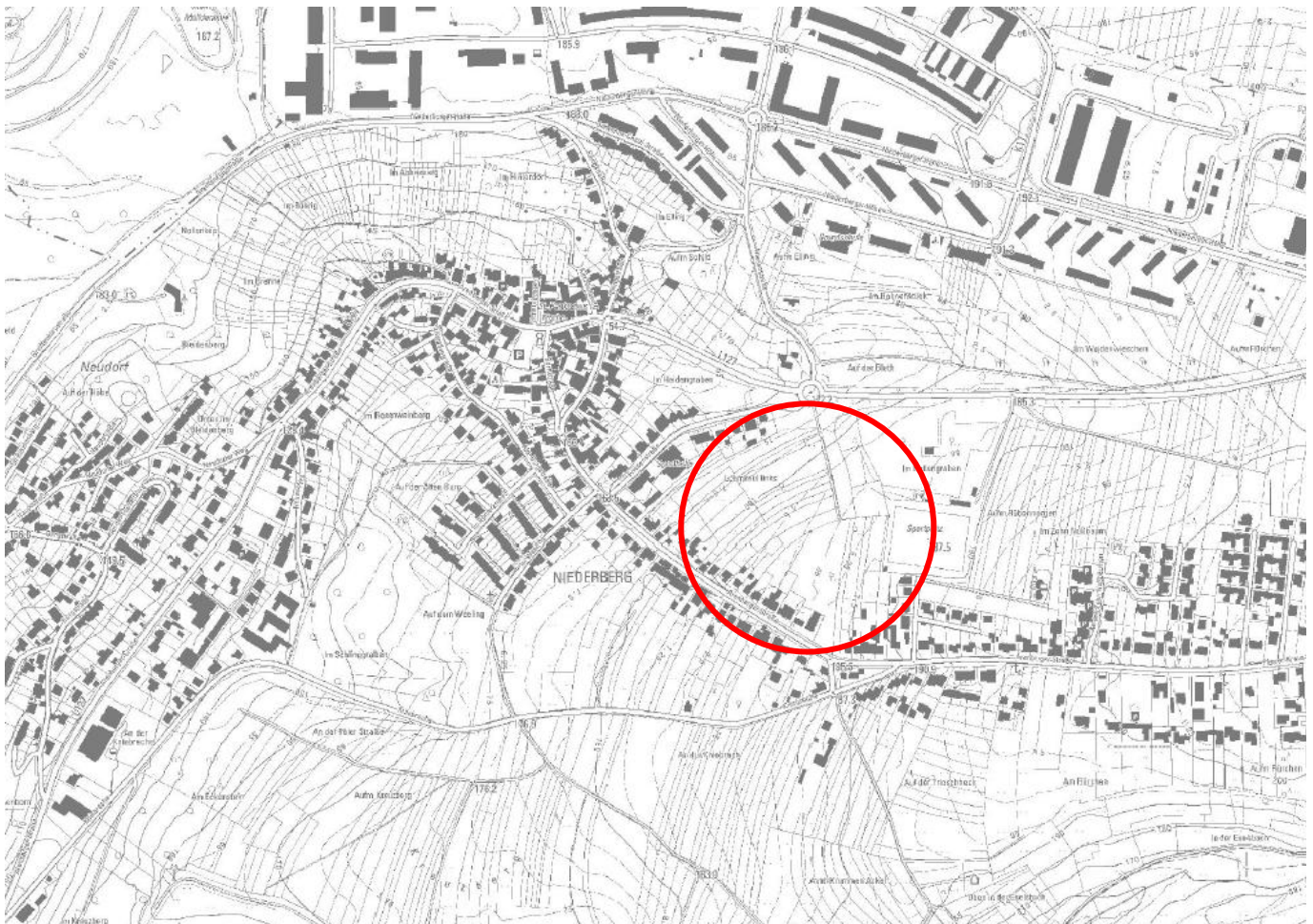


VORENTWURF

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 171a „Lehmkaul links“



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Januar 2017



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und –ziele	3
1.1 Historie	3
2. Plangebiet	4
2.1 Lage, Größe und bestehende Nutzungen	4
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	4
3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV	4
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006).....	5
3.3 Planentwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein- Westerwald 2014 (RROPneu).....	6
3.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
4. Erschließung des Plangebiets	8
5. Umweltbelange	9
5.1 Arten- und Naturschutz	9
5.2 Lärmimmissionen.....	9
6. Planungsinhalte und städtebauliche Konzeption.....	10
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen	11
6.3 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	11
6.4 Gestalterische Festsetzungen.....	12
7. Bodenordnung und Kosten	13



1. Planungsanlass und –ziele

Die Stadt Koblenz verzeichnet seit vielen Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage nach geeigneten Wohnbauflächen für Mehrfamilien- aber insbesondere auch Einfamilienhäuser. Gerade in den am Stadtrand gelegenen, zumeist ländlich und dörflich geprägten Stadtteilen dominiert die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken. Durch Schaffung von entsprechenden Angeboten soll dieser Nachfrage Rechnung getragen werden. Gleichmaßen sollen junge Familien mit dem Wunsch nach Eigentumsbildung im Stadtteil Niederberg gehalten und wenn möglich auch neue Einwohner hinzugewonnen werden, wodurch auch die städtische Infrastruktur, Wirtschaftskraft und Leistungsfähigkeit erhöht werden kann. Gerade in den ländlich geprägten Stadtteilen ist die Stärkung der Wohnbevölkerung für die Zukunftsfähigkeit dieser Stadtteile von erheblicher Bedeutung. Eine Abwanderung bauwilliger Familien in die Umlandgemeinden aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit soll vermieden werden.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzungen ist es neben der Aktivierung von Innenbereichspotentialen, die dem Leitbild der Innenentwicklung vor Außenentwicklung folgt, gleichermaßen erforderlich, bedarfsorientiert Flächennutzungsplanpotentiale zu nutzen und Siedlungsflächen zu arrondieren. Allein durch die Konzentration auf den Innenbereich kann keine zukunftsorientierte Stadtentwicklung betrieben werden, da diese Flächen vielfach aufgrund einer mangelnden Verfügbarkeit, erhöhter Nutzungskonflikte, der Leistungsfähigkeit der Infrastruktur oder den klimatischen Bedingungen nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten einer Entwicklung zugänglich sind. Auch der Arten- und Naturschutz stellen vielfach, insbesondere bei brachliegenden Konversionsflächen, Hindernisse bei der Innenentwicklung dar.

Aus den vorgenannten Gründen soll eine maßvolle Siedlungsflächenarrondierung im Stadtteil Niederberg im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens umgesetzt werden.

Mit Ausnahme der vorliegenden Fläche stehen im Stadtteil Niederberg keine vergleichbaren Potentiale zur Verfügung, die einer kurz- bis mittelfristigen wohnbaulichen Entwicklung zugänglich wären. Auch maßgebliche Innentwicklungspotentiale sind nicht vorhanden. Die Ausweisung von Neubaugebieten in anderen Stadtteilen der vergangenen Jahre, wie z. B. durch den Bebauungsplan Nr. 260 in Güls, stellen für Niederberg sowie die anderen rechtsrheinischen Stadtteile aufgrund der Entfernung und Trennungswirkung des Rheins keine Alternative dar. Auch die potentielle Entwicklung der Flächen der Fritschkaserne ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt lediglich als Zukunftsoption zu sehen, die kurzfristig keine Verwirklichungschancen besitzt. Unabhängig davon ist aufgrund oben beschriebener Nachfrage nach Wohnbauland auch eine entsprechende Aktivierung für den Bereich der Fritschkaserne als erforderlich zu betrachten.

1.1 Historie

Bereits Im Jahr 2005 hatte der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans 171a als vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen. In den darauffolgenden Jahren wurde u. a. eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB sowie eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Verfahrensbegleitend wurden ein Fachbeitrag Naturschutz, Untersuchungen zum Artenschutz, ein hydrogeologisches Gutachten, ein Umweltbericht und aufgrund der Nähe zum Sportplatz ein Schallschutzgutachten angefertigt. Aus diesem Grund liegen bereits umfassende Erkenntnisse zum Plangebiet vor.

Das ursprüngliche Plankonzept hatte neben der Entwicklung von Wohnbauflächen auch die Anbindung der Arenberger Straße an die L 127 mittels einer in Nord-Süd-Richtung



verlaufenden Verkehrsachse zum Ziel und damit auch eine überörtliche Erschließungsfunktion.

Nachdem sich der Investor im Jahre 2011 aus dem Projekt zurückgezogen hatte, sollte das Verfahren als Angebotsbebauungsplan weitergeführt werden. Es erfolgte daraufhin eine Neubewertung der Plankonzeption unter städtebaulichen Gesichtspunkten, die in der Folge zu einer Änderung der Entwurfsunterlagen führte. Aufgrund der erheblichen topographischen Eingriffe in den Landschaftsraum durch die angedachte Errichtung einer überörtlichen Erschließung zwischen der L 127 und der Arenberger Straße soll künftig auf diese verzichtet werden. Die Anbindung des Plangebiets an die L 127 und den Kreisel Friesenstraße soll durch einen Wirtschaftsweg erfolgen. Durch die zusätzliche Verkleinerung des Plangebiets kann ggf. auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden. Insgesamt ist hiermit eine Kostenreduzierung, ein geminderter Flächenverbrauch sowie geringerer Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Eine mögliche künftige Schaffung der überörtlichen Verbindung zur L 127 besteht als Option auch weiterhin.

2. Plangebiet

2.1 Lage, Größe und bestehende Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtteils Niederberg zwischen dem Sportplatz im Osten, der Bebauung der Arenberger Straße im Südwesten und der Friesenstraße im Nordwesten sowie der L 127 im Norden. Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha Größe. Der topographische Höhenunterschied beträgt ca. 14,00 m, wobei das Gelände von Norden nach Süden von ca. 173,00 m ü NN auf 187,00 m ü NN ansteigt.

Innerhalb des Plangebiets besteht derzeit keine bauliche Nutzung, es handelt sich überwiegend um Grünland mit vereinzelt Gehölzstrukturen. Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation wird der im weiteren Verfahrensverlauf zu erstellende bzw. auf die vorliegenden Planungsinhalte anzupassende Umweltbericht beinhalten.

Die Umgebung des Plangebiets ist im Nord- und Südwesten durch die angrenzenden Wohnhausgrundstücke der Arenberger- und Friesenstraße geprägt, während im Osten der Sportplatz und vorhandene Gehölzstrukturen dominieren.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV

Koblenz ist eines der fünf Oberzentren (OZ) neben Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen in Rheinland-Pfalz und damit ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System von großräumigen Verkehrsachsen. Außerdem erfüllt die Stadt eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Diese Funktionen sind zu sichern.

Die Stadt Koblenz stellt als Teil des Gebietes Koblenz-Neuwied-Andernach-Mayen einen klimatischen Belastungsraum dar. In diesen Räumen, die 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.

Das vorliegende Bebauungsplangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Stadtteil auf der rechten Rheinseite, der nur eine geringe Verdichtung aufweist. Insofern ist der betreffende Bereich gegenüber den Siedlungsstrukturen zwischen Rhein und Mosel oder



auch nördlich der Mosel deutlich weniger thermisch belastet. Darüber hinaus sind der Stadtteil und das Plangebiet von großräumigen Freiraumstrukturen umgeben.

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. Durch den Status UNESCO-Weltkulturerbe ist das „Obere Mittelrheintal“ eine historische Kulturlandschaft von weltweiter Bedeutung bei gleichzeitig hoher Wertigkeit für die Naherholung im Raum Koblenz.

Des Weiteren befindet sich die Stadt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied“, der eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Talsystem des Rheins besitzt und somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur ist. Das landschaftliche Umfeld hat eine hohe Bedeutung für die stadtnahe und die überörtliche Naherholung.

Im Hinblick auf die Entwicklung der Wohnfunktion beinhaltet das LEP IV die Aussage, 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“ (LEP IV vom 14.10.2008, G 26, Seite 76).

Die Inhalte des Bebauungsplanvorentwurfs Nr. 171a „Lehmkaul links“ entsprechen den Zielen und Grundsätzen des LEP IV.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006)

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den vorliegenden Planungsraum betreffenden Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 dargestellt.

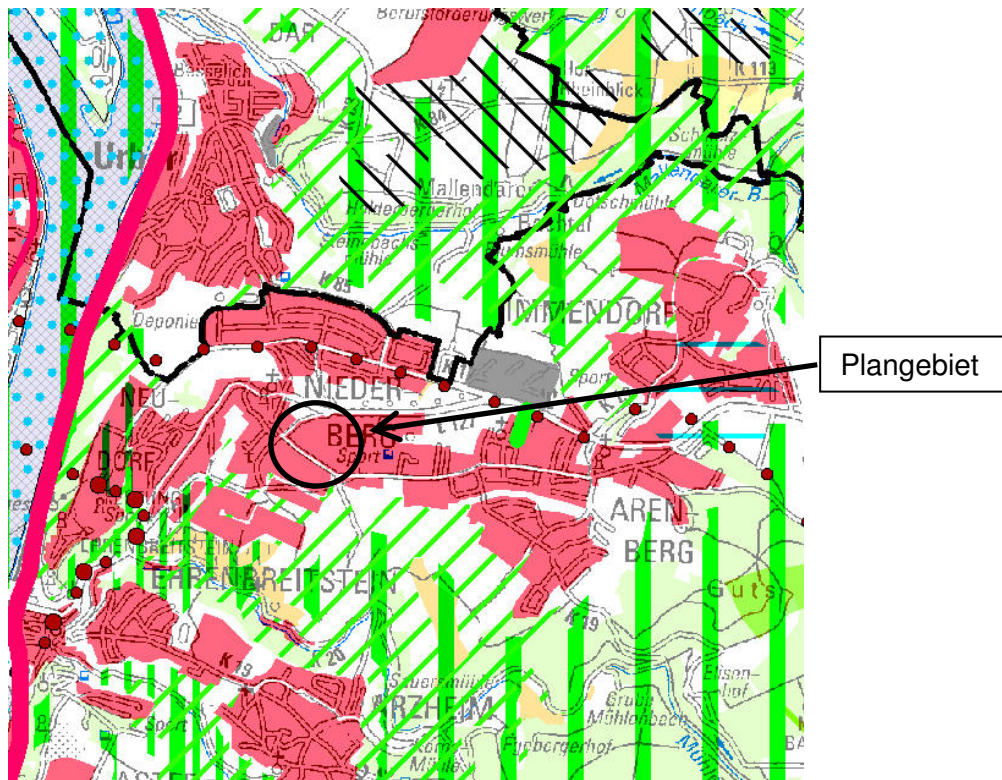


Abbildung 1: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP Mittelrhein-Westerwald 2006 mit Darstellung der Lage des Plangebiets

Der RROP Mittelrhein-Westerwald zeigt für den Bereich des Plangebiets eine Siedlungsfläche für Wohnen. Darüber hinaus sind keine für die Planung relevanten Darstellungen im RROP enthalten. Der Stadtteil Niederberg befindet sich in einem großräumig ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz sowie einer Grünzäsur.

Des Weiteren ist dem RROP in Kapitel Zentrale Orte, Wohnen zu entnehmen, dass „ausreichende Wohnbauflächen für den Ersatz und Erneuerungsbedarf der in der Region lebenden Bevölkerung sowie für die in die Region zuwandernde Bevölkerung bereitgestellt werden sollen. Der spezifische Wohnsiedlungsflächenbedarf soll die besonderen strukturräumlichen Bedingungen und strukturellen Bedingungen in den einzelnen Gemeinden berücksichtigen.“ (RROP Mittelrhein-Westerwald 2006, Kapitel 2.2.1, Seite 15) Ebenso „soll die wohnbauliche Entwicklung, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, von den Städten und Gemeinden übernommen werden, die aufgrund ihrer Größe, örtlichen Infrastrukturausstattung und der räumlichen Nähe zu Versorgungseinrichtungen besonders dafür geeignet sind. Dies sind in der Regel die zentralen Orte.“ (RROP Mittelrhein-Westerwald 2006, Kapitel 2.2.1, Seite 16)

Die Planinhalte des Bebauungsplanvorentwurfs entsprechen den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2006.

3.3 Planentwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2014 (RROPneu)

Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald hat am 23. Juli 2014 zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (Anpassung an das LEP IV) die 2. Anhörung zum Planentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.



Hinweis: "Ziele des RROPneu stellen sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG dar. Sie sind damit nach § 4 ROG bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. An die zu treffenden Abwägungsentscheidungen werden insoweit höhere Anforderungen gestellt, als die künftigen Ziele des RROPneu in die Abwägung eingestellt werden müssen. Bei den Grundsätzen des RROPneu besteht keine Berücksichtigungspflicht. Diese können in die Abwägung eingestellt werden."

Gemäß RROPneu liegt das Plangebiet östlich angrenzend an Siedlungsflächen für Wohnen. Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets sowie der Stadtteil Niederberg ist Teil eines großräumig dargestellten regionalen Grünzugs, eines Vorbehaltsgebiets für den Arten- und Biotopschutz sowie Erholung und Tourismus.

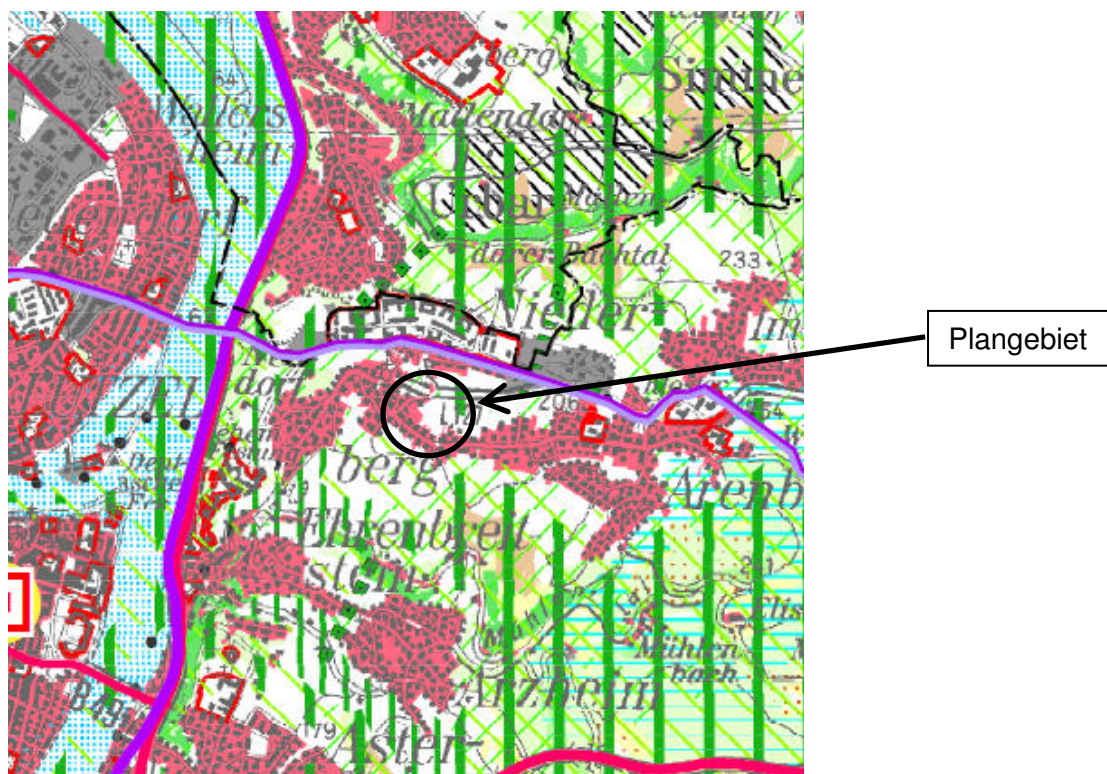


Abbildung 2: Auszug aus der Gesamtkarte zum Entwurf 2014 des RROP mit Darstellung der Lage des Plangebiets

In der folgenden Beikarte zum Entwurf (2014) sind die tatsächlichen Nutzungen gemäß Atkis (Siedlungsnutzung, schwarz schraffiert) und die bestehenden / geplanten Bauflächen gemäß FNP / Raumordnungskataster rot (Wohnbauflächen) markiert. Das Plangebiet befindet sich in der Beikarte innerhalb einer geplanten Wohnbaufläche.

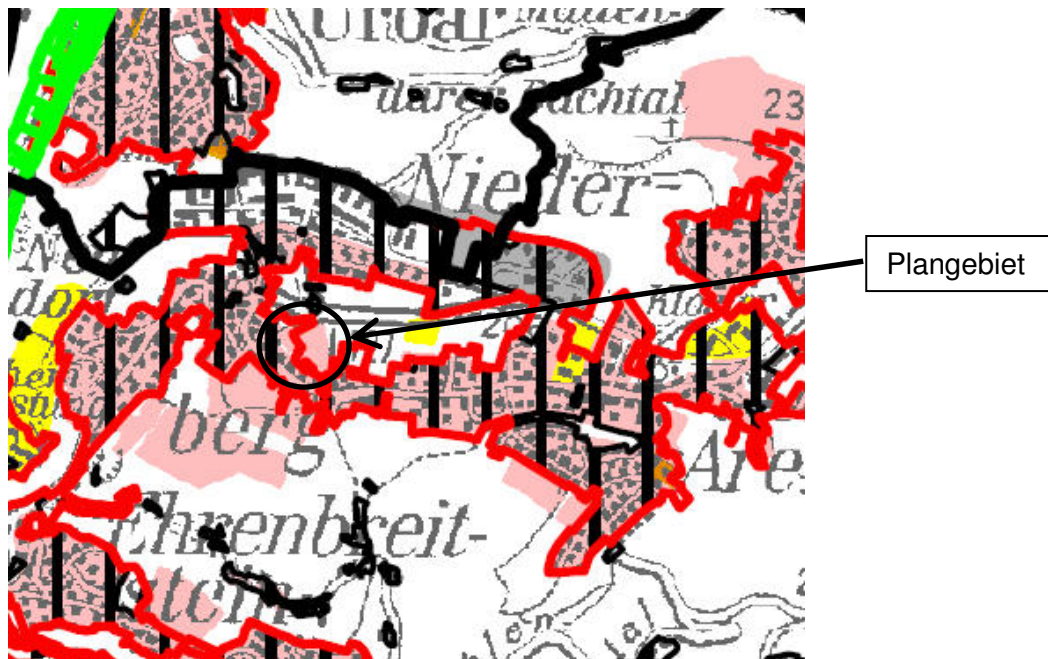


Abbildung 3: Auszug aus der Beikarte zum Entwurf 2014 des RROP mit Darstellung der Lage des Plangebiets

Die vorliegende Planung entspricht auch den Zielen und Grundsätzen des RROPneu. Negative Auswirkungen auf den angrenzenden großräumigen regionalen Grünzug oder die Vorbehaltsgebiete für den Arten- und Biotopschutz sowie Erholung und Tourismus sind aufgrund der verhältnismäßig kleinräumigen Siedlungsarrondierung und der geplanten Geltungsbereichsgröße von ca. 1,5 ha nicht zu erwarten.

3.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt den überwiegenden Bereich des Plangebiets als Wohnbaufläche dar. Rückwärtig zur Bebauung der Arenberger Straße ist ein untergeordneter Bereich als Grünfläche dargestellt, die durch das vorliegende Bauleitplanverfahren ebenfalls der Wohnbebauung zugeführt werden soll. Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Aussagen trifft, entspricht die Planung dem Entwicklungsgebot.

4. Erschließung des Plangebiets

In Bezug auf die wegemäßige Erschließung soll das Plangebiet über eine neu herzustellende Erschließungsanlage an die Arenberger Straße angebunden werden. Die innere Erschließung soll mittels zweier Stichwege, von denen einer über eine Wendeanlage verfügen soll, erfolgen. Darüber hinaus ist eine Anbindung an den Kreis Friesenstraße / L 127 durch einen Wirtschaftsweg vorgesehen.

Aufgrund der Historie der vorliegenden Planung sind bezüglich der Versickerungsfähigkeit im Plangebiet umfangreiche Erkenntnisse vorhanden (vgl. auch Kapitel 1.1). Aus einer im Jahr 2005 angefertigten geotechnischen Untersuchung ist bekannt, dass die Untergrundverhältnisse im Plangebiet für eine Versickerung des Niederschlagswassers ungeeignet sind. Ein Anschluss an die Kanalisation der Arenberger Straße scheidet aufgrund einer mangelnden Leistungsfähigkeit der hier vorhandenen Entwässerung aus. Insofern soll das Plangebiet im Norden über noch zu erstellende Mischwasserkanäle an die L 127 und die Kanalisation in der Friesenstraße angebunden werden.



5. Umweltbelange

5.1 Arten- und Naturschutz

Aufgrund der Vorgeschichte des anstehenden Bauleitplanverfahrens liegen auch in Bezug auf den Naturraum im Plangebiet umfassende Erkenntnisse vor. So wurden in der Vergangenheit bereits ein landespflegerischer Fachbeitrag mit zugehörigen Gutachten und Untersuchungen erstellt. Es wurden sowohl Fledermaus- und Zauneidechsenkartierungen als auch ein Sondergutachten Avifauna erstellt. Ebenso gab es Artenschutzrechtliche Prüfungen von streng- und besonders geschützten Arten. Die Ergebnisse wurden in einem entsprechenden Umweltbericht zusammengefasst und sind auch in ein Ausgleichsflächenkonzept eingeflossen.

Diese Untersuchungen sollen für das vorliegende Verfahren herangezogen und soweit erforderlich ergänzt bzw. auf einen aktuellen Stand gebracht werden. Sie bilden eine umfassende Grundlage für den im weiteren Verfahrensverlauf noch zu erstellenden bzw. auf die vorliegenden Planungsinhalte anzupassenden Umweltbericht.

Teile des Plangebiets sind im Biotopkataster Rheinland-Pfalz als Streuobstwiesen und -weiden zwischen Ehrenbreitstein und Arenberg ausgewiesen. Schutzziel ist der Schutz der Streuobstbestände. Zusammen mit den Streuobstwiesenflächen „Lehmkaul rechts“, „Im zehnten Nußbaum“ und „Elling“ bilden diese ein zusammenhängendes Biotopvernetzungs-system.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass im ursprünglichen Planungskonzept eine weitaus größere Entwicklung der vorliegenden Flächenpotentiale vorgesehen war. Durch die in der Vergangenheit vorgenommene Umplanung wurden die künftigen Wohnbau- und Erschließungsflächen deutlich reduziert. Insbesondere der Verzicht auf eine überörtliche Anbindung der Arenberger Straße an die L 127 sowie das Abrücken der Bauflächen von dem Sportplatz führen dazu, dass große Teile der hier ausgewiesenen Biotopflächen unberührt bleiben.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Auch europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht tangiert.

Im weiteren Verfahren wird auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs und den bereits vorhandenen Untersuchungen ein entsprechender Fachbeitrag Naturschutz mit Umweltbericht erstellt. Ebenfalls werden die vorliegenden Erhebungen zum Artenschutz soweit wie erforderlich aktualisiert. Hieraus resultierende Festsetzungen und Maßnahmen werden bei der Entwurfserarbeitung berücksichtigt bzw. in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in die Planung aufgenommen.

5.2 Lärmimmissionen

Auf Basis der ursprünglichen Planung für das künftige Baugebiet wurde aufgrund der Nähe zum Sportplatz eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der notwendige Schutz der Wohnbauflächen nur durch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von einer Lärmschutzwand gewährleistet werden kann.

Aufgrund der Verkleinerung des geplanten Baugebiets und den Verzicht auf die Ausweisung von Bauflächen in unmittelbarer Nähe zum Sportplatz kann ggf. auf einen aktiven Lärmschutz verzichtet werden. Eine entsprechende Stellungnahme eines Sachverständigen aus dem Jahre 2013 liegt vor. Verfahrensbegleitend soll unter Berücksichtigung der Vorentwurfsplanung eine schalltechnische Begutachtung vorgenommen werden. Die Ergebnisse werden dann im Rahmen der Entwurfserstellung berücksichtigt.



6. Planungsinhalte und städtebauliche Konzeption

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Plangebiets soll ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets kann dem primären Planungsziel, nämlich der Bereitstellung von Wohnbauflächen, Rechnung getragen werden.

Was die geplante Nutzungsstruktur innerhalb des allgemeinen Wohngebiets anbetrifft, so soll – unter Wahrung der nach der Baunutzungsverordnung definierten allgemeinen Zweckbestimmung eines solchen Gebietstyps – von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, bestimmte ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten auszuschließen. Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Flächen auch weitgehend dem Wohnen vorbehalten sein sollen und eine Störung durch potentiell konfliktreichere Nutzungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden kann. Demnach sollen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sein. Derartige Nutzungen könnten die gewollte kleinteilige Bebauungsstruktur des Wohngebiets sprengen. Auch die geplante Erschließung mittels Stichstraßen ist primär für den reinen Anliegerverkehr ausgelegt. Diese könnten im Einzelfall eine übermäßige Verkehrsbelastung durch die vorgenannten Nutzungen nicht bewältigen.

Insbesondere Tankstellen zeichnen sich durch eine hohe Verkehrsfrequenz sowie Lärm- und Geruchsemissionen aus, während Gartenbaubetriebe durch ihre erfahrungsgemäß großvolumigen Gewächshäuser dem geplanten Baugebietscharakter widersprechen würden. Zudem bestehen innerhalb des Stadtgebiets an anderer Stelle ausreichende Möglichkeiten derartiger Ansiedlungen.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung sollen sich die Festsetzungen an den Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete des § 17 BauNVO orientieren. Demnach sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 vorgesehen.

Dies gewährleistet eine für wohnbauliche Zwecke angemessene Grundstücksausnutzung, und trägt dem Ziel eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung.

Mit maximal zwei Vollgeschossen soll sich auch die zulässige Zahl der Vollgeschosse an einer zeitgemäßen und für allgemeine Wohngebiete angemessenen Gebäudekubatur orientieren. Da für die städtebauliche Wirkung der künftigen Bebauung neben der Zahl der Vollgeschosse insbesondere auch die absolute Gebäudehöhe ein maßgeblicher Faktor ist, soll diese durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe begrenzt werden. Hierdurch soll zudem gewährleistet werden, dass die künftige Bebauung keine dominante Wirkung am Ortstrand entfaltet, sich die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduzieren und eine städtebaulich verträgliche Siedlungsarrondierung erfolgt.

So soll eine maximale Firsthöhe von 10,00 m nicht überschritten werden. Diese soll durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von nicht mehr als 6,50 m flankiert werden. Da bei Gebäuden mit einhüftigen Pultdächern hierdurch eine dreigeschossige Wirkung entstehen kann, soll für diese Bauform eine maximale Firsthöhe von 8,00 m vorgegeben werden. Diese Regelung soll jedoch bei gegeneinander versetzten Pultdächern, die einem Satteldach nachempfunden sind, keine Anwendung finden. Ähnlich wie mit Pultdächern verhält es sich mit Flachdächern, die bei einer maximalen Höhe von 10 m ein erhebliches Bauvolumen entwickeln können. Insofern sollen Flachdächer auf eine Höhe (Oberkante der Attika) von maximal 6,50 m beschränkt werden. Aufgeständerte Photovoltaik- oder



Solaranlagen sowie sonstige technische Einrichtungen dürfen diese Höhe um max. 0,5 m überschreiten.

Die vorstehenden Regelungen sollen eine energetisch optimierte, flexible und zeitgemäße Bebauung mit moderner Formensprache ermöglichen und gleichzeitig die Höhenentwicklung und optische Wirkung der unterschiedlichen Bauformen auf ein an die Umgebungsbebauung angepasstes Maß begrenzen. Auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollen hierdurch auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb des Plangebiets soll die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt werden. Dies entspricht dem Ziel der Entwicklung einer aufgelockerten und an die bestehende Ortslage angepassten Baugebietsstruktur. Gleichermaßen soll eine übermäßige Verdichtung, z.B. durch Reihenhäuser, vermieden werden. Diese würde dem Charakter des Stadtteils mit seiner ländlich geprägten und kleingliedrigen Siedlungsstruktur widersprechen. Auch die geplante Verkehrsinfrastruktur ist nicht auf eine erhöhte Verdichtung und eine entsprechende Steigerung der Wohneinheiten ausgelegt. Vor diesem Hintergrund ist auch die vorgesehene Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei pro Gebäude zu sehen.

Ebenso wie die Bauweise orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen, die mittels Baugrenzen festgesetzt werden, hinsichtlich ihrer Dimensionierung am Flächenbedarf gebietstypischer Gebäudeformen. Dabei geben die Baugrenzen einen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche vor.

Hierdurch wird eine offene Wirkung des Straßenraums gewährleistet. Die Fläche zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie wird dementsprechend auch durch Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen weitestgehend von baulichen Anlagen, insbesondere Hochbauten, freigehalten. Eine optische Beeinträchtigung des Straßenzuges durch bis an die Verkehrsfläche heranrückende Hochbauten soll hierdurch vermieden und gleichzeitig eine einheitliche Bauflucht geschaffen werden.

6.3 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen und Carports sollen innerhalb der Baugrenzen und den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zugelassen werden. Hierbei soll eine sog. Aufstellfläche zur Straße von mind. 5 m nicht unterschritten werden. Stellplätze sollen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, jedoch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze in ihrer Anzahl beschränkt werden, sodass diese Flächen auch zu einem ausreichenden Anteil für eine Begrünung zur Verfügung stehen. Unter diesen Gesichtspunkten sind auch die folgenden Regelungen zu Nebenanlagen zu sehen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wie z. B. Garten-Geräte- oder Gewächshäuser sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, dürfen hier jedoch eine Größe von max. 30 m³ umbauten Raumes nicht überschreiten. Zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Nebenanlagen ausschließlich in Form von Müllbehälterstandorten, Fahrradständern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Fernmeldetechnische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind aufgrund ihrer oftmals beträchtlichen Höhe und der hiermit verbundenen städtebaulichen Wirkung im gesamten Baugebiet unzulässig.



Die vorstehenden Regelungen sollen dem Ziel der Entwicklung eines aufgelockert, weitestgehend durchgrünt und kleinteilig strukturierten Baugebiets Rechnung tragen. Eine übermäßige Beanspruchung der privaten Freiflächen durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports würde dieser Zielsetzung zuwiderlaufen.

6.4 Gestalterische Festsetzungen

Für die Stadt Koblenz besitzt die Lage im oberen Mittelrheinteil und die damit verbundene naturräumliche Umgebung eine hohe Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung der eigenen Bevölkerung als auch als Naherholungsgebiet für die umgebenden Siedlungsräume. Hierbei ist nicht nur die Eigenart der Landschaft sondern auch die Qualität des Stadtbildes selbst ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor für den Fremdenverkehr und die Lebensqualität der Bevölkerung.

Aus den vorgenannten Gründen sollen zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbilds sowie zur besseren Integration des Baugebiets in die umgebende Siedlungsstruktur verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der künftigen Gebäude, baulichen Anlagen und privaten Freiflächen getroffen werden.

Es ist hervorzuheben, dass trotz der Reglementierung einzelner baulicher Gestaltelemente insofern die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit gewahrt werden, als dem jeweiligen Bauwilligen genügend Wahlmöglichkeiten der individuellen Gebäude- und Grundstücksgestaltung verbleiben.

Die gestalterischen Festsetzungen sollen insgesamt dazu beitragen, dass sich die neuen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Erscheinungsweise in die vorhandene kleinteilige Bebauungsstruktur des Stadtteils Niederberg einfügen. Ziel ist eine städtebaulich wünschenswerte Integration des in Ortsrandlage geplanten Neubaugebiets in das durch die vorhandene Baustruktur geprägte Orts- und Landschaftsbild.

Dachgestaltung

Neben der bereits erläuterten Bedeutung der Gebäudehöhe für die Erscheinung eines Baukörpers kann diese auch wesentlich durch Dachaufbauten, Zwerch- und Nebengiebel beeinflusst werden. Insofern sollen diese Bauteile grundsätzlich zulässig sein, jedoch durch entsprechende Textfestsetzungen in ihrer Größe reglementiert werden, sodass angemessene Proportionen gewahrt bleiben. Auch die Farbe der Dacheindeckung soll durch entsprechende Regelungen an regionaltypische Gestaltelemente angepasst werden.

Im Hinblick darauf, dass das Baugebiet am Rande der bebauten Ortslage entstehen soll und somit im besonderen Maße das Orts- und Landschaftsbild geprägt wird, sind Festsetzungen zur Dachgestaltung und Dacheindeckung der Gebäude vertretbar. Der weitaus überwiegende Teil der Dächer in der Ortslage von Niederberg ist mit Dachziegeln in dunkelbrauner, grauer oder anthrazitfarbener Farbgebung gedeckt und ist durch Dachgauben etc. gegliedert. Bis auf wenige Ausnahmen herrscht insofern eine homogene Dachlandschaft im Stadtteil vor, die es auch im Rahmen der hier anstehenden Bauleitplanung zu würdigen gilt.



Einfriedungen

Einfriedungen können je nach Gestaltung und Höhe ebenfalls eine den Charakter eines Baugebiets beeinflussende Wirkung entfalten. Insbesondere die vorstehend beschriebenen Festsetzungen zur Ausgestaltung einer sog. Vorgartenzone würden durch entsprechend hohe Einfriedungen in diesem Bereich ihren Zweck verfehlen.

Einfriedungen sollen insofern zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sowie entlang von öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten. In den übrigen Grundstücksbereichen soll die Höhe auf max. 2,00 m begrenzt werden. Des Weiteren sollen sie nur in Form von Trockenmauerwerken, Naturstein- oder begrünten Mauern, Laubholzhecken, Holzzäunen und begrünten Metallzäunen zulässig sein.

Stützmauern

Die vorstehenden Ausführungen hinsichtlich der möglichen städtebaulichen Wirkung von Einfriedungen sind auch auf Stützmauern übertragbar, zumal hiermit stets auch Erdbewegungen, die je nach Größe eine erhebliche Relevanz einnehmen können, verbunden sind. Aus diesen Gründen sollen Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,20 m und nur in Form von Trockenmauerwerken oder begrünten Mauern zulässig sein. Sofern Betonstützwände zur Ausführung gelangen sollen, sind diese zu begrünen oder mit Naturstein zu verkleiden. Bei Staffelung von Stützmauern soll der Abstand zueinander mind. 5,00 m betragen.

Zufahrten und Zugänge

Je Baugrundstück sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze maximal zwei Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen und ein Zugang mit einer Breite von insgesamt nicht mehr als 7,50 m zugelassen. Die Festsetzung dient primär dazu, insbesondere die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze nicht der vollständigen Versiegelung preis zu geben und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen.

Die Regelungen sollen bewirken, dass die künftigen Bauherren einen Beitrag zur naturnahen Freiflächengestaltung der Baugrundstücke leisten. Die gestalterischen Festsetzungen dienen insgesamt dazu, ein einheitlich strukturiertes Erscheinungsbild der Bebauung im Plangebiet unter Berücksichtigung der vorherrschenden Umgebungsbebauung bei gleichzeitiger Zulässigkeit auch moderner Gestaltelemente zu gewährleisten. Planungsziel ist es, regionaltypische, dörfliche als auch zeitgemäße Gestaltelemente harmonisch miteinander zu verbinden.

7. Bodenordnung und Kosten

Die von der Planung betroffenen Flächen befinden sich vollständig im Privatbesitz. Zur Umsetzung der Planungsinhalte ist insofern eine Bodenordnung in Form eines Umlegungsverfahrens erforderlich.

Kosten entstehen der Stadt Koblenz im Rahmen der Bauleitplanung für die Erstellung bzw. Aktualisierung notwendiger Gutachten, der Umsetzung von Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen sowie der Erschließung des Baugebiets. Teilweise werden diese



Kosten durch Erschließungs- und Kostenerstattungsbeiträge der privaten Grundstückseigentümer refinanziert.