen erheblichere Eingriffe in das Privateigentum (Verlust von Vorgartenbereiche, Einfriedungen, Vegetation etc.).

Im Rahmen der Abwägung zwischen den hier zu beachtenden Belangen der Verkehrssicherheit und den o.a. privaten Belangen / pot. Betroffenheit werden aber die planerisch verfolgten Verkehrsbelange als vorrangig eingestuft.

Ausbauplanung Kreuzungsbereich Bubenheimer Weg / Eifelstraße:
Im Zuge des Bauleitplanverfahrens soll auch der ggf. im Zuge einer baulichen Realisierung der L 52 n erforderliche Kreuzungsausbau im Bereich des Bubenheimer Weges – Eifelstraße planerisch berücksichtigt werden.

Hierzu wurden zwei Kreuzungsausbauvarianten im Rahmen einer Vorstudie betrachtet. Die Dimensionierung der festgesetzten Verkehrsflächen und der begleitenden Verkehrsgrünflächen erfolgte auf Basis dieser Vorüberlegungen, so dass eine spätere bauliche Umsetzung beider Varianten planerisch vorbereitet wird.

Die Dimensionierung der Verkehrsgrünflächen erfolgte darüber hinaus mit dem Ziel, die mit dem Bauleitplanverfahren verbundenen zusätzlichen Eingriffe seitens der öffentlichen Erschließungsstraße auszugleichen. Darüber hinaus soll die Option der Anlage von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (hier Lärmschutzwall) in diesem Bereich ebenfalls planerisch vorbereitet werden.

Betriebszufahrt Gartenbaubetrieb:
Der im Planungsgebiet vorhandene Gartenbaubetrieb wird heute nur unzureichend über den Bubenheimer Weg erschlossen. Auf dem Grundstück des Gartenbaubetriebs selbst sind Einfahrt-, Rangier- und Parkmöglichkeiten für Anlieferungs- und Kundenverkehre nur unzureichend vorhanden. Die aktuell vorhandene und als ungünstig zu bewertende Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Bu-

benheimer Weg / Pollenfeldweg wird aktuell (zeitweise) durch das Be- und Entladen von Lieferverkehren des Gartenbaubetriebes im Bereich des Bubenheimer Weges erheblich verschärft.

Für den Gartenbaubetrieb wird daher planerisch eine neue Betriebszufahrt mit Anbindung an die Eifelstraße vorgesehen. Hierdurch wird dem Betrieb auch eine Umorientierung und Erweiterung seiner vorhandenen Betriebsstruktur / -organisation ermöglicht. Diese Verkehrsfäche dient ebenfalls der Erschließung der hier vorgesehenen Parkanlage und ist ein Verbindungsglied für Radfahrer und Fußgänger zwischen den geplanten Nachverdichtungsflächen und der Einrichtungen im Bereich der Eifelstraße (Schule, Sportanlagen, "Kleingärten").

Als Lieferverkehr sind nach Aussage des Gartenbetriebsleiters auch große Lastkraft-Sattelzüge zu erwarten, die eine große Wendeschleife mit 12,5 m Radius erfordern, die zum Teil die vorgesehene Betriebsfläche überschreitet.

Es wurden zwei Varianten zur Anbindung des Gartenbaubetriebs an die Eifelstraße untersucht. Variante zwei beinhaltete einen geradlinig verlaufenden Zufahrtsweg mit einer Breite von 3,5 m. Im nördlichen Teil wurde der Weg auf 5,5 m einseitig aufgeweitet, um aus der Eifelstraße einfahrenden Fahrzeugen bei Gegenverkehr eine Aufstellfläche zu geben. Der geradlinige Verlauf bedingt gute Sichtverhältnisse, verkleinert aber u. a. die kreuzenden Gartengrundstücke.

Seitens der Nutzer / Anwohner dieser (gepachteten) Gartengrundstücke wurde im Verfahren der Wunsch geäußert, diese so großflächig wie möglich als private Gartenflächen zu erhalten, diese Flächen von der Stadt Koblenz zu erwerben und die geplante Betriebszufahrt somit so weit wie möglich abzurücken.

Diesem Anliegen wird planerisch Rechnung getragen. Der Verlauf der Zufahrt in der Vorzugsvariante orientiert sich an den o.a. Belangen der Anwohner, darüber hinaus am bestehenden Wegeverlauf der ehemaligen Franzosenschule und bedingt somit die Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Bei einer zeitlich späteren Umsetzung der Betriebszufahrt könnte der für die Erschließung der Parkanlage erforderliche Rad-/ Gehweg im Bereich des bestehenden Weges geführt werden, bzw. dieser zum Großteil im Bestand genutzt werden. Die im Vergleich zur Variante zwei schlechteren Sichtverhältnisse im Fallen von Begegnungsverkehr sind hier weniger bedeutsam, da dieser Fall aufgrund der zu erwartenden Betriebsverkehre des Gartenbaubetriebes selten auftreten wird.

Gemäß der planerisch hier verfolgten Mehrfachfunktionen der Verkehrsfläche, wird diese dementsprechend als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußgängerbereich mit Rad- und Anliegerverkehre festgesetzt.

Pollenfeldweg und private Verkehrsflächen (Bestand):
Diese vorhandenen Verkehrsflächen wurden entsprechend ihrer Bestandsausprägung als solche festgesetzt. Gemäß ihrer aktuellen und zukünftigen Funktion werden sie ebenfalls als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt.

5.2.6 Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung der zentralen Grünstrukturen für die öffentliche und private Erholungsnutzung, zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz

Die Erschließung und Sicherung von aktuell unbebauten Flächen als öffentliche Grünflächen für Naherholungszwecke, als klimaökologische Ausgleichsräume und zur Grün- / Biotopvernetzung ist ein erklärtes Planungsziel des Bebauungsplanes. Dementsprechend sollen zentrale Bereiche des Plangebiets der Bevölkerung zur Naherholung dienen und verbessert zugänglich gemacht werden. Dieses Planungsziel wird durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und der (informellen) Darstellung von Fuß-/ Radwegeverbindungen verfolgt. Hierdurch erfolgt auch eine fußläufige Vernetzung zwischen den Freizeitanlagen nördlich der Eifelstraße bzw. der IGS Koblenz - Pollenfeld mit den Nachverdichtungsbereichen und den südlich des Bubenheimer Weges sowie des Pollenfeldweges angrenzenden Siedlungsbereichen.

Durch die Festsetzung von (privaten und öffentlichen) Grünflächen wird auch die vorhandene Biotopvernetzung zwischen den nördlich der Eifelstraße angrenzenden Grünbereichen und den bis weit in den Siedlungskernbereich des Stadtteiles Metternich hinein reichenden Grün- / Gartenflächen ausreichend gesichert.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrünfläche:
Wie zuvor dargestellt, erfolgte die Dimensionierung der im Kreuzungsbereich Bubenheimer Weg und Eifelstraße festgesetzten Verkehrsgrünflächen mit dem Ziel, die mit dem Bauleitplanverfahren verbundenen zusätzlichen Eingriffe durch die öffentliche Erschließungsstraße auszugleichen. Darüber hinaus soll die Option der Anlage von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (hier Lärmschutzwall) in diesem Bereich ebenfalls planerisch vorbereitet werden. Teilflächen der Verkehrsgrünflächen dienen auch dem Ausgleich von öffentlichen Eingriffen gemäß BNatSchG i.V. mit dem BauGB.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage:
Beidseits der planerisch verfolgten zentralen Fuß- / Radwegeachse (Pollenfeldweg - Eifelstraße) wird eine i. d. R. ca. 40 m breite, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Diese Flächen dienen somit der öffentlichen Naherholung und sollen dementsprechend auch der Öffentlichkeit durch kombinierte Fuß- und Radwege zugänglich gemacht werden . Diesem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen sind hier generell zulässig.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz:
Das Freianlagenkonzept sieht weiterhin perspektivisch die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Spielplatzes Pollenfeldweg vor. Die Verlagerung ermöglicht eine Einbeziehung des Spielplatzes in die geplante öffentliche Grün- und Erschließungsachse und eine verbesserte Anbindung an das Wohngebiet „Auf der Lay“. Mit der Integration in die öffentliche Park- und Wegeachse ist eine erhöhte Nutzerfrequenz zu erwarten, die zu einer Verbesserung der „sozialen Kontrolle“ und Nutzung / Akzeptanz der Spielplatzanlage führen wird. Weiterhin werden am neuen Standort potentielle Immissionskonflikte durch die heranrückende Wohnbebauung vermieden. Durch die im Plan vorgesehene Flächen-

abgrenzung ist der durch die Nachverdichtungsflächen resultierende Mehrbedarf an Spielplatzflächen planerisch bereits berücksichtigt.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten":
Der südlich der IGS Koblenz - Pollenfeld sowie westlich an die Privatgartenbereiche der Wohnbebauung Johannesstraße angrenzende Bereich soll entsprechend der aktuellen Nutzung (kleingärtnerische Nutzung) als solche planerisch festgesetzt und gesichert werden. Diese Festsetzung dient somit der landschaftsgebundenen Erholung- und der gärtnerischen Nutzung für die Bevölkerung der angrenzenden Siedlungsbereichen. Aufgrund der in den angrenzenden Siedlungsbereichen vorhandenen verdichteten Bebauung, z.T. mit einem hohen Anteil an Geschoss- und Mietwohnungsbau) ist ein hoher Bedarf an solchen Flächen und Nutzungsmöglichkeiten vorhanden. Ebenfalls werden durch diese Festsetzung die Belange der aktuellen Nutzer (Pächter) in Abwägung mit den zuvor dargestellten Planungszielen (in Teilen des Plangebiets) beachtet.

Der große Bedarf für den Nutzungszweck " **Freizeitgärten** " kann u. a. durch aktuell (April 2012) bei der Stadt Koblenz vorliegende Bewerbungen zur Pacht von Gartengrundstücken abgeleitet werden. Auf dieser Bewerber- bzw. Warteliste sind 267 Bürger registriert. Der Stadtteil bzw. angrenzende Bereiche des Bebauungsplangebiets wurden 131 mal (Metternich) bzw. 64 mal (Mittelweiden) als Wunschstandort genannt. Hinweis: Mehrfachnennungen waren möglich.

Dem Nutzungszweck „"Freizeitgärten"“ dienende bauliche Anlagen, z.B. Einfriedungen, Zuwegungen, Gartenlauben / Gerätehäuser, Gewächshäuser etc., werden als allgemein zulässig erklärt. Die dem o. a. Nutzungszweck dienende Gebäude (inkl. Gewächshäuser) werden wie folgt in ihren Ausmaßen / Umweltwirkungen beschränkt: Dem o. a. Nutzungszweck dienende Gebäude (inkl. Gewächshäuser) sind pro Grundstücks- / Parzellenfläche bis höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an entsprechende Regelungen des Bundeskleingartengesetzes.

Der durch bauliche Anlagen resultierende Versiegelungsanteil darf 10% der jeweiligen Grundstücks- / Parzellenfläche nicht überschreiten. Durch die hiermit verbundene Beschränkung der Versiegelungsrate soll die ökologische und klimatische Funktion der Freiflächen gesichert werden.

Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft:
Zum Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten und zukünftigen Eingriffe in Natur und Landschaft soll vorrangig die vorhandene Landwirtschaftsfläche südlich der Eifelstraße dienen. Die gemäß BNatSchG i.V. mit dem BauGB auszugleichenden öffentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen hier erfolgen. Zu diesem Zweck wurde in der Planurkunde eine Fläche als öffentliche Grünfläche mit überlagernder Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 festgesetzt. Auf dieser Fläche soll gleichfalls – da prinzipiell mit der Funktion als Ausgleichsfläche vereinbar - eine wasserwirtschaftliche Nutzung (hier Versickerungsbecken) ermöglicht werden. Da hier aber der Nutzungszweck „Ausgleich“ bei der zukünftigen Flächennutzung überwiegen soll bzw. als vorrangig bewertet wird, wird die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche gewidmet.

Weiterhin sollen die bisher durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 149 „Trierer Straße / Pollenfeldweg / Johannesstraße“ als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten Flächen, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan primär als Ausgleichsflächen fungieren, entsprechend dieser Hauptfunktion nun auch als als solche (öffentliche Ausgleichsfläche) festgesetzt werden.

Private Grünflächen:
Die rückwärtigen und als Garten genutzte Bereiche der Wohnbebauung entlang der Johannesstraße sollen dauerhaft vor einer baulichen Inanspruchnahme, z. B. durch eine Wohnbebauung in „2. Reihe“ bewahrt werden. Darüber hinaus werden an bestehende Wohnnutzungen angrenzende Bereiche, die aktuell und zukünftig als Privatgärten genutzt werden sollen, als private Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzung von privaten Grünflächen erfolgt gemäß der aktuellen Bestandsnutzung und dient der Sicherung der hiermit verbundenen Gestaltungs-, Erholungs- und klimatisch-/ ökologischen Funktionen.

5.2.7 Flächen für die Landwirtschaft mit Zweckbestimmung Gartenbaubetrieb

Eine aufgrund der Bestandsgröße bereits dem Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes widersprechende Nutzung stellen im zentralen Plangebietsbereich die baulichen Anlagen und Nutzungen eines großflächigen Gartenbaubetriebes dar. Ein Gartenbaubetrieb in dieser Größenordnung wäre planungsrechtlich innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes auch als Ausnahme nicht zulässig. Ein erklärtes Planungsziel des Bebauungsplans ist aber die Sicherung des vorhandenen Gartenbaubetriebs am vorhandenen Standort unter Berücksichtigung der betrieblichen Erweiterungs- und Neustrukturierungsziele.

Dementsprechend wurde ein Großteil der Bestandsflächen des Gartenbaubetriebes gemäß der eigentlichen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft mit Zweckbestimmung Gartenbaubetrieb festgesetzt. Auf den so festgesetzten Flächen wird die landwirtschaftliche Nutzung auf diesen alleinigen Nutzungszweck „Gartenbaubetrieb“ beschränkt. Zulässig sind diesem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen. Verstärkend wird in den textlichen Festsetzungen hervorgehoben, dass Wohnnutzung innerhalb dieser Flächennutzung ausdrücklich für unzulässig erklärt wird.

Hier zulässige Gebäude, z.B. Gewächshäuser, werden auf die im Bebauungsplan gekennzeichneten, überbaubaren Flächen räumlich beschränkt.

Als Ausnahme werden unselbstständige Verkaufsstätten von Gartenbaubetriebe als zulässig erklärt. Diese müssen der Hauptnutzung unmittelbar räumlich zugeordnet, ein auf die Hauptnutzung abgestimmtes Spektrum von Waren anbieten und der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sein. Durch die Maßgabe werden die betrieblichen Belange (Betriebsverkauf etc.) gewürdigt, aber die planerisch nicht gewollte Entwicklung / Ansiedlung eines Gartencenters o.a. Fachmarktes angemessen verhindert.

Da die heutigen Gartenbaubetriebe in der Regel im Rahmen ihres Betriebes nicht an den örtlichen Boden als Pflanzstandort gebunden sind, soll zur Gewährlei-

stung einer ökologischen Mindestqualität im Bereich der festgesetzten Landwirtschaftsflächen der Anteil der unversiegelten / nicht überbauten Flächen insgesamt mindestens 20% betragen.

5.2.8 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Entwässerungskonzeption des Plangebiets für die Nachverdichtungsflächen wird nach den Maßgaben des WHG (§ 55, Abs. 2), den Grundsätzen des LWG (§ 2 Abs. 2) und den (örtlichen) wasserwirtschaftlichen Belangen erfolgen. Neben der Versickerungseignung des Plangebiets, der Flächenverfügbarkeit, der städtebaulichen Planungskonzeption ist auch die Leistungsfähigkeit des gegebenen Vorfluters (Mischwasserkanal Bubenheimer Straße) planerisch zu beachten.

Die prinzipielle Versickerungseignung wurde gutachterlich festgestellt[1].

Dementsprechend wird für die privaten Baugrundstücke die dezentrale Versickerung des anfallenden und als unbelastet zu bewertenden Oberflächenwassers auf den einzelnen Baugrundstücken selbst festgesetzt.

Für die Entsorgung des Oberflächenwassers der neu entstehenden öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße A und B) sowie zur optionalen Entwässerung (bei Nichteignung etc.) der privaten Baugrundstücke der Nachverdichtungsflächen ist in der öffentlichen Grünfläche westlich der Pollenfeldschule ein Versickerungsbecken vorgesehen. Da diese Fläche mit Hauptfunktion als Ausgleichsfunktion festgesetzt wurde, ist somit eine funktionale Doppelnutzung der Fläche vorgesehen. Dementsprechend ist das Versickerungsbecken funktional und optisch möglichst naturnah zu gestalten (z.B. flache Böschungsbereiche, organische Kubaturen, naturnahe Bepflanzung und extensive Pflege, geringe Einstautiefen, somit Verzicht auf Einzäunungen, keine technisch dominanten Bauwerke und wasserbauliche Maßnahmen etc.).

Das in den Nachverdichtungsflächen anfallende Schmutzwasser wird über eine in den Planstraßen zusätzlich herzustellende Schmutzwasserkanalisation in den vorhandenen Mischwasserkanal im Bereich der Bubenheimer Straße abgeführt und von dort ur Kläranlage Koblenz weitergeleitet.

[1] Historische Erkundung von Altstandorten und Bodenuntersuchungen zur Regenwasserversickerung, Planungsgebiet Pollenfeld, Institut für Umwelttechnik, Höhr-Grenzhausen, Oktober 2003

5.2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Hinweis: Die *kursiv* dagestellten Texte sind der Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 56 „Schulzentrum Pollenfeld“ Änderung und Erweiterung Nr. 1", FIRU GfI mbH, Kaiserslautern, April 2012 entnommen. Zum Teil werden diese gekürzt wiedergegeben.

5.2.9.1 Grundlagen

"Die Beurteilung der Straßenverkehrslärmeinwirkungen in den geplanten allgemeinen Wohngebieten erfolgt anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Laut Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte „wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.“ In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Grundrissorientierung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten – in denen das Wohnen ebenfalls noch ohne Einschränkungen planungsrechtlich zulässig ist – betragen 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. (...).

Die Verkehrslärmeinwirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden auf Grundlage der durch die Stadt Koblenz übermittelten Verkehrsmengen und LKW-Anteile für die Untersuchungsfälle „mit Nordtangente“ und „ohne Nordtangente“ berechnet.

Die folgende Tabellen aus dem o.a. Gutachten geben die die Ausgangsdaten der Immissionsberechnung wieder:

Tabelle 1: Verkehrslärm Ausgangsdaten „ohne Nordtangente“, Emissionspegel $L_{m,E}$

Straße	DTV	M_{Tag}	M_{Nacht}	p_{Tag}	p_{Nacht}	V_{max}	$L_{m,E}$ T	$L_{m,E}$ N
		Kfz/h	Kfz/h	%	%	km/h	dB(A)	dB(A)
Bubenheimer Weg nördlich Eifelstraße	6.970	418	56	12,1	6,0	50	62,6	51,8
Bubenheimer Weg südlich Eifelstraße	6.715	403	54	9,6	4,8	50	61,7	51,1
Eifelstraße	5.015	301	55	13,6	4,1	50	61,5	50,9
Johannesstraße Nord	340	20	4	1,3	0,4	50	44,9	36,8
Johannesstraße Süd	255	15	3	1,3	0,4	50	43,6	35,5
Monschauer Straße	638	38	7	1,3	0,4	50	47,6	39,5
Pollenfeldweg	6.248	375	69	1,3	0,4	50	57,5	49,4
Trierer Straße Ost	18.275	1.097	201	4,7	4,7	50	64,2	56,8
Trierer Straße West	14.450	867	159	4,7	4,7	50	63,2	55,8

DTV = Durchschnittlicher Täglicher Verkehr; $M_{Tag/Nacht}$ = Anteil der maßgebenden stündlichen Verkehrsstärke Tag / Nacht am DTV; p = maßgebender Lkw-Anteil; v_{max} = zulässige Höchstgeschwindigkeit; $L_{m,E}$ = Emissionspegel nach RLS 90

Tabelle 2: Verkehrslärm Ausgangsdaten „mit Nordtangente“, Emissionspegel $L_{m,E}$

Straße	DTV	M_{Tag}	M_{Nacht}	p_{Tag}	p_{Nacht}	V_{max}	$L_{m,E}$ T	$L_{m,E}$ N
		Kfz/h	Kfz/h	%	%	km/h	dB(A)	dB(A)
Bubenheimer Weg nördlich Eifelstraße	16.745	1005	134	12,1	6,0	50	66,4	55,7
Bubenheimer Weg südlich Eifelstraße	6.715	403	54	9,6	4,8	50	61,7	51,1
Eifelstraße	11.900	714	131	13,6	4,1	50	65,3	54,7
Johannesstraße Nord	340	20	4	1,3	0,4	50	44,9	36,8
Johannesstraße Süd	255	15	3	1,3	0,4	50	43,6	35,5
Monschauer Straße	638	38	7	1,3	0,4	50	47,6	39,5
Pollenfeldweg	6.248	375	69	1,3	0,4	50	57,5	49,4
Trierer Straße Ost	18.275	1.097	201	4,7	4,7	50	64,2	56,8
Trierer Straße West	14.450	867	159	4,7	4,7	50	63,2	55,8

DTV = Durchschnittlicher Täglicher Verkehr; $M_{Tag/Nacht}$ = Anteil der maßgebenden stündlichen Verkehrsstärke Tag / Nacht am DTV; p = maßgebender Lkw-Anteil; v_{max} = zulässige Höchstgeschwindigkeit; $L_{m,E}$ = Emissionspegel nach RLS 90

5.2.9.2 Ergebnisse

Planfall Nordtangente:

Im Planfall mit Nordtangente werden bei freier Schallausbreitung im Plangebiet die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) in der Nacht in einem Abstand von rund 100 m bis 150 m zur Straßenachse des Bubenheimer Wegs und bis zu in einem Abstand von rund 140 m zur Straßenachse der Eifelstraße überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und von 50 dB(A) in der Nacht werden bis zu einem Abstand von rund 40 m zur Straßenachse des Bubenheimer Wegs und bis zu einem Abstand von rund 50 m zur Straßenachse der Eifelstraße überschritten.

Planfall ohne Nordtangente:

Bei freier Schallausbreitung im Plangebiet werden im Planfall ohne Nordtangente die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) in der Nacht bis zu einem Abstand von rund 110 m zur Straßenachse des Bubenheimer Wegs und bis zu einem Abstand von rund 70 m zur Straßenachse der Eifelstraße überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und von 50 dB(A) in der Nacht werden bis zu einem Abstand von rund 40 m zur Straßenachse des Bubenheimer Wegs und bis zu einem Abstand von rund 30 m zur Straßenachse der Eifelstraße überschritten.

Da nicht abzusehen ist, wann die Nordtangente gebaut wird und wann und wie die Kreuzung Eifelstraße / Bubenheimer Weg in diesem Zusammenhang umgebaut wird, ist der Planfall ohne Nordtangente für die Beurteilung der Schallschutzbelange im Bebauungsplan maßgeblich. Die Umgestaltung der Kreuzung ist bei der Konkretisierung der Planungen für den Umbau gemäß den Anforderungen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu beurteilen.

Verkehrslärmeinwirkungen im Planfall ohne Nordtangente unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Bebauung:

Neubebauung Johannesstraße/ Pollenfeldweg: *Der Orientierungswert für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten am Tag und in der Nacht wird eingehalten.*

Bubenheimer Weg: *An den **straßenzugewandten Fassaden** der ersten Baureihe entlang des Bubenheimer Wegs werden Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) am Tag und bis zu 58 dB(A) in der Nacht berechnet. Der Orientierungswert für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten wird am Tag und in der Nacht um bis zu 13 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten wird am Tag und in der Nacht um bis zu 8 dB(A) überschritten.*

*Für die **straßenabgewandten Fassaden** der ersten Baureihe werden Beurteilungspegel zwischen 51 dB(A) und 57 dB(A) am Tag und zwischen 41 dB(A) und 46 dB(A) in der Nacht berechnet. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird am Tag um bis zu 2 dB(A) und in der Nacht um bis zu 5 dB(A) überschritten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden am Tag und in der Nacht eingehalten.*

*Für die **östlich der ersten Baureihe gelegene bestehende und geplante Bebauung** werden Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) am Tag und bis zu 48 dB(A) in der Nacht berechnet. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird um bis zu 3 dB(A) am Tag und in der Nacht überschritten. Der Orientierungswert für Mischgebiete wird eingehalten.*

Eifelstraße: *An den der **Eifelstraße zugewandten Fassaden** der südlich der festgesetzten Grünfläche geplanten Hausgruppe (Hausgruppe südlich der Eifelstraße) werden Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) am Tag und bis zu 50 dB(A) in der Nacht berechnet. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird am Tag und in der Nacht um bis zu 5 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert für Mischgebiete wird am Tag und in der Nacht eingehalten.*

*An den **bestehenden Schulgebäuden** innerhalb der geplanten Gemeinbedarfsfläche werden Beurteilungspegel zwischen 45 dB(A) und 66 dB(A) am Tag berechnet. An den*

*der **Eifelstraße zugewandten Fassaden** des westlichen Gebäudeteils der Schule werden Beurteilungspegel zwischen 57 dB(A) und 66 dB(A) berechnet. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebebiete und Mischgebiete werden hier teilweise deutlich überschritten. An der **Nordfassade des östlichen Gebäudeteils** werden Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert für Mischgebiete wird hier eingehalten. An den **in Richtung Schulhof orientierten Fassaden** werden Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert für Mischgebiete und der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird eingehalten. An allen **anderen Ost- und Südfassaden des östlichen Gebäudeflügels und der Südfassade des Quergebäudes** werden Beurteilungspegel berechnet, welche den Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete unterschreiten. Im Nachtzeitraum findet in der Schule keine schutzbedürftige Nutzung statt.*

*Für die **Freiflächen westlich der Schule** werden am Tag Verkehrslärmbeurteilungspegel zwischen 55 dB(A) und 65 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Parkanlagen von 55 dB(A) wird auf dem größten Teil der Freiflächen überschritten. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) wird bis zu einem Abstand von rund 30 m zur Straßenachse der Eifelstraße überschritten. Wenn auf der Freifläche störempfindliche Nutzungen vorgesehen sind (beispielsweise als „grünes Klassenzimmer“), sind zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.*

Detailuntersuchung für das neu geplante allgemeine Wohngebiet Bubenheimer Weg (Nachverdichtungsflächen)

Für diesen Bereich wurden Detailbetrachtungen im Rahmen der Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Es wurden hier Einzelpunktberechnungen der Fassadenabschnitte, unterteilt nach Erdgeschoss und Obergeschoss durchgeführt.

*Für die **straßenzugewandten Fassaden der ersten Baureihe** entlang des Bubenheimer Wegs werden sowohl im Erdgeschoss als auch im ersten Obergeschoss Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) am Tag und bis zu 57 dB(A) in der Nacht berechnet. Sowohl der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete als auch für Mischgebiete wird hier deutlich überschritten. Für die **straßenabgewandten Fassaden** dieser Gebäude werden deutlich geringere Pegel berechnet. In Höhe des Erdgeschosses werden an allen neu geplanten Gebäuden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten.*
*An den **straßenabgewandten Fassaden der bestehenden Gebäude** werden mindestens die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten. Lediglich an dem bestehenden Gebäude gegenüber der Einmündung des Pollenfeldwegs in den Bubenheimer Weg wird der Orientierungswert für Mischgebiete in der Nacht geringfügig um bis zu 2 dB(A) überschritten. **Die Gebäude weisen im Erdgeschoss damit mindestens eine Fassade mit wohnverträglichen Verkehrslärmpegeln auf.***

*Für die geplante **Hausgruppe südlich der Eifelstraße** werden am Tag und in der Nacht Beurteilungspegel berechnet, welche die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete am Tag und in der Nacht überschreiten. Für die nach Norden orientierten Außenwohnbereiche auf Erdgeschosshöhe (Terrassen / Freisitze) werden Beurteilungspegel von deutlich über 55 dB(A) berechnet. Für die unmittelbar südlich angrenzenden Flächen werden in 2 m ü. Gr. Beurteilungspegel von mehr als 55 dB(A) berechnet. Die Verkehrslärmeinwirkungen werden hier überwiegend durch die Eifelstraße bestimmt.*

Hinweis: Aber an mindestens einer Fassade der geplanten Hausgruppe südlich der Eifelstraße werden die Orientierungswerte für Mischgebiete am Tag und in der Nacht eingehalten.

An allen bestehenden und geplanten Wohngebäuden in der zweiten oder dritten Baureihe werden an mindestens einer Fassade die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Für die Außenwohnbereiche werden am Tag Beurteilungspegel von unter 55 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird eingehalten.

5.2.10 Aktive Schallschutzmaßnahmen im Planfall "Realisierung der Nordtangente und Umbau Kreuzungsbereich Bubenheimer Weg / Eifelstraße"

Wie zuvor dargestellt, sind an der geplanten Bebauung und den Außenwohnbereichen im nördlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets durch die Verkehrslärmeinwirkungen der Eifelstraße Überschreitungen des Orientierungswerts für allgemeine Wohngebiete zu erwarten. Zum Schutz der geplanten Bebauung vor den Verkehrslärmeinwirkungen wurde die Wirkung eines 4 m hohen Lärmschutzwalls in der geplanten öffentlichen Grünfläche parallel zur Eifelstraße (Bezugshöhe = Grundhöhe Eifelstraße) gutachterlich in 2 (kleinräumige) Lagevarianten geprüft.

***Gegenüber der Berechnung ohne Lärmschutzwall** werden an den Nordfassaden Pegelreduzierungen im Erdgeschoss von rund 6 dB(A) an den westlichen Gebäuden und rund 4 dB(A) an den östlichen Gebäuden berechnet. Im ersten Obergeschoss werden an den westlichen Gebäuden rund 2 dB(A) geringere Pegel und an den östlichen Gebäuden rund 3 dB(A) geringere Pegel berechnet. Für die Außenwohnbereiche nördlich der geplanten Bebauung werden unter Berücksichtigung des Lärmschutzwalls Beurteilungspegel von unter 60 dB(A) im westlichen Bereich und von unter 55 dB(A) im östlichen Bereich berechnet.*

Diese Untersuchung zeigt, dass ein Lärmschutzwall erhebliche Verbesserungen der Immisionssituation erbringen würde. Bezogen auf die Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen ergaben sich keine relevanten Unterschiede hinsichtlich der untersuchten Lagevarianten des Lärmschutzwalls.

5.2.11 Passive Schallschutzmaßnahmen

Allgemeine Handlungsempfehlungen Bestand und Planung: Entlang des Bubenheimer Wegs sind aufgrund der Erschließungsfunktion keine aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich. Für die dort bestehenden und neu geplanten Gebäude sowie für evtl. Neubaumaßnahmen / Änderungen an den bestehenden Gebäuden im Bereich der Pollenfeldschule wird die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Für neu zu errichtende Wohngebäude wird weiterhin eine Grundrissorientierung empfohlen, bei der lärmempfindliche Aufenthaltsräume möglichst an der straßenabgewandten Fassade angeordnet werden.

Neubebauung nördlicher Abschnitt Bubenheimer Weg: Für die straßenzugewandten Fassaden dieser Neubebauung werden ebenfalls passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Schalltechnischer Untersuchung erforderlich. Darüber hinaus wird eine möglichst geschlossene Bebauung entlang der ersten Baureihe des Bubenheimer Wegs angeregt. Diese könne die Verkehrslärmeinwirkungen

auf den lärmabgewandten Seiten der ersten Baureihe, in den Gartenbereichen und an den geplanten Gebäuden östlich der ersten Baureihe deutlich verringert werden.

Weiterhin wird, um eine möglichst hohe Abschirmwirkung der Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) zu erzielen empfohlen, die Bebauung so nah wie möglich an der westlichen Grundstücksgrenze auszurichten und damit möglichst große verkehrslärmabgeschirmte Gartenbereiche zu schaffen.

5.2.12 Planerische Umsetzung von Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung

Die o.a. Empfehlungen wurden nahezu vollständig in der vorliegenden Planung umgesetzt. Allein bei der gutachterlich untersuchten aktiven Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwall) wurde im Rahmen der Bebauungsplankonzeption auf eine verbindliche Festsetzung verzichtetet. Die Option für die Anlage eines Lärmschutzwalls wurde aber flächenmäßig durch die Festsetzung einer Verkehrsgrünfläche mit entsprechendem textlichen Hinweis vorbereitet.

5.2.13 Archäologie

Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Entsprechende Maßgaben zur Anzeige des Beginns von Erdarbeiten, zur Beachtung des Denkmalschutzgesetzes etc. wurden daher in die textlichen Festsetzungen, hier unter Hinweise, aufgenommen.

5.2.14 Altlasten / Altablagerungen / Altstandorte

Im Bereich der Eifelstraße befindet sich die kartierte Altablagerung „Eifelstraße (2)“ mit der Reg.-Nr. 111 00 000-306, die gemäß den Angaben im Altablagerungskataster breiter als der eigentliche Straßenkörper sein soll. Die genaue Ausdehnung konnte jedoch bisher nicht festgestellt werden.

Weiterhin wurde im Bereich des Grundstück Bubenheimer Weg 35 (Flurstücke 713/3, /711) ehemals eine Agip-Tankstelle betrieben.

Im Rahmen einer historischen Erkundung von Altstandorten und Bodenuntersuchungen zur Regenwasserversickerung (Institut für Umwelttechnik GmbH, Höhr-Grenzhausen 2003) wurde zusammenfassend festgehalten, ... *„dass im Zuge dieser Prüfungen keine Nutzungen in der Historie ermittelt werden konnte, die eine signifikante Auswirkung auf baurechtliche Planungen im Untersuchungsgebiet erwarten lässt. (...). Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass in Einzelfällen kleinere lokale Auffälligkeiten im Untersuchungsgebiet vorhanden sind, die im Rahmen dieser Prüfung nicht aufgedeckt werden konnten und somit aber vermutlich auch keine Signifikanz für die Planungsarbeiten besitzen.“*

Auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse besteht kein planerischer Handlungsbedarf hinsichtlich von Nutzungsbeschränkungen (textliche Festsetzungen)

und Kennzeichnungen nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB. Bei Nutzungsänderungen und Tiefbaumaßnahmen bzw. Erdarbeiten in den o. a. Bereichen ist aber eine fachgutachterliche Begleitung mit abschließender Dokumentation notwendig. Im Vorfeld ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz, zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu beteiligen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den textlichen Festsetzungen, hier unter Hinweise, aufgenommen.

5.2.15 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Vorbemerkung / gesetzliche Grundlagen:
Wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung und Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden (§ 18 (1) BNatSchG).

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn (a) die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder (b) zulässig waren.

Im Rahmen einer Überplanung durch einen Bebauungsplan sind die bisherigen sog. § 34-Fälle nach BauGB und der bisher rechtskräftige B-Planbereich (§ 30 BauGB) innerhalb des Plangebiets somit von der Eingriffsregelung freigestellt. Dieses gilt auch, wenn

- die Bebauung/ Nutzungsmöglichkeit nach § 34 /§ 30 BauGB nicht vollzogen wurde,
- im „alten“ Bebauungsplan die Eingriffsregelung nicht berücksichtigt wurde und
- die vorhandene Bebauung nach § 34 BauGB unrechtmäßig entstanden wäre, da dieses für die Beurteilung nach § 34 BauGB nicht relevant ist.

Einzelflächenbetrachtung:
Entlang des Bubenheimer Weges und des Pollenfeldweges ist die Bestandsbebauung und die geplanten Nachverdichtungsflächen als sog. § 34-Bereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) einzustufen.

Eine Unterbrechung des sog. § 34-Bereiches nach BauGB liegt auch nicht im Bereich der heutigen Tankstelle/ Brachflächen und nordöstlich angrenzender Flächen vor, da die Kriterien eines „Außenbereiches“ im Innenbereich hier nicht vorliegen. Hier sind somit Baulücken im sog. § 34-Gebiet anzusetzen. Nach der Kommentierung / einschlägigen Urteilen sind Baulücken mit einer Tiefe von 70 – 130 m durchaus noch nach § 34 BauGB zu beurteilen, so dass die Flächen nordöstlich des Bubenheimer Weges bis zu den vorhandenen Gewächshäusern als Baulücke in einem § 34-Bereich einzustufen sind.

Die zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 56 bestehende und baulich prägende Gewächshausnutzung ist ebenfalls aufgrund der örtlichen Ge-

gebenheiten als § 34-Bereich zu beurteilen. Nachträglich kann somit auch hier keine Eingriffsregelung angewandt werden.

Der Bereich des rechtskräftigen BP 56 ist nach BauGB als § 30-Gebiet (im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) zu beurteilen, somit ist die Eingriffsregelung auch hier nicht anzuwenden.

Ausnahme: Bei zusätzlich geschaffenem Baurecht im Sinne z.B. Erhöhung der Versiegelung gegenüber dem bisherigen Baurecht, sind die zusätzlich planerisch geschaffenen Baurechte auszugleichen. Dieses trifft bei der aktuellen Planung zum Teil im Bereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 56 zu. Betroffen sind hier aber nur die Erweiterungsflächen des Gartenbaubetriebes. Hier ist eine Eingriffsdifferenz aus der damaligen zulässigen Nutzung „Gemeinbedarfsfläche Schule“ und der geplanten Nutzung „Gartenbaubetriebe“ zu bilden. Diese planerisch bedingten und zu berücksichtigenden (zusätzlich zulässigen) private Eingriffe werden bei Bedarf nach §§ 135 a - c BauGB den festgesetzten öffentlichen Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Mit der inneren Erschließung der geplanten Baugebiete, der Erschließung der Parkanlage (Fuß-/Radweg) und des zulässig erklärten Ausbaus des Kreuzungsbereiches Bubenheimer Weg / Eifelstraße sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die als zusätzlich geschaffenes Baurecht gewertet und dementsprechend auszugleichen sind. Zum vollständigen Ausgleich dieser Eingriffe (Versiegelung) wurde eine öffentliche Verkehrsgrünfläche im Bereich des o. a. Kreuzungsbereiches und die Fläche A 2 festgesetzt. Diese Flächen sind bereits im öffentlichen Eigentum. Zum Großteil werden diese aktuell ackerbaulich genutzt und sind somit für eine Aufwertung im Sinne des BNatSchG generell geeignet. Weitere auszugleichende Eingriffe nach der Eingriffsregelung gemäß BNatSchG (hier ohne Beachtung der ggf. auszugleichenden Belange des Artenschutzes) finden planbedingt nicht statt.

5.2.16 Landespflegerische Festsetzungen

Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken § 9 (1) Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr.7 LBauO)

- *Auf den privaten Baugrundstücken sind mindestens 40 % der Grundstücksfläche als Grünfläche herzustellen. Diese sind gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten.*

- *Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum (Artenliste 1) / Obstbaum (Artenliste 4) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Maßnahme entfällt, wenn auf dem Baugrundstück ein standorttypischer Laubbaum steht bzw. erhalten wird.*

**Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

- ***Verkehrsgrünfläche:*** *Als Mindestbegrünung ist die Fläche mit einer Regio-Saatgutmischung für Wiese mittlerer Standorte mit 20 % Kräuteranteil, Herkunft des Saatgutes aus dem Produktionsraum Westdeutsches Berg- und Hü-gelland, einzusäen. Mindestens 50% der Gesamtfläche ist als Extensivwiese zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.*

- ***Gemeinbedarfsfläche "Pollenfeldschule":*** *Die in der Planurkunde mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Bereiche, sind als geschlossene Strauchhecken und Gebüsche zu erhalten.*

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB**

- ***A 1:*** *Die Grundstruktur des Areals (alte Bäume / Obstbäume mit Höhlen und Totholz) ist unverändert zu erhalten. Als Pflegemaßnahme sind die aufkommenden Neophyten zu entfernen.*

- ***A 2:*** *Innerhalb der als Ausgleich festgesetzten Fläche ist die Anlage eines Versickerungsbeckens unter folgenden Bedingungen zulässig:*
  - *Flache Böschungen*
  - *Organische Ausformung*
  - *Geringe Einstautiefe*
  - *Keine Einzäunung*
  - *Keine techn. überprägten Ein- und Ausläufe*

  Die im Osten der Fläche vorhandene randliche Strauchhecke ist zu erhalten.

  Die übrigen Flächen sind mit einer Regio-Saatgutmischung für Wiese mittlerer Standorte, im Bereich des geplanten Versickerungsbeckens (nach dessen Anlage) für Wiesen feuchter Standorte, mit jeweils 20 % Kräuteranteil, Herkunft des Saatgutes aus dem Produktionsraum Westdeutsches Berg- und Hügel-land, einzusäen. Die Fläche ist als Extensivwiese zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

  Hiervon abweichend ist entlang der nördlichen und westlichen Grenze eine 3-reihige Gehölzpflanzung mit Pflanzen-arten der Artenliste 3, im Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu ent¬wickeln. Weiterhin ist innerhalb der Gehölzpflanzung im Pflanzabstand von 10 m jeweils 1 Baum der Artenliste 2 als Heister zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Zuordnung der Kompensationsflächen und -maßnahmen zu den Eingriffen
§ 9 (1a) BauGB und §§ 135 a - c BauGB

- ***Öffentliche Eingriffe:*** *Mit der inneren Erschließung der geplanten Baugebiete, der Erschließung der Parkanlage (Fuß-/Radweg inkl. Betriebszufahrt) und des zulässig erklärten Ausbaus des Kreuzungsbereiches Bubenheimer Weg / Eifelstraße sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sowie Belange des Artenschutzes betroffen*

  Zum vollständigen Ausgleich dieser durch öffentliche Planungen / Maßnahmen bedingten Beeinträchtigtungen werden eine öffentliche Verkehrsgrünfläche im Bereich des o.a. Kreuzungsbereiches und die Maßnahmenfläche A 2 festgesetzt. Als vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG dienen darüber hinaus die unter Punkt D. in den Hinweisen dargestellten, sog. CEF-Maßnahmen.

- ***Private Eingriffe:*** *Gegenüber dem bestehenden Baurecht fallen keine zusätzlich zu kompensierende Eingriffe an. Eine Zuordnung von privaten Ausgleichsmaßnahmen entfällt somit. Darüber hinaus sind auch für die zulässig erklärten privaten Maßnahmen keine Zuordnung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz erforderlich.*

Getroffene Regelungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, zum Artenschutz
§ 1a (3) u. § 9 (6) BauGB

Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz: *Zur Vorbereitung von Baumaßnahmen dürfen Bäume und Gehölze nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar beseitigt werden.*

Die o.a. Maßgabe gilt nicht, wenn der Nachweis geführt wird, dass durch die Beseitigungsmaßnahmen keine artenschutzrechtliche Belange betroffen sind.

Sollten im Zuge von Baumaßnahme Bäume oder bauli-che Gartenanlagen beseitigt werden, so sind diese vor Fällung bzw. Beseitigung auf Brut/ Nistplätze/ Quartiere von artenschutzrechtlich geschützten Arten hin zu un-tersuchen. Die Absicht der Fällung bzw. Beseitigung von potentiell artenschutzrelevanten Bäumen bzw. baulichen Gartenanlagen etc. ist drei Wochen vorher der Unteren Naturschutzbehörde in Koblenz mitzuteilen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz *(sog. CEF-Maßnahmen) gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG: Es sind 5 Fledermauskästen für Zwerg- und Fransenfledermaus sowie Langohren im Geltungsbereich des Plangebiets fachgerecht aufzuhängen. Dazu bieten sich die Schule, das Schulumfeld und die Grün-strukturen innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche an. Als Ersatzlebensraum für Vögel (Höhlenbrüter) und Bilche sind weiterhin im Plangebiet 10 Vogelnistkä-sten (5 Kästen mit Fluglochgröße 30-34 mm und 5 Kästen mit ovalem Flugloch 30-45 mm) fachgerecht anzubringen.*

5.3 Beschreibung der vorgenommenen Umweltprüfung (Untersuchungsrahmen) und Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen gemäß Anlage 1, Nummer 3 a) BauGB

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB wurde im Rahmen des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden hierbei ermittelt und bewertet. Folgende vorliegende Quellen, Gutachten, Literatur wurden u. a. ausgewertet:

- Landesentwicklungsprogramm IV
- Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2006)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald Entwurf 2011 (RROP Entwurf 2011)
- Wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan zum FNP
- Planung vernetzter Biotopsysteme RLP (Landkreis Mayen-Koblenz Koblenz)
- Kartierergebnisse der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
- Kartierergebnisse der Stadtbiotopkartierung Koblenz
- Schutzgebietskonzeption für das Stadtgebiet von Koblenz
- Historische Erkundung von Altstandorten und Bodenuntersuchungen zur Regenwasserversickerung, Planungsgebiet Pollenfeld, Institut für Umwelttechnik, Höhr-Grenzhausen, Oktober 2003
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld“, Änderung und Erweiterung Nr. 1, Büro für Landschaftsplanung A. Reitz, Ochtendung, Aufgestellt Dezember 2009, geändert August 2012
- Bebauungspläne "Auf dem Pollenfeld" und "Pollenfeldschule“ (Koblenz-Metternich), Faunistische Erfassungen (heuschrecken., Tagfalter, Avifauna, Fledermäuse), Büro für Landschaftsplanung A. Reitz, Ochtendung, Dezember 2009
- Landesplanerische Stellungnahme (§ 20 Landesplanungsgesetz) zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Koblenz für den Bereich Schulzentrum Pollenfeld (Bebauungsplan Nr. 56) vom 02.08.2011 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 56 „Schulzentrum Pollenfeld“ Änderung und Erweiterung Nr. 1", FIRU GfI mbH, Kaiserslautern, April 2012

Die durch den B-Plan für zulässig erklärte Nutzungen, deren Wirkfaktoren und potentielle Auswirkungen sind generell bekannt bzw. in dieser Planungsstufe hinreichend abschätzbar.

Bei der artenschutzrechlichen Prüfung wurden Heuschrecken, Tagfalter, Aviafuna und Fledermäuse faunistisch erfaßt. Weiterhin diente als Basis der Umweltprüfung zum Bebauungsplanverfahren und zur parallelen FNP-Änderung eine umfassende Schalltechnische Untersuchung, s.o..

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten. Die Datenbasis für die vorgenommene Umweltprüfung ist somit als aktuell und ausreichend zu beurteilen.

5.4 Ergebnis der bisherigen Umweltprüfung/ Umweltrelevanz

Die folgende Tabelle stellt schutzgutbezogen

- die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie
- die potentiellen nachteiligen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

dar.

Tab. 2: Tabellarische Darstellung der betroffenen Schutzgüter gemäß B-Planentwurf

Schutzgut	Bestand	Bewertung Bestand (gegenwärtige Leistungsfähigkeit)	Planungsbedingte (voraussichtliche) Umweltauswirkungen				Bewertung des Planungskonzeptes
			hoch	mittel	gering	keine	
MENSCH / WOHNEN/ GESUNDHEIT							
Lärm	Vorbelastung der bestehenden Wohnnutzung durch Verkehrslärm (Bubenheimer Weg und Eifelstraße)	mittel - hoch			**X**		Durch die geplante Bebauung einzelner Baulücken / Nachverdichtung / Erweiterungsoptionen entstehen keine wesentliche Mehrbelastungen im Vergleich zur gegenwärtigen Situation. Im Bebauungsplanverfahren werden die aktuelle und zukünftige Immissionssituation gutachterlich bewertet und die ggf. erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen festgelegt.
Licht, Gerüche, Erschütterungen, Luftschadstoffe	Durchschnittswerte für bestehende Wohnbauflächen in Innenstadtlagen	mittel				**X**	
Elektromagnetische Felder (Trafo- / Funkstation o.ä.)	Nicht bekannt	gering				**X**	
Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten	Im Bereich der Eifelstraße befindet sich die kartierte Altablagerung „Eifelstraße (2)“ mit der Reg.-Nr. 111 00 000-306, die gemäß den Angaben im Altablagerungskataster breiter als der eigentliche Straßenkörper sein soll. Die genaue Ausdehnung konnte jedoch bisher nicht festgestellt werden. Weiterhin wurde im Bereich des Grundstück Bubenheimer Weg	gering - mittel			**X**		Die Planänderungen betreffen nicht die kartierte Altablagerung „Eifelstraße (2)“. Umweltwirkungen sind bei der Fortsetzung der bisherigen Versiegelung als Straßenfläche nicht zu erwarten. Agip-Tankstelle und sonstige, Altstandorte: Im Rahmen einer historischen Erkundung von Altstandorten und Bodenuntersuchungen zur Regenwasserversickerung (Institut für Um-

Schutzgut	Bestand	Bewertung Bestand (gegenwärtige Leistungsfähigkeit)	Planungsbedingte (voraussichtliche) Umweltauswirkungen				Bewertung des Planungskonzeptes
			hoch	mittel	gering	keine	
	35 (Flurstücke 713/3, /711) ehemals eine Agip-Tankstelle betrieben.						welttechnik GmbH, Höhr-Grenzhausen 2003) wurde zusammenfassend festgehalten, ... „dass im Zuge dieser Prüfungen keine Nutzungen in der Historie ermittelt werden konnte, die eine signifikante Auswirkungen auf baurechtliche Planungen im Untersuchungsgebiet erwarten lässt.“ Auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse besteht kein planerischer Handlungsbedarf hinsichtlich Kennzeichnungen nach § 5 (3) Nr.3 BauGB.
TIERE / PFLANZEN							
Fauna:							
	Fledermäuse, hier insb. die Zwergfledermaus und anspruchsvolle Vogelarten	**hoch**		**[x]** [1]	**X**		Die Streuobstgartenbrache südlich des Pollenfeldweges bleibt als Nahrungshabitat der Zwergfledermaus erhalten. Die für die Fauna insgesamt wertvolle Brache der ehemaligen Franzosenschule wird zwar weiterhin als Erweiterungsfläche der Schule vorgesehen, eine bauliche Inanspruchnahme ist aber aktuell nicht absehbar und erforderlich und wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung begrenzt werden, s.o. Durch die Festsetzung von Ausgleichsflächen und öffentlichen Grünflächen sowie der Festlegung von CEF-Maßnahmen werden die Voraussetzungen geschaffen, dass im Falle einer baulichen Inanspruchnahme der sonstigen Flächen der Erhaltungszustand der betroffenen Arten insgesamt gewahrt werden könnte.
	Insekten / Schmetterlingsarten	**gering**			**X**		
	Vögel (Ubiquisten)	**mittel**			**X**		
Biotope:	– Streuostgartenbrache und Streuobstgarten mit intensiver Unter-/ Begleitnutzung. – Mosaik (Baumhecke, Gebüsch, trockene Hochstaudenflur, Brachfläche des Innenstadtbereiches) – Baum- und Strauchhecke – alte (Einzel-)Bäume	**mittel**			**X**		
	Übrige Lebensraumtypen	**gering**			**X**		
Baumbestand	Orts- bzw. stadtbildprägende / ökologisch hochwertige alte Einzelbäume wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme erhoben	**hoch**				**X**	Die prägenden / ökologisch wertvollen Bäume und Hecken werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

[1] Anmerkung: Die Bewertung gilt nur im Falle einer erheblichen baulichen Inanspruchnahme der wertvollen Brachflächenbereiche der ehemaligen Franzosenschule

Schutzgut	Bestand	Bewertung Bestand (gegenwärtige Leistungsfähigkeit)	Planungsbedingte (voraussichtliche) Umweltauswirkungen				Bewertung des Planungskonzeptes
			hoch	mittel	gering	keine	
Funktionsbeziehungen / Vernetzungsstrukturen		**mittel**				**X**	Wesentliche Gehölz- und Gebüschbestände werden erhalten, vorhandene Funktionsbeziehungen bleiben zum Großteil bestehen bzw. werden bei Inanspruchnahme durch Ausgleichsflächen- und Maßnahmen ersetzt.
LANDSCHAFT							
Öffentliche Erholungsnutzung	Öffentliche Freiräume / Grünanlagen mit Bedeutung für die Naherholung (insb. biotopkartierte Bereiche)	**mittel**				**X**	Vorhandene öffentliche Grünanlagen (Spielplatz) und unbelastete Wege (Pollenfeldweg) werden erhalten und ausgeweitet (Spielplatz, Parkanlage und Fußwegeverbindung)
Private Erholungsnutzung	Hier in Form von Freizeitgärten ("Pachtland")	**--**			**X**		Die Flächen der Freizeitgärten befinden sich nahezu vollständig im Eigentum der Stadt Koblenz. Die Überplanung als Parkanlage ist ein langfristiges Planungsziel und kann unter Berücksichtigung der Belange der aktuellen Nutzer langfristig verträglich umgesetzt werden.
Ortsbild	Heterogene Baustrukturen und Nutzungen, z.T. Mindernutzung / Brachen	**gering bis mittel**				**X**	Schließen einzelner Baulücken und die verfolgte Bestandsergänzungen (Schule und Gärtnerei) rufen voraussichtlich keine Beeinträchtigung hervor.
BODEN							
Schützenswerte Böden, Gefährdete Böden	Nicht vorhanden	**--**				**X**	
Inanspruchnahme unversiegelter Böden	in der Bodenkarte des LP Koblenz sind nur Siedlungsflächen und kleinere Freiflächen ohne Angaben des Bodentyps dargestellt.	**gering bis mittel**		**[x][1]**	**X**		s. o. (Fauna / Biotope)
WASSER							
Oberflächengewässer	Nicht vorhanden	**--**				**X**	entfällt
Grundwasser, Inanspruchnahme unversiegelter Böden	Im LP sind keine Angaben zu Grundwasservorkommen im Plangebiet vorhanden	**gering bis mittel**			**X**		Keine erhebliche zusätzliche Neuversiegelung, Sicherung der Grundwasserfunktion durch Festsetzung von Versickerungsmaßnahmen im verbindlichen Bauleitplan vorgesehen.
LUFT / KLIMA							

[1] Anmerkung: Die Bewertung gilt nur im Falle einer erheblichen baulichen Inanspruchnahme der wertvollen Brachflächenbereiche der ehemaligen Franzosenschule

Schutzgut	Bestand	Bewertung Bestand (gegenwärtige Leistungsfähigkeit)	Planungsbedingte (voraussichtliche) Umweltauswirkungen				Bewertung des Planungskonzeptes
			hoch	mittel	gering	keine	
Kaltluftproduzierende Flächen, Luftaustausch Luftleitbahnen	Aufgrund des derzeit noch hohen Grünflächenanteils zählt der Bereich laut Klimafunktionskarte Koblenz zu den abgeschwächten Kaltluftproduktionsflächen. Ein Teilereich (Siedluns- u. Verkehrsflächen) ist als gemäßigter städtischer Überwärmungsbereich zu bewerten	kleine (> 10 ha) Klatluftenstehungsflächen, die in Beziehung zu Siedlungsflächjen stehen = **mittel** Siedluns- u. Verkehrsflächen = **gering**				**X**	Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist keine zusätzliche (bauliche) Flächeninanspruchnahme vorgesehen. Darüber hinaus sind Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen.
KULTUR- UND SACHGÜTER							
UNESCO-Welterbe Welterbegebiet „Oberes Mittelrheintal“	Der Bebauungsplanbereich liegt außerhalb des **Rahmen- und Kernbereiches** des UNESCO-Welterbegebietes „Oberes Mittelrheintal“.	**gering**				**X**	Negative Beeinträchtigungen können durch die geplanten Nutzungen ausgeschlossen werden.
Sonstige Kulturgüter	Nicht bekannt	**--**				**X**	
Sachgüter	Hier in Form von Freizeitgärten	**--**			**X**		Die Flächen der Freizeitgärten befinden sich nahezu vollständig im Eigentum der Stadt Koblenz. Die Überplanung als Parkanlage ist ein langfristiges Planungsziel und kann unter Berücksichtigung der Belange der aktuellen Nutzer langfristig verträglich umgesetzt werden.
WECHSEL-WIRKUNGEN							
	Wirkungsgefüge: Boden / Wasser, Boden /Tiere u. Pflanzen, Wasser / Mensch, Klima-Luft / Mensch, Landschaft / Mensch					**X**	Auswirkungen auf die inneren Zusammenhänge der einzelnen Schutzgüter, die zu einer signifikanten Verschiebung und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Funktionen führen könnten, sind nicht wahrscheinlich.

5.5 Zusätzliche Angaben gemäß Anlage 1, Nummer 3 BauGB

Es wurden bei der artenschutzrechlichen Prüfung Heuschrecken, Tagfalter, Aviafuna und Fledermäuse faunistisch erfasst. Weiterhin dient als Basis der Umweltprüfung zum Bebauungsplanverfahren und zur parallelen FNP-Änderung eine umfassende Schalltechnische Untersuchung.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

Im Hinblick auf die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen wird auf die Regelung des § 4 Abs. 3 BauGB verwiesen, nach der die Behörden die Gemeinde nach Abschluss des Verfahrens unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen wird aktuell kein Handlungsbedarf für ein Monitoring gesehen.

Belange des Umweltschutzes: Planungsbedingt verbleiben nach Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Belangen des Umweltschutzes.

Belange des Natur- und Artenschutzes: Durch die getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, den Festsetzungen von Ausgleichsflächen und öffentlichen Grünflächen sowie der Festlegung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz (sog. CEF-Maßnahmen) werden die Belange des Natur- und Artenschutzes beachtet.

Koblenz, August 2012

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure