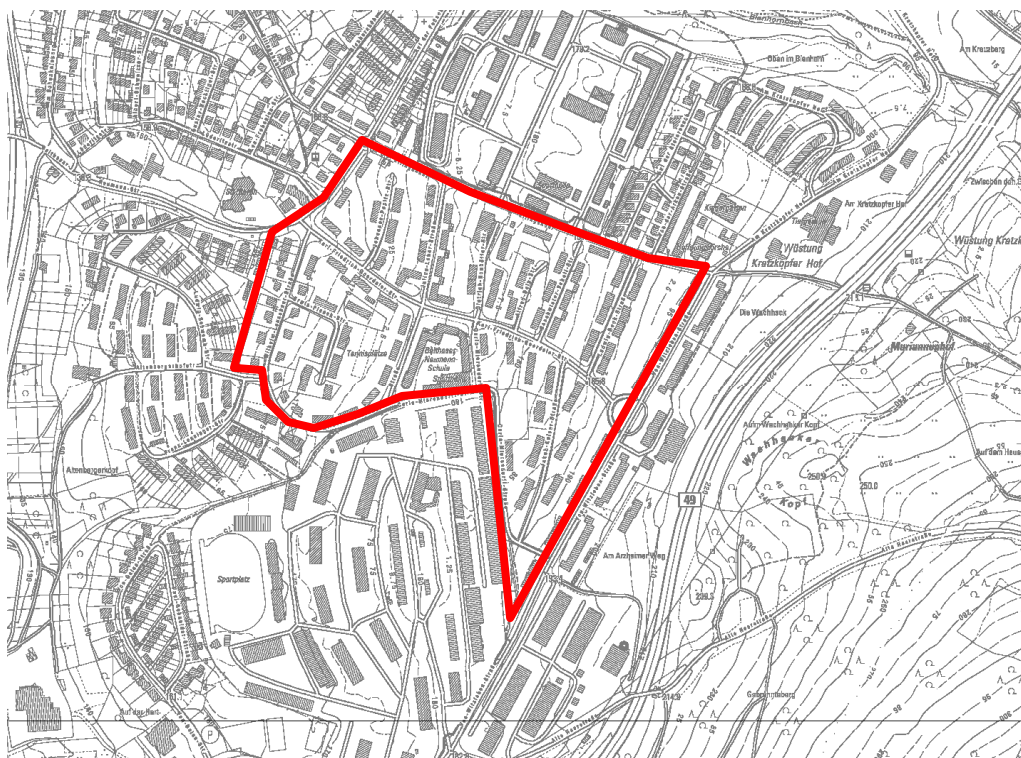


Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 201
„Städtebauliche Neuordnung der
Pfaffendorfer Höhe“



November 2021



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und -ziele	4
2. Plangebiet	5
2.1 Lage und Größe des Plangebietes.....	5
2.2 Vorhandene bauliche Strukturen und Nutzungen	6
3. Übergeordnete Planungen oder Planungsrechtliche Vorgaben.....	7
3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	7
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017).....	8
3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
4. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung	10
4.1 Standort und Planungsvarianten	10
4.2 Bestandserfassung	10
4.3 Bau- und Nutzungskonzept.....	11
4.4 Erschließung des Plangebiets.....	11
5. Planungsinhalte.....	12
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung	12
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
5.4 Nebenanlagen.....	15
5.5 Stellplätze und Garagen.....	16
5.6 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Schule“	16
5.7 Öffentliche Verkehrsflächen	16
5.8 Öffentliche Grünflächen	16
5.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	16
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	17
6.1 Dachform und Dachneigung.....	17
6.2 Werbeanlagen.....	17
6.3 Einfriedungen.....	17
6.4 Stellplätze und Zufahrten	18
7. Landespflegerische Festsetzungen	18
7.1 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke.....	18
7.2 Dachbegrünung	18
8. Umweltbelange	19
8.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.....	19
8.2 Berücksichtigung von Umweltbelangen und Artenschutz	19
8.3 Klimagerechte Stadtplanung und Klimabelange	20
9. Sonstige Hinweise in den textlichen Festsetzungen	20
10. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit – Gender Planning	20



11. Bodenordnung und Kosten	21
12. Umweltbericht.....	22
12.1 Einleitung	22
12.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans.....	22
12.3 Beschreibung der vorgenommenen Umweltprüfung (Untersuchungsrahmen) und Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	22
12.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung.....	23
12.5 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	27
12.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose).....	34
12.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	34
12.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt (Monitoring), hier Monitoring zur Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen.....	38
12.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung	38
13. Grundlagen	40
14. Abbildungsverzeichnis.....	40



1. Planungsanlass und -ziele

Der Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“ verfolgt als Planungsziel in dem Gebiet die künftige Bebauung und städtebauliche Entwicklung zu steuern – der vorhandene Gebietscharakter soll unter der Berücksichtigung der Nutzung von vorhandenen Nachverdichtungspotentialen gewahrt bleiben.

Auf Basis des vormals gefassten Aufstellungsbeschlusses (21.07.2005) und den hierin beschriebenen Zielen wurde ein rahmengebendes städtebauliches Entwicklungskonzept für den Bereich der ehem. „Franzosen-Siedlung“ auf der Pfaffendorfer Höhe erstellt (Städtebauliches Entwicklungskonzept „Pfaffendorfer Höhe“, 2011). Dieses stellt im Ergebnis konzeptionell die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten sowie Bedeutung dieses Wohngebietes im, auch übergeordneten, städtebaulichen Kontext dar. Aus der hierin vorgenommenen Bestandserfassung und -bewertung verschiedener städtebaulicher Ebenen (Nutzung, Baustruktur, Verkehr, Grün etc.) sowie unter Einbeziehung der maßgeblich Betroffenen (Eigentümer, Bewohner) wurden verschiedene Themenschwerpunkte herausgestellt, welche den Charakter des Gebietes weiterhin positiv bzw. in optimierter Form prägen sollen.

Insbesondere wurden über die zentrumsnahe Lage des Gebietes hinaus die vorhandenen Grünflächen sowie Infrastruktureinrichtungen als städtebauliche Qualität mit Erhaltungs- bzw. Entwicklungspotential herausgestellt. Die vorhandene bauliche Dichte sowie die Verkehrserschließung tragen hierzu bei. Das städtebauliche Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Flächen bietet die Grundlage einer nachhaltigen Wohnumfeldaufwertungsmöglichkeit. Neben der Sicherung und Optimierung der landespflegerischen Qualität, wird hier die Schaffung privater und öffentlicher Bewegungs-, Ruhe- und Kommunikationsräume angestrebt. Um die v.g. Potentiale weiterhin als prägende Quartiersmerkmale mit Aufwertungschance zu sichern und fort zu entwickeln, gilt es hierbei, auch die Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung in reduzierter Form zu steuern.

Die bestehenden Betreuungs- und Schuleinrichtungen wurden im städtebaulichen Entwicklungskonzept „Pfaffendorfer Höhe“ als wichtiger Standort der sozialen bzw. Bildungsinfrastruktur herausgestellt.

Für den bestehenden Einzelhandelsstandort im Geltungsbereich an der Ellingshohl wird im bereits genannten städtebaulichen Entwicklungskonzept „Pfaffendorfer Höhe“ (von 2011) sowie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz (von 2009) insbesondere die Nahversorgungsfunktion für die Pfaffendorfer Höhe herausgestellt. Primär gilt es, diesen am Standort zu sichern und etwaige verträgliche Erweiterungsflächen oder einen Neubau in den weiteren Planungsüberlegungen mit aufzunehmen. Temporär wurde ein zusätzlicher bzw. alternativer Standort für ein Nahversorgungszentrum auf Teilflächen der Gneisenau-Kaserne in Nähe der Bundesstraße 49 (B 49) herausgestellt. Da diese Flächen derzeit noch militärisch gewidmet und damit planungsrechtlich nicht verfügbar sind, steht hier eine kurz- bis mittelfristige Sicherung kommunaler Planungsabsichten außer Frage.

Zusammenfassend sind die Ziele für das Plangebiet die

- verträgliche und behutsame Nachverdichtung in/an Bestandsgebäuden,
- ergänzende und behutsame Nachverdichtung durch vereinzelte Neubaumaßnahmen,
- Sicherung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts,
- Sicherung der vorhandenen Bildungs- und Sozialeinrichtungen,
- Sicherung vorhandener Grünstrukturen.

Den v.g. Zielen folgend wird die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.



Der Haupteigentümer der Grundstücke und Gebäude im Plangebiet ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), deren Ziel ist es den in der Pfaffendorfer Höhe seit längerem begonnen Weg der Wohnungssanierungen sukzessive weiterzuverfolgen, um die Wohnqualität für die Mieter nachhaltig zu verbessern. Außerdem besteht ein steigender Wohnungsbedarf von Bundesbediensteten am Standort Koblenz, sodass zusätzlich Planungen bestehen die vorhandenen Potenziale einer behutsamen und dem Charakter der bestehenden Wohnsiedlung angemessenen Ergänzungsbebauung zu nutzen. Es wurde die Machbarkeit von Dachaufstockungen genauer untersucht, da sich hierdurch der Bedarf an zusätzlichen Neubauten auf ein für die Siedlung städtebaulich verträgliches Maß reduzieren lässt.

Die Machbarkeitsstudien kommen jedoch zu dem Ergebnis, dass eine Aufstockung um ein Staffelgeschoss (Nutzbarkeit von lediglich 75% der Grundfläche) in Anbetracht der sehr schmalen Baukörper zu äußerst unvorteilhaften Grundrissen führt und somit eine Umsetzung aus wirtschaftlichen Gründen verhindert. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat daher am 16.03.2021 anstelle der bislang im Konzeptionsbeschluss vorgesehenen vertikalen Entwicklungsmöglichkeit mit max. zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss, nun im Entwurf drei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss beschlossen.

Durch die flächensparende Aufstockung können somit mehr Grünflächen erhalten werden. Die Wirtschaftlichkeit dieser Aufstockung schafft zusätzlich die Voraussetzungen für den Erhalt eines günstigen Mietpreisniveaus.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Stadtplan mit Lagedarstellung des Plangebiets



Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsrheinischen Koblenzer Stadtteils Pfaffendorf. Das rd. 20 ha große Plangebiet befindet sich auf einer Höhenlage zwischen 166 m ü. Normalhöhennull (NHN) – 196 m ü. NHN und fällt von Ost nach West zum Rheintal hin ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich südlich der Straße Ellingshohl zwischen Balthasar-Neumann-Straße im Westen und Von-Witzleben-Straße im Osten. Südlich reicht der Geltungsbereich bis an das Areal der Gneisenau-Kaserne heran, westlich bildet die Wilhelm-Leuschner-Straße sowie die hieran anbindende erste Bauzeile die Begrenzung des Plangebietes.

Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

2.2 Vorhandene bauliche Strukturen und Nutzungen

Der Gebäudebestand im Plangebiet stellt sich überwiegend mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit flach geneigten Sattel-, Walm- sowie Flachdächern in offener Bauweise dar. Nur anbindend an die Von-Witzleben-Straße sind diese dreigeschossig.

Zweigeschossige Einfamilienhäuser befinden sich in untergeordneter Anzahl anbindend an den westlichen Abschnitt der Wilhelm-Leuschner-Straße. Im Bereich der Johannes-Popitz-Straße befindet sich außerdem eine Reihenhaushgruppe.



Abbildung 2: Luftbild (Stand: 2020) mit Lagedarstellung des Plangebiets



Trotz dessen Funktion sticht die bauliche Gestalt des vorhandenen Einzelhandelsunternehmens an der Ellingshohl nicht maßgeblich aus der angrenzenden Umgebung heraus. Die im Gebiet vorhandenen wohnbaulich genutzten (ehemaligen Kasernen-) Gebäude und die gegenüber befindlichen Strukturen der Augustakaserne lassen dessen Baukörper gleichwertig wirken.

Die vorhandene schulische Nutzung der Balthasar-Neumann-Schule ist erkennbar, hebt sich jedoch nur in der geschlossenen Bauweise gegenüber den angrenzenden Baustrukturen ab. Geschossigkeit und äußeres Erscheinungsbild fügen sich im Übrigen in die vorhandene Nachbarschaft ein.

Auch die im Gebiet gelegene private Kindertagesstätte „Bilingoo“ in der Jakob-Kaiser-Straße fügt sich in die städtebauliche Umgebungsstruktur gleichberechtigt ein.

Den überwiegend vorhandenen Mehrfamilienhäusern im Geltungsbereich sind großzügig bemessene private Gemeinschaftsgrünflächen zugeordnet. Direkt dem jeweiligen Baugrundstück zugeordneten Hausgärten machen derzeit nur etwa ein Viertel der privaten Freiflächen im Geltungsbereich aus. Ein vorhandener Bolzplatz, östlich der Balthasar-Neumann-Schule gelegen, stellt die einzige größere zusammenhängende öffentliche Freifläche im Gebiet dar.

Der Anteil der öffentlichen Erschließungsflächen im Plangebiet liegt bei etwa 20 %. Der ruhende Individualverkehr ist überwiegend auf den privaten Grundstücken, unmittelbar anbindend an die öffentlichen Verkehrsflächen, untergebracht. Jedoch wird der öffentliche Raum in Teilbereichen (bereits heute) ebenfalls von parkenden Fahrzeugen in Anspruch genommen.

3. Übergeordnete Planungen oder Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)

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

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 Stadtteil auf der rechten Rheinseite, der eine – gegenüber den Siedlungsstrukturen zwischen Rhein und Mosel oder auch nördlich der Mosel – geringere Verdichtung aufweist. Insofern ist der betreffende Bereich 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 vorliegende Planung trägt zur Stärkung und Entwicklung des Oberzentrums Koblenz und der damit verbundenen Funktionen bei. Die Planung ermöglicht durch die Nachnutzung derzeit mindergenutzten Flächen und der Schaffung von Nachverdichtungspotenzialen dem Grundsatz der Innenentwicklung vollumfänglich Rechnung.

Unter Berücksichtigung der im vorliegenden Bebauungsplan im Einzelnen verfolgten Ziele und deren planungsrechtlicher Umsetzung / Regelung im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen des LEP IV widerspricht.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den vorliegenden Planungsraum betreffenden Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 dargestellt.

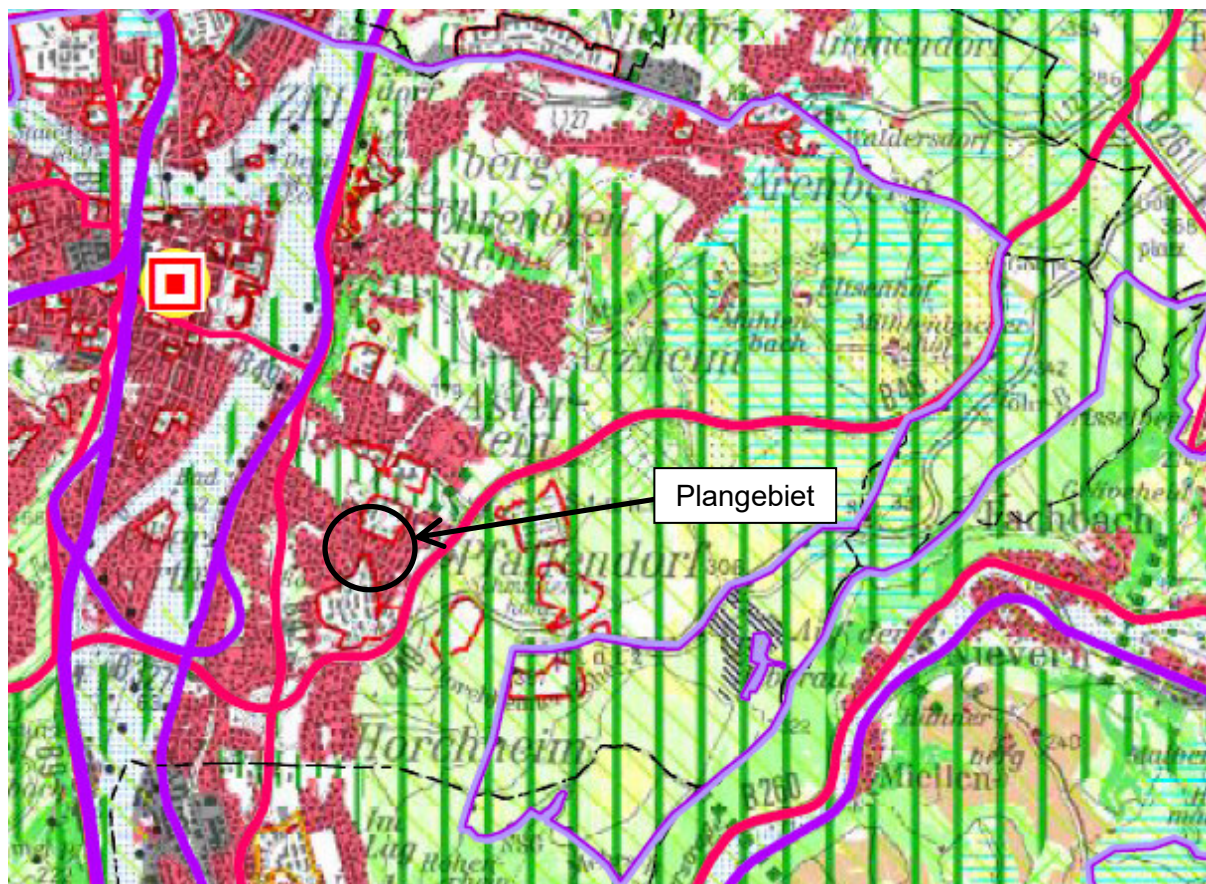


Abbildung 3: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP 2017 mit Darstellung der Lage des Plangebiets



Gemäß den Darstellungen des RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 befindet sich das Plangebiet innerhalb der Siedlungsfläche.

Des Weiteren weist auch der RROP 2017 dem Oberzentrum Koblenz die Weiterentwicklung der damit einhergehenden Funktionen zu. Darüber hinaus ist auch nach den Grundsätzen und Zielen des regionalen Raumordnungsplanes die Innenentwicklung der Ausweisung von neuen Bauflächen im Außenbereich vorzuziehen.

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.“

Weiterhin befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion, das allerdings sehr großräumig definiert ist und annähernd das gesamte Stadtgebiet von Koblenz umfasst. Im weiteren Umfeld befinden sich Darstellungen für einen regionalen Grünzug.

Die Planinhalte des Bebauungsplans entsprechen den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt im Geltungsbereich überwiegend Wohnbauflächen dar. Die kommunalen Flächen der Balthasar-Neumann-Schule und die des vorhandenen Bolzplatzes sind als Flächen für den Gemeinbedarf deklariert.

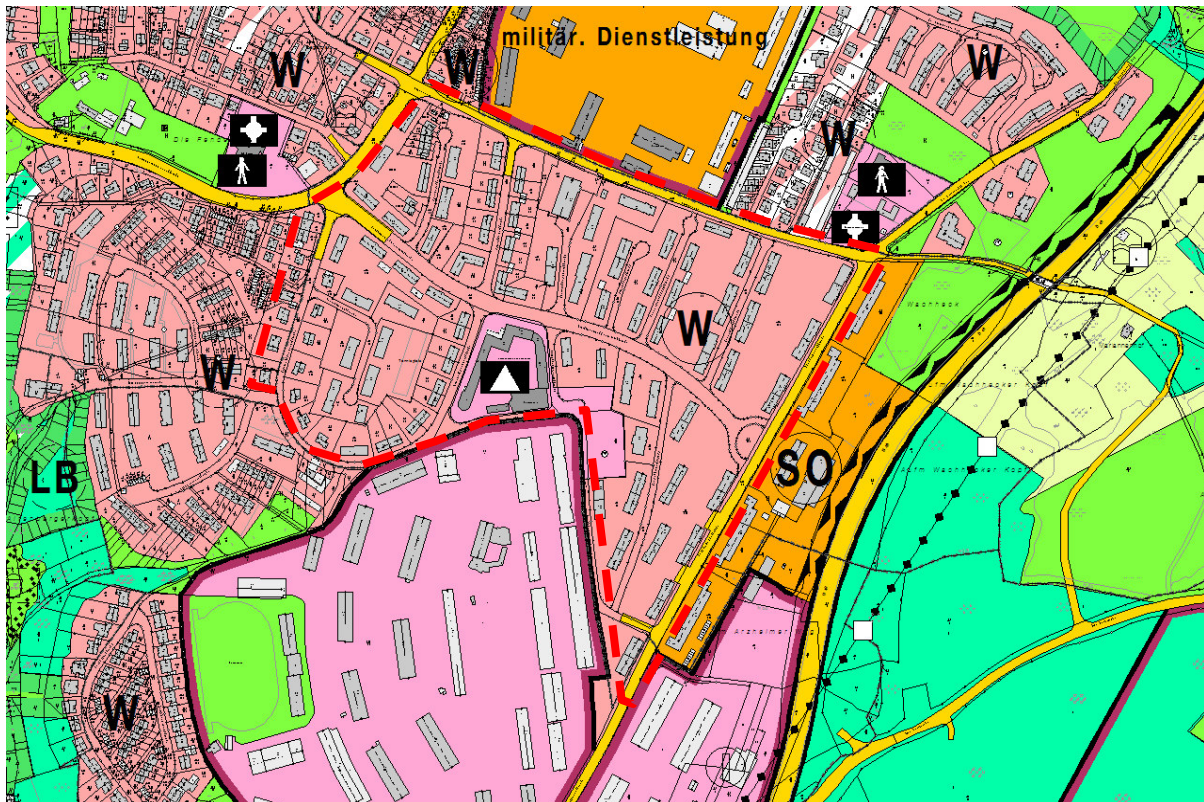


Abbildung 4: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans mit Lagedarstellung des Plangebiets

Mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung sollen die Voraussetzungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der hier vorhandenen wohnbaulichen sowie öffentlichen Strukturen geschaffen werden. Die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete



städtebauliche Entwicklung wird durch die vorliegende Bebauungsaufstellung somit nicht beeinträchtigt bzw. entwickelt sich aus dieser.

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan ist ein Rahmenplan und stellt die Grundstücksnutzung im Gemeindegebiet nur in den Grundzügen dar und trifft keine parzellenscharfen Aussagen. Daher kann der Bebauungsplan in gewissen Grenzen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, und zwar sowohl von Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellung, als auch von den räumlichen Abgrenzungen. Die Festsetzung eines Mischgebietes oder Grünfläche im Bauungsplan ist somit zulässig. Die vorliegende Planung entspricht daher dem Entwicklungsgebot.

4. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung

4.1 Standort und Planungsvarianten

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren sind grundsätzlich mögliche Planungsalternativen zu prüfen.

Auf Grundlage der mit dem Bauleitplanverfahren verfolgten Planungsziele, der gegebenen Eigentümerstruktur sowie der bereits fast vollständigen Bebauung des Plangebiets liegen keine grundsätzlichen Planungsalternativen vor bzw. drängen sich auf.

Die sogenannte „Null-Variante“, d.h. die Beibehaltung der aktuellen baurechtlichen Situation (das derzeitige Baurecht beurteilt sich nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) erfüllt nicht die hier verfolgten Planungsziele zur langfristigen Sicherung des Gebietscharakters durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotentiale sowie der planungsrechtlichen Sicherung der gebietsprägenden Grünsubstanz.

Im Falle eines weiter voranschreitenden und planungsrechtlich ungesteuerten Modernisierungsprozess, indem die Bestandsbebauung durch Neubauten ersetzt wird, steht letztendlich die städtebauliche Überformung einhergehend mit dem Verlust des Gebietscharakters zu befürchten. Die Regelungsmöglichkeiten des § 34 BauGB erscheinen damit nicht als ausreichend, um eine gebietsverträgliche Nachverdichtung zu steuern. Im Hinblick auf das Planungsziel der planungsrechtlichen Sicherung der gebietsprägenden Grünsubstanz erscheinen die Bestimmungen des § 34 BauGB ebenfalls nicht hinreichend genug – beispielsweise ist eine ungesteuerte und übermäßige Inanspruchnahme der rückwärtigen Grundstücksbereiche mit Nebenanlagen oder Stellplätzen oder sogar Bauvorhaben nicht auszuschließen.

Somit stellt die sog. Null-Variante keine Alternative zum Bebauungsplanverfahren dar und würde den verfolgten Planungszielen deutlich zuwiderlaufen.

4.2 Bestandserfassung

Die Bestandsaufnahme zur Erfassung der derzeitigen baulichen Gegebenheiten sowie der wesentlichen städtebaulichen Merkmale im Plangebiet erfolgte anhand mehrerer Ortsbegehungen. Hierbei wurden u.a. die Lage und Zufahrten der Stellplätze und Garagen, die Art der baulichen Nutzung sowie für die landespflegerischen Festsetzungen, die vorhandenen Grün- und Vegetationsstrukturen erfasst.

Die durch das zuständige Amt 62 – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement durchgeführte Vermessung des Plangebiets zur Erfassung der bestehenden Gebäude- und Geländehöhen wurde für die Analyse und Bewertung der im Plangebiet vorhandenen



Bausubstanz herangezogen. Diese Analyse und Bewertung diene u.a. als Basis für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in dem Bebauungsplan. Ferner wurden anhand von Luftbildauswertungen die Lage und Anzahl der Nebenanlagen und Stellplätze in den hinteren, privaten Grundstücksbereichen ermittelt sowie anhand weiterer Kartengrundlagen die überbaute Grundstücksfläche überschlägig erhoben.

4.3 Bau- und Nutzungskonzept

Abgesehen von der Balthasar-Neumann-Schule und dem Einzelhandelsunternehmen, befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs nur Wohngebäude. Es handelt sich um Hauptgebäude, die vorwiegend der Wohnnutzung dienen, als auch um diverse, der wohnbaulichen Nutzung entsprechenden Nebengebäude/Nebenanlagen. Eine Nicht-Wohnnutzung konnte im Rahmen der Bestandserhebungen im Plangebiet nicht erfasst werden. In Einzelfällen lagen Hinweise für freiberufliche Nutzungen innerhalb der Wohngebäude vor. Abgesehen von wenigen Nachverdichtungsmöglichkeiten ist das Plangebiet bebaut.

An Nebenanlagen und Stellplätze bzw. Garagen finden sich im Plangebiet verschiedenartige Gartenlauben, Geräteschuppen oder Holzunterstände etc. als auch Stellplätze, Carports, und Garagen. Die Verortung der Nebenanlagen innerhalb der Vor- und Gartenflächen ist dabei äußerst heterogen. Bezüglich der Lage der Stellplätze ist festzuhalten, dass diese zum überwiegenden Teil in den vorderen Grundstücksbereichen – in den Vorgartenflächen und neben den Hauptgebäuden liegen.

Grundsätzlich berücksichtigt die Konzeption der Planung, dass das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist – grundlegende Änderungen an der bestehenden Bau- und Nutzungsstruktur sind nicht vorgesehen. Insbesondere erfolgt, entsprechend der Planungsziele, die Sicherung des Gebietscharakters, die Vermeidung einer städtebaulichen Überformung und die Berücksichtigung der Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotentiale über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Als öffentliche Grünfläche ist der „Bolz/Spielplatz“ im Plangebiet vorhanden. Bei den weiteren vorhandenen Grün- und Freiflächen handelt es sich ausschließlich um privat genutzte Hausgärten, mit vereinzelt, großkronigen Bäumen. Diese vorhandenen Grünstrukturen prägen ebenfalls den vorhandenen Siedlungscharakter des Plangebiets.

4.4 Erschließung des Plangebiets

Die Haupteerschließung zum/vom Plangebiet erfolgt über die Balthasar-Neumann-Straße und die Ellingshohl sowie die Von-Witzleben-Straße mit weiterführender Anbindung an die Bundesstraße B 42 im Westen sowie die B 49 im Süden. Die Anschlussstellen an die B 42 und B 49, mit Anbindungsmöglichkeit in Richtung der Bundesautobahnen A 3 (Köln-Frankfurt), A 61 (Mönchen-Gladbach-Speyer) oder zur A 48 (Richtung Trier), sind jeweils nur einige hundert Meter vom Plangebiet entfernt.

Die Innenstadt sowie der Hauptbahnhof von Koblenz sind nur etwa 4 km entfernt und über die Pfaffendorfer Rheinbrücke mit dem Pkw oder mit dem Bus in etwa 10 bis 15 Minuten zu erreichen.

Eine ÖPNV-Linie verläuft durch das Plangebiet. Im Gebiet selbst sowie seiner unmittelbaren Umgebung sind mehrere Haltestellen vorhanden.

Die Anbindung des Stadtteils an die Stadt ist als überdurchschnittlich gut zu bezeichnen.

Innerhalb der Siedlung verteilen sich die Verkehre von der Balthasar-Neumann-Straße kommend überwiegend stichstraßenartig über die großzügig dimensionierte Karl-Friedrich-Goerdeler-Straße. Diese ist zur Von-Witzleben-Straße hin gesperrt und auch baulich getrennt, so dass eine Durchfahrt hier nicht möglich ist.



Auch die Carlo-Mierendorff-Straße ist seitens der Von-Witzleben-Straße nicht direkt anfahrbar, so dass faktisch nur zwei Zufahrten ins Plangebiet existieren, nämlich über die Ellingshohl zur Julius-Leber-Straße sowie über die Balthasar-Neumann-Straße zur Karl-Friedrich-Goerdeler Straße.

Der vorhandene Einzelhändler an der Ellingshohl ist separat erschlossen. Er verfügt über eine begrenzte Zahl von Parkplätzen vor dem Gebäude anbindend an die Ellingshohl. Die Anlieferung erfolgt allerdings getrennt davon über die Dietrich-Bonhoeffer-Straße durch die Siedlung.

5. Planungsinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Plangebiets wird entsprechend der vorhandenen Gebietscharakteristik ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und für den Bereich des Einzelhandelsstandorts ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Was die geplante Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes betrifft, so soll – unter Wahrung der nach der Baunutzungsverordnung definierten allgemeinen Zweckbestimmung des Gebietstyps – von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, bestimmte ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten auszuschließen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind ergänzende wohnverträgliche Nutzungen (z.B. der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) allgemein zulässig. Ausgeschlossen sind die nach § 4 Abs. 3 BauGB aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie z.B. Tankstellen und Gartenbaubetriebe, weil sie sich nicht in die städtebauliche Charakteristik des vorhandenen Gebietes einfügen und auch nicht der städtebaulichen Zielsetzung (Wohnbedarfserfüllung) entsprechen.

Im Mischgebiet werden zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO genannten Arten von Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zugelassen. Ebenso sind die ausnahmsweise nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Gebäudehöhe sowie die maximale Anzahl an Vollgeschossen geregelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, definiert über Baugrenzen, lassen um die bestehenden Baukörper einen entsprechenden Spielraum. Dies folgt dem städtebaulichen Ziel, den bestehenden Wohnungszuschnitten einen entsprechenden architektonischen und bautechnischen Raum für etwaige zeitgemäße An-/Um-/Ausbauvorhaben zu geben.

Weiterhin sind die Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 Baugesetzbuch -BauGB- (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) im Bebauungsplan festgesetzt. Die Quartiersmitten werden aber frei gehalten um die vorhandenen Freiraumstrukturen zu sichern.

Über die flächige (Aus-)Baumöglichkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hinaus, soll die Erweiterungsmöglichkeit auch in die Vertikale ermöglicht werden. Dies ist planungsrechtlich über die zulässige Anzahl von Vollgeschossen sowie eine maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen geregelt.



5.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch maximale Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen wurden entsprechend der Topographie des Geländes festgesetzt. Im Planbereich ergibt sich dadurch eine Gebäudehöhe von bis zu 13 m. Entlang der Von-Witzleben-Straße ergibt die Festsetzung teilweise Gebäudehöhen von ca. 16 m. Für die zweigeschossigen Einfamilienhäuser am westlichen Abschnitt der Wilhelm-Leuschner-Straße sind ca. 10 m möglich.

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.

Die Festsetzung ermöglicht auch auf Gebäuden, im Sinne der klimagerechten Stadtplanung und der Nutzung von regenerativen Energien, entsprechende technische Anlagen zu errichten. Gleichzeitig sollen durch die Höhenbegrenzung der aufgeständerten Anlagen auf den Dächern von maximal 0,50 m übermäßig nachteilige Wirkungen auf das Wohnumfeld vermieden werden.

5.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaubar sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die GRZ wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 und im Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt. Bei den Werten handelt es sich um die in § 17 BauNVO definierten Orientierungswerte für Obergrenzen – eine angemessene Grundstücksausnutzung wird hiermit gewährleistet.

Gemäß den Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Hierdurch wird den künftigen Grundstückseigentümern eine weitreichende Flexibilität bei der Gestaltung der Baugrundstücke eingeräumt und gleichzeitig eine übermäßige bauliche Beanspruchung der Gartenbereiche durch Nebenanlagen verhindert. Dem Ziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird damit Rechnung getragen.

Im Mischgebiet ist Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,85 zulässig. Die vorhandene Grundstückssituation ist trotz der geplanten Grundstücksankäufe für den Neubau des Einzelhandels sehr knapp bemessen. Da die Nahversorgungsfunktion für die Pfaffendorfer Höhe ein wichtiges Planungsziel ist, wird diese Überschreitung städtebaulich als vertretbar gesehen.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet werden im allgemeinen Wohngebiet drei (III) Vollgeschosse und im Mischgebiet zwei (II) Vollgeschosse festgesetzt.

Anstelle der bislang im Konzeptionsbeschluss vorgesehenen vertikalen Entwicklungsmöglichkeit mit max. zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss, sollen nun drei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss in der Planung berücksichtigt werden.

Es wurde die Machbarkeit von Dachaufstockungen genauer untersucht, da sich hierdurch der Bedarf an zusätzlichen Neubauten auf ein für die Siedlung städtebaulich verträgliches Maß reduzieren lässt. Diese kommen jedoch zu dem Ergebnis, dass eine Aufstockung um ein Staffelgeschoss (Nutzbarkeit von lediglich 75% der Grundfläche) in Anbetracht der sehr



schmalen Baukörper zu äußerst unvorteilhaften Grundrissen führt und somit eine Umsetzung aus wirtschaftlichen Gründen verhindert. Durch die flächensparende Aufstockung können somit mehr Grünflächen erhalten werden. Die Wirtschaftlichkeit dieser Aufstockung schafft zusätzlich die Voraussetzungen für den Erhalt eines günstigen Mietpreisniveaus.

Die Bedarfsbefriedigung an Wohnraum im Bestand durch eine Geschoss-Aufstockung stellt den baulich schonendsten Eingriff in Boden und Natur dar. Der Bestandserhalt und dessen zeitgemäße bauliche und energetische Ertüchtigung/Sanierung stellt zudem die ökologischere und ökonomischere Bauweise gegenüber der in gleicher Weise geschaffenen Wohnungsanzahl bei gänzlicher Neubauweise dar. Die mit der Vollgeschossaufstockung einhergehende Flächeneinsparung, lässt zudem die weiterhin zu berücksichtigenden Stellplatzbelange auf dem eigenen Grundstück in Verbindung mit einer Wohnumfeldaufwertung sowie Frei- und Grünraumplanung besser planen. Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden bei der Zulässigkeit eines Voll- anstatt Staffelgeschosses demnach als positiv eingeschätzt.

Mit einem ermöglichten Vollgeschoss anstatt eines Staffelgeschosses lässt sich, mit Blick auf die im Geltungsbereich selbst als auch in der Nachbarschaft bereits vorhandene dreigeschossigen Baukörper und deren Höhenentwicklung, auch keine städtebaulich Überformung erkennen. Die in der Konzeption geplante maximale Höhenentwicklung für die zweigeschossigen Bestandsgebäude würde sich bei der Zulässigkeit eines Vollgeschosses auch nicht ändern, da sich ein in Rede stehendes Vollgeschoss nicht höher als ein Staffelgeschoss entwickelt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend des Bestandes wird im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt – Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planurkunde bestimmt. Die festgelegten Baufenster orientieren sich an der bestehenden Bebauung, in der Regel wird zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze ein Abstand von mindestens 3 m gewahrt. Hierdurch wird eine offene Wirkung des Straßenraums gewährleistet. Bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen im Bestand, die näher an der Straßenverkehrsfläche liegen, erfolgt ein entsprechender Zuschnitt der Baufenster. Die Tiefe der Baufenster wurde mit bis zu 20 m (abhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße und dem Zuschnitt des Baugrundstücks) großzügig bemessen, um den Eigentümern eine weitreichende Flexibilität bei etwaigen Erweiterungen oder Neubaumaßnahmen einzuräumen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker, Treppenhäuser, Balkone, Wintergärten, Vor- und Anbauten, Terrassen, Garagen, Tiefgaragen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Stellplätzen ist zur Erhöhung der Gestaltungsmöglichkeiten zugelassen.

Für eine größtmögliche Flexibilität bei der Positionierung von neuen Gebäuden oder Erweiterungen auf den Baugrundstücken, wurden keine einzelnen Baufenster auf den jeweiligen Grundstücken festgesetzt, stattdessen erstrecken sich die Baufenster über mehrere Grundstücke (sog. „Bauband“). Lediglich in Einzelfällen, wo die zeichnerische Festsetzung eines Baubandes nicht mit sinnvollen Zuschnitten möglich ist wurden einzelne Baufenster auf den Grundstücken festgesetzt. Die Unterteilung der Baubänder ist lediglich für die Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen der Gebäudehöhe erforderlich.

Bei dem Zuschnitt der Baufenster ist ferner zu berücksichtigen, dass innerhalb des Plangebiets die Lage der Gebäude auf den Grundstücken z.T. sehr unterschiedlich und die Ausprägung der Gebäudegrundflächen ebenfalls heterogen ausfallen. Damit sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die eine striktere Auslegung der Baufensterzuschnitte



einhergehend mit einer etwaigen Einschränkung der Grundstückseigentümer rechtfertigen würden.

Unabhängig von der Ausnutzbarkeit der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen, sind die Regelungen zur Nutzungsmöglichkeiten der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls von besonderer Bedeutung für das künftige städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes. Daher sind unter „C. Landespflegerische Festsetzungen“ entsprechende Regelungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen worden.

5.4 Nebenanlagen

Im Plangebiet gibt es mehrere private Grünbereiche die einer besonderen Regelung zur Sicherung ihrer Funktionalität bedürfen.

Auf der mit (A) gekennzeichneten Fläche befand sich die ehem. Tennisplatzanlage, die mit (B) gekennzeichneten Flächen sind parkähnliche private Grünflächen im Plangebiet.

Die bislang unbebauten Quartiersmitten im Geltungsbereich des Bebauungsplans eignen sich zur baulichen Nachverdichtung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Planungsziel ist u.a. die bestehende städtebauliche Freiraumqualität zu sichern und nicht durch eine massive Nachverdichtung (insbesondere in den Quartiersmitten) aufzulösen.

Es wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung der Vorschlag gemacht, die Stadt solle die großen zusammenhängenden Grünflächen von der BIMA erwerben sowie pflegen und diese dann der Öffentlichkeit/Mieterschaft zur Verfügung stellen (um eine Bebauung zu verhindern). Der Kauf privater Grünflächen zu Baulandpreisen, dessen Ausbau und dauerhafte Pflege als dann öffentliche Grünfläche sowie dessen ordnungsgemäße Erschließung (Wege, Beleuchtung, Wasserver-/entsorgung etc.) würde einen Präzedenzfall im gesamten Stadtgebiet bei ähnlich gelagerten Flächen schaffen. Die vorhandene/zukünftige Wohndichte und die Stadtrandlage im Gebiet drängen eine zwingend notwendige Schaffung öffentlicher Kommunikations-/Spiel-/Freizeit-/Ruhe-Räumen städtebaulich nicht auf; zumal die möglichen Quartiersmitten dann eigentlich auch nur den angrenzenden Mietern zur Verfügung stehen sollten.

Im Bebauungsplan wurden nun diese Flächen als nicht überbaubare (private) Grundstücksflächen festgesetzt, die u.a. durch die Regelungen von Nebenanlagen die Grün- und Freiraumstruktur erhalten bzw. entwickeln. Der Erhalt der grünen Quartiersmitten als privat nutzbare Spiel- und- Parkfläche entspricht den Zielen des Bebauungsplans.

Auf den sonstigen Flächen sind nur diejenigen Anlagen zulässig, die der Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche dienen. Hierzu zählen insbesondere Gartenlauben, Geräteschuppen, Schwimmbecken, Gartenwege sowie Stützmauern, Trockenmauern, Einfriedungen, Pergolen, Tore für Ballspiele, Klettergerüste etc.. Ferner dürfen die Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Größe von 25 m³ umbauten Raumes nicht überschreiten. Eine zusätzliche und großflächige Inanspruchnahme der Gartenbereiche durch „nicht-gartentypische“ Nutzungen soll damit vermieden werden.

Weitere Anlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets einschließlich fernmeldetechnischer Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind im Baugebiet, der öffentlichen Grünfläche, der Gemeinbedarfsfläche sowie Verkehrsflächen als Ausnahme zulässig, auch wenn soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt wurden.



Die Regelungen zu den Nebenanlagen sollen dem Ziel der Sicherung eines aufgelockerten, weitestgehend durchgrüntem Baugebiets Rechnung tragen. Eine übermäßige Beanspruchung der privaten Freiflächen durch Nebenanlagen würde dieser Zielsetzung zuwiderlaufen.

5.5 Stellplätze und Garagen

Garagen, Tiefgaragen, überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den hierfür in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig.

Mit Blick auf die bestehende Situation im Gebiet wird es notwendig entsprechende Regelungen für die den Wohnungen zugeordneten Stellplätze planungsrechtlich zu berücksichtigen. Die Standorte für diese Anlagen werden hierbei aus den Quartiersmitten herausgehalten und sollen sich verkehrsflächennah sowie zwischen den Gebäuden entwickeln können.

5.6 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Schule“

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ resultiert aus dem vorhandenen Bestand und seiner planungsrechtlichen Sicherung.

5.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Festsetzung von Verkehrsflächen erfolgt gemäß der bereits bestehenden Nutzung im Plangebiet. Hinsichtlich der jeweiligen Funktion und der Straßenverkehrsflächen wird auf das Kapitel Nr. 4.4 „Erschließung des Plangebiets“ verwiesen.

Für den Neubau des Einzelhandels an der Ellingshohl wird die Verkehrsführung für die Anlieferung geändert. Die Kundenerschließung bleibt auf der Ellingshohl und nun wird auch die Belieferung von dort erfolgen. Die aktuelle Anlieferung erfolgt z.Z. über die inneren Erschließungsstraßen und die Dietrich-Bonhoeffer-Straße. Durch die Neuplanung ist somit eine klare und eindeutige Grundstücks- und Nutzungstrennung gewährleistet. Der Wendehammer ist dabei nur für PKWs ausgelegt und die Durchfahrt nur für z.B. Müll-, Rettungsfahrzeuge, Fahrten mit Sondergenehmigung gedacht.

Im Zuge der Entwicklung für die Ansiedlung des Verbrauchermarktes in der Ellingshohl ist weiterhin eine Gehwegverbreiterung auf 2,50 m und der Bau einer barrierefreien Bushaltestelle geplant.

5.8 Öffentliche Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Bolzplatz“ ist bereits vorhanden und wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Die Fläche stellt damit eine im direkten Wohnumfeld gelegene Spielfläche dar und kann gleichzeitig Aufgaben als Naherholungs- und Aufenthaltsfläche übernehmen. Entsprechend der Zweckbestimmung „Spielplatz/Bolzplatz“ sind diesen Nutzungszwecken dienende bauliche Anlagen wie beispielsweise Spielgeräte und Spielelemente, Wege, Sitzbänke, Zäune und Einfriedungen sowie vergleichbare bauliche Anlagen zulässig.

5.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Über das festgesetzte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, wird die direkte fußläufige Verbindung von der Jakob-Kaiser-Straße zum Spiel- und Bolzplatz gesichert.



6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen sollen insgesamt dazu beitragen, dass sich die neuen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Erscheinungsweise in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen. Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, in positiver Weise Einfluss auf die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zu nehmen, ohne unverhältnismäßige Einschränkungen für die privaten Grundstückseigentümer darzustellen. Dem Plangebiet kommt hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes unter Berücksichtigung der Lage im Welterbe Oberes Mittelrheintal eine besondere Bedeutung zu. Eine Steuerung der baulichen Entwicklung durch gestalterische Festsetzungen ist daher geboten.

6.1 Dachform und Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 30° zulässig.

Im Plangebiet sind überwiegend Gebäude mit Flachdächern und vorwiegend flach geneigten Satteldächern anzutreffen. Demnach erfolgt die Berücksichtigung der Dachformen in den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Festsetzung zur Dachform verfolgt das Ziel, in positiver Weise Einfluss auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen zu nehmen und eine möglichst verträgliche Einbindung in den bestehenden Siedlungscharakter zu gewährleisten.

6.2 Werbeanlagen

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Gemäß der BauNVO im Zusammenhang mit den hier getroffenen differenzierenden Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungsarten im Plangebiet, können beispielsweise auch die der Versorgung des Plangebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder nicht störende Handwerksbetriebe sowie Freiberufler angesiedelt werden. Diese Nutzungsarten erzeugen regelmäßig ein Werbebedürfnis, dem mit den getroffenen Gestaltungsvorgaben Rechnung getragen wird.

Aus gleichen Gründen sind Werbeanlagen mit Lichtprojektion und Wechsel-, Lauf-, oder Blinklicht und sonstiger Stufen- oder Intervallschaltung sowie Leuchtkästen nicht zulässig.

Für das Mischgebiet wurde ebenfalls detaillierte Festsetzungen getroffen. Durch die vorgenommene Beschränkungen der Ausföhrung und der Höhe soll eine städtebaulich ungewünschte und visuell störende Fernwirkung von Werbeanlagen vermieden werden.

6.3 Einfriedungen

Einfriedungen und Mauern/Stützmauern können je nach Höhe eine den Charakter eines Baugebiets beeinflussende Wirkung entfalten. Mit der Festsetzung zur Höhe innerhalb der Vorgartenzone wird die Zielsetzung verfolgt, an der Grenze zwischen öffentlichen und privaten Raum der Entstehung von zu dominant wirkender Barrieren entgegenzuwirken. Gerade hohe und geschlossene Einfriedungen tragen zu einer optischen Verengung des Straßenraums bei und können den Eindruck einer Gassenbildung verstärken.

Aus diesem Grunde sind Einfriedungen und Mauern/Stützmauern innerhalb der Vorgartenzone bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. In den übrigen Grundstücksbereichen (Gartenzone) wird die Höhe auf max. 2,00 m begrenzt (entsprechend der Regelungen der Landesbauordnung).



6.4 Stellplätze und Zufahrten

In Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz wird für das gesamte Plangebiet geregelt, dass zur Andienung der vorzusehenden Stellplätze mehr als eine Zufahrt zulässig ist und diese auch eine größere Breite als 3,50 m aufweisen darf. Durch die Größen der vorhandenen und geplanten Stellplatzanlagen und der dadurch zu erwartenden Begegnungsverkehre soll hiermit eine ausreichende Zu- und Abfahrt ermöglicht werden.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß begrenzt wird. Entsprechend sind auch die Stellplätze incl. Zufahrten nur in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z.B. offenfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Wasser gebundene Decken, etc.). Die Ausnahmen für Tiefgaragenzufahrten im Wohngebiet und Fahrgassen mit Zufahrten im Mischgebiet, sind mit der technischen Herstellung bzw. Befahrbarkeit für Schwerlastverkehr zu begründen.

7. Landespflegerische Festsetzungen

Die landespflegerischen Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken stellen sicher, dass ein aufgelockertes und durchgrüntes Wohngebiet bestehen bleibt. Damit tragen die landespflegerischen Festsetzungen zu einer gesteigerten Qualität des Wohnumfeldes bei, schaffen neue Biotopstrukturen für siedlungsbewohnende Tierarten und wirken sich positiv auf das Siedlungs- bzw. Kleinklima aus. Insbesondere in den warmen Sommermonaten heizen sich unversiegelte bzw. begrünte Flächen und Bereiche weniger stark auf.

Festsetzungen zum Baumerhalt wurden im Bebauungsplan nicht getroffen, da in der Baumschutzsatzung der Stadt Koblenz dies geregelt ist. Es wurde in den Hinweisen auf die vorhandene Baumschutzsatzung verwiesen.

7.1 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen eines Grundstücks sind als begrünte Flächen gärtnerisch anzulegen und fachgerecht zu unterhalten. Das Abdecken mit Folie und/oder Kies, Schotter o.ä. ist nicht zulässig.

Hinsichtlich der Planungsziele, die mit Regelung verfolgt werden, ist auf die vorausgehenden Ausführungen zu verweisen. Ein entsprechend angemessener Grün- und Freiflächenanteil wird damit auf den privaten Baugrundstücken im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sichergestellt. Ferner erfolgt hiermit die Klarstellung, dass die Anlage der sog. Schottergärten unzulässig ist. Schottergärten entsprechen keiner naturnahen Freiflächengestaltung und können keinen Beitrag leisten, ein durchgrüntes Wohngebiet zu schaffen.

7.2 Dachbegrünung

Da Dachflächen zu einem erheblichen Teil zur Erwärmung des Stadtklimas beitragen und sie zudem den beschleunigten Abfluss von Niederschlagswasser und damit die Hochwasserentstehung begünstigen, wird für die Dachflächen eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Begrünung von Dachflächen wirkt diesen negativen Umwelteinflüssen entgegen und stellt somit eine Eingriffsminimierung dar. Für Dachflächenanteile, für die eine bauliche Notwendigkeit für z.B. Belichtungs-/Belüftungsanlagen oder Technischeinrichtungen besteht, kann die Dachbegrünung entfallen. Technisch können Maßnahmen zur Dachbegrünung mit der Installation von Systemen zur Nutzung von Solarenergie kombiniert werden.



8. Umweltbelange

8.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Durch den Bebauungsplan soll die künftige Bebauung und städtebauliche Entwicklung gesteuert werden, hierbei soll der vorhandene Gebietscharakter unter der Berücksichtigung der Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotentiale gewahrt bleiben um eine drohende bzw. in Ansätzen erkennbare städtebauliche Überformung zu verhindern. Der Bebauungsplan soll nur die Vorhaben planungsrechtlich regeln, welche bereits jetzt nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zulässig sind. Darüber hinaus werden keine neuen Eingriffsmöglichkeiten im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschaffen. Gemäß § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist daher nach der vorliegenden Bebauungsplankonzeption kein Ausgleich nach der Eingriffsregelung erforderlich – die durch den Bebauungsplan als zulässig erklärten Eingriffe waren bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan regelt bzw. begrenzt anhand der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Bebaubarkeit von Flächen, die bislang ohnehin nach § 34 BauGB, nach dem Prinzip des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung, zulässig waren. Hierdurch liegt kein Ausgleichserfordernis vor. Somit werden Vorhaben in Form von neuen Wohngebäuden durch die festgesetzten „Nachverdichtungsflächen“ im Bebauungsplan räumlich begrenzt. Durch die Festsetzung von u.a. Baufenstern, den Regelungen zur GRZ und zu den Stellplätzen und Garagen werden größere, noch offene Gartenflächen somit vor einer weiteren Bebauung und vor weiteren Eingriffen in den Naturhaushalt geschützt.

8.2 Berücksichtigung von Umweltbelangen und Artenschutz

Das Plangebiet ist in seiner derzeitigen Gestalt als ökologisch unkritisch zu betrachten. Durch den hohen Versiegelungsgrad und die bisherige Nutzung im Plangebiet sind hier keine bis lediglich geringfügige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (vgl. hierzu Pkt. 12 – Umweltbericht) zu erwarten. Ferner besteht im Plangebiet bereits Baurecht gem. den Bestimmungen des § 34 BauGB.

Im Hinblick auf die Thematik des Artenschutzes wurde, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Erstbewertung durch einen Fachgutachter erarbeitet, die eine nach den Anforderungen des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG eine Beurteilung der Vorkommen / potentiellen Vorkommen sowie eine Beurteilung der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Arten vorgenommen hat. Großflächige Beeinträchtigungen der Lebensräume geschützter Arten, deren Kompensation durch den jeweiligen Vorhabenträger selbst nicht zu bewältigen wäre, wurden im Rahmen der durchgeführten gutachterlichen Ersteinschätzung nicht ersichtlich. Bereiche mit Vorkommen artenschutzrelevanter Tiere und Pflanzen von hoher Schutzrelevanz, die von baulichen Maßnahmen auszusparen sind, oder die bei kommenden Baumaßnahmen zwingend eine besondere Behandlung bedürften, konnten ebenfalls nicht identifiziert werden. Die abschließende Bewältigung der Artenschutzthematik kann somit im konkreten Baugenehmigungsverfahren des jeweiligen Vorhabens erfolgen. Die Vorgehensweise ist zweckmäßig, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht alle Baumaßnahmen und Vorhaben weder räumlich, noch zeitlich bekannt oder absehbar sind.

Ferner erfolgt in der artenschutzrechtlichen Erstbewertung eine Ausführung zur möglichen Entstehung von Konflikten mit dem Artenschutz. Hierzu wurden in den Hinweisen zu den Textfestsetzungen entsprechende Punkte aufgenommen um etwaige Konflikte zu vermeiden.



Um Doppelungen zu vermeiden wird bzgl. der Berücksichtigung von Umweltbelangen im vorliegenden Bebauungsplanverfahren auf die detaillierten Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

8.3 Klimagerechte Stadtplanung und Klimabelange

Jegliche Baumaßnahme, die zur Beseitigung von Vegetation und Bodenversiegelung führt, wirkt sich auf das Klein- und Mikroklima aus. Je großflächiger die überbauten Bereiche, umso größer sind die klimatischen Auswirkungen – hierdurch entsteht in Siedlungs- oder Stadtbereichen ein neues Klima: das Siedlungs- oder Stadtklima, das sich grundlegend von dem Klima der unbebauten Umgebung unterscheidet. Die Bebauung und fehlende Vegetation sowie Luftschadstoffe und Abwärme können zu einer erhöhten Durchschnittstemperatur und Schadstoffkonzentration, sowie zu niedrigeren Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeiten führen. Ausschlaggebend hierfür ist die Entstehung sogenannter Wärmeinseln – die Siedlungsbereiche wärmen tagsüber stärker auf und kühlen nachts weniger ab, der Effekt kommt insbesondere in den warmen Sommermonaten zum Tragen. Die Folge sind neben den gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Stadtbevölkerung auch negative Folgen für das Umland, da sich das Stadt-/Siedlungsklima auch auf das Umland auswirkt.

Eine klimagerechte Stadtplanung setzt sich zum Ziel, den negativen Auswirkungen des Stadtklimas sowohl auf die Bevölkerung als auch auf das Umland zu begegnen. Maßnahmen der klimagerechten Stadtplanung sind hierbei u.a. eine Verringerung der Versiegelung, die Nutzung von Innenentwicklungspotentialen statt neue unversiegelte Bereiche in Anspruch zu nehmen, den Einsatz von regenerativen Energiegewinnungsanlagen zu fördern um Luftschadstoffe zu reduzieren, die Förderung von Nutzungsmischungen um Verkehrsaufkommen zu reduzieren sowie der Erhalt von innerörtlichen Frei- und Erholungsflächen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans folgen weitestgehend dem Leitbild einer klimagerechten Stadtplanung – es ist hierbei allerdings zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut ist und demnach nicht alle Vorgaben oder Leitideen der klimagerechten Stadtplanung in den Festsetzungen Niederschlag finden können. Die Festsetzungen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung räumen die Nutzung bestehender Nachverdichtungspotentiale ein, über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die künftige Versiegelung im Plangebiet gesteuert und bisher unbebaute Gartenbereiche bzw. Freiflächen sowie die im Plangebiet vorhandene Vegetation werden planungsrechtlich gesichert.

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beschränkt, vielmehr unterstützt die Festsetzungen zur Überschreitung der Gebäudehöhe durch aufgeständerte technische Anlagen den Einsatz entsprechender Technologien.

9. Sonstige Hinweise in den textlichen Festsetzungen

Die Hinweise dienen zur Information der Bauherrschaft und zur besseren Beurteilung von Baugesuchen.

10. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit – Gender Planning

Die im Geltungsbereich planungsrechtlich gesicherte Bestandssituation in Verbindung mit der Steuerung der Nachverdichtung unter Berücksichtigung bzw. Wahrung des Gebietscharakters sowie der Sicherung der gebietsprägenden Grünsubstanz lässt keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugungen erwarten. Die nicht aus dem Bauplanungsrecht regelbaren Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans



werden sich an den hierfür gültigen (geschlechterneutralen) Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren haben.

11. Bodenordnung und Kosten

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut sowie die Erschließungsstraßen vollständig hergestellt. Maßnahmen der Bodenordnung (z.B. Grunderwerb durch die Stadt) sind damit nicht erforderlich. Für den Neubau des Einzelhandels im Mischgebiet an der Ellingshohl sind Grundstücksankäufe erforderlich.

Kosten entstanden der Stadt lediglich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, u.a. für den Fachbeitrag Artenschutz.



12. Umweltbericht

12.1 Einleitung

Für die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu beachtenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist auf Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung vorzunehmen. Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

12.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Das rd. 20 ha große Plangebiet liegt innerhalb des rechtsrheinischen Koblenzer Stadtteils Pfaffendorf. Die wesentlichen Planungsziele des Bebauungsplans sind insbesondere die Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung unter Wahrung des vorhandenen Gebietscharakters sowie die Sicherung der vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und durch den Bebauungsplan keine neuen Eingriffe vorbereitet werden.

Um weitere Doppelungen zu vermeiden wird bzgl. der Inhalte und wichtigsten Ziele des vorliegenden Bauleitplans auf die vorangegangenen Kapitel in der Begründung verwiesen.

12.3 Beschreibung der vorgenommenen Umweltprüfung (Untersuchungsrahmen) und Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden hierbei ermittelt und bewertet.

Folgende vorliegende Quellen, Gutachten, Literatur wurden u.a. ausgewertet:

- Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV (LEP IV)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)
- Wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz
- Planung vernetzter Biotopsysteme RLP (Landkreis Mayen-Koblenz)
- Landschaftsplan der Stadt Koblenz 2007, Teilfortschreibung 2019
- Fachbeitrag Artenschutz, Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung Pfaffendorfer Höhe“, SWECO GmbH, März 2019

Es ist zu berücksichtigen, dass der Fachbeitrag Artenschutz aus März 2019 sich auf die Bebauungsplankonzeption zu dem damaligen Zeitpunkt bezieht. Die Inhalte des Bebauungsplans haben sich im Zuge der weiteren Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen für den Entwurf zum förmlichen Beteiligungsprozess teilweise geändert.

Die durch den Bebauungsplan als generell zulässig erklärten Nutzungen, deren Wirkfaktoren und potentielle Auswirkungen sind generell bekannt – der Bereich ist bereits vollständig bebaut und die in dem Bebauungsplan festgesetzte Nutzung entspricht der bestehenden Nutzung – und ist damit in dieser Planungsstufe hinreichend abschätzbar. Die Datenbasis für die vorgenommene Umweltprüfung ist somit als aktuell und ausreichend zu beurteilen.

Die Ziele des Umweltschutzes als Umschreibung der jeweils zu beachtenden Belange sind, dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessen, und insbesondere aus



den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sowie sonstigen Vorschriften und Regelwerken zu entnehmen. Die planungsrelevanten Umweltziele und die zu beachtenden Vorgaben werden in der nachfolgenden Betrachtung der Fachpläne und für die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Die dort gleichfalls dargestellten (abgeleiteten) Leitziele und Einzelziele orientieren sich an den hier planungsbezogenen relevanten lokalen Verhältnissen (u.a. Vorbelastung, Eignung, Entwicklungspotenziale, Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans etc.).

12.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

12.4.1 UNESCO-Welterbe Welterbegebiet „Oberes Mittelrheintal“

Die Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft, Kultur und Kommunikation (UNESCO) setzt sich weltweit für den Schutz und die Erhaltung von Kultur- und Naturgütern ein, die von außergewöhnlicher und universeller Bedeutung für die gesamte Menschheit sind. Die enge Verbindung von Natur und Denkmalschutz stellt es besonderes Kennzeichen ihrer 1972 aufgestellten Welterbekonvention dar. Im September 2002 wurde das „Obere Mittelrheintal“ in den Status eines Schutzgebietes von Weltrang gehoben.

Im Welterbegebiet werden zwei unterschiedliche Gebietstypen – Kernbereich und Rahmenbereich – unterschieden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb des Kernbereichs des UNESCO-Welterbegebietes „Oberes Mittelrheintal“.

Die langfristigen Ziele für die Entwicklung und Erhaltung des Welterbegebietes wurden im Rahmen des „Masterplan Welterbe Oberes Mittelrheintal“ Leitbilder und Maßnahmen erarbeitet und definiert. Besondere Berücksichtigung sollen folgende Belange finden:

- der Schutz und das nachhaltige Weiterentwickeln des Oberen Mittelrheintals unter inhaltlicher Orientierung am außergewöhnlichen universellen Wert des Welterbes,
- das Einbeziehen der verkehrlichen Entwicklung v.a. unter Berücksichtigung der zunehmenden Belastung des Oberen Mittelrheintals durch Lärm sowie
- den demografischen und wirtschaftsstrukturellen Herausforderungen im Welterbe Oberes Mittelrheintal.

Die langfristigen Ziele können nur gelingen, wenn die Leitbilder und Maßnahmen gleichermaßen

- auf den Schutz, die Nutzung und die Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Baudenkmäler und Baukultur,
- das Stabilisieren und den Ausbau zeitgemäßer und attraktiver Lebensbedingungen für Einheimische und Besucher sowie
- das Sichern und Fortentwickeln moderner Standortbedingungen und Infrastrukturqualität für Wirtschaft und Arbeitsplätze

ausgerichtet sind.

12.4.2 Übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung

Um Wiederholungen zu vermeiden wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3 „Übergeordnete Planungen oder Planungsrechtliche Vorgaben“ der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan verwiesen.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans allein betreffend keine konkreten Grundsätze oder Ziele aus den übergeordneten Planungen ableitbar sind.

12.4.3 Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz

In der Ziele-Karte der Planung vernetzter Biotopsysteme des Landesamtes Umwelt sind für östlich des Plangebietes folgende Aussagen formuliert:

Innerhalb der Planungseinheit Rheintal wird für die rechtsrheinischen Flächen der Erhalt eines Systems von Streuobstwiesen (u.a. als Lebensraum des Steinkauzes und Totholz besiedelnder Insekten) sowie eines Systems von Trockenbiotopen empfohlen, von denen als kennzeichnende Tierarten Mauereidechse, Weinhähnchen oder Steppen-Sattelschrecke genannt werden. Entlang der Hangterrassen ist ein linear verbundenes Netz von Offenlandbiotopen zu entwickeln, besonders mit den Elementen Streuobstwiese und Halbtrockenrasen.

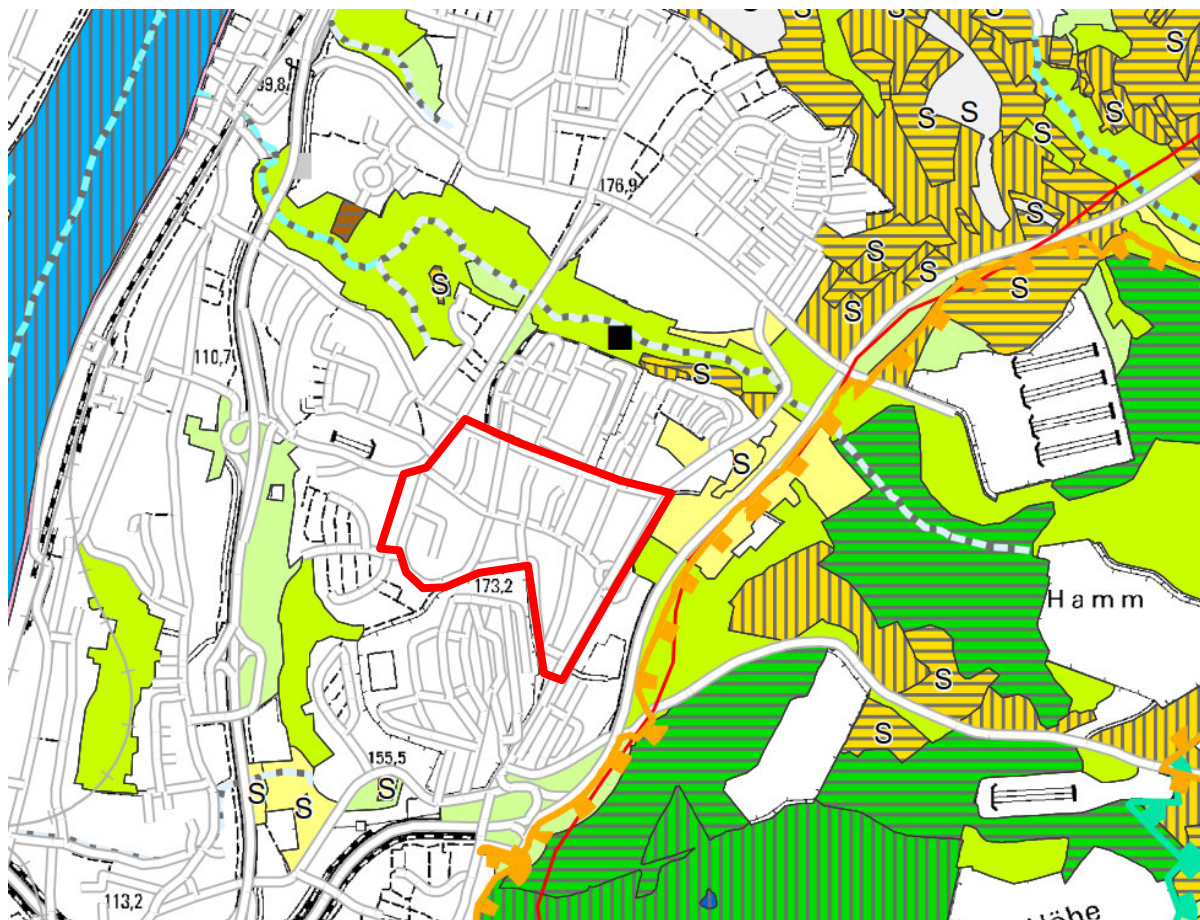


Abbildung 5: Planung vernetzter Biotopsysteme Landkreis Mayen-Koblenz

12.4.4 Landschaftsplan der Stadt Koblenz 2007, Teilfortschreibung 2019

Im Landschaftsplan, als naturschutzfachlicher Planungsbeitrag zum Flächennutzungsplan, ist der überwiegende Teil des Plangebiets nach der Biotoptypennutzung als städtische Siedlungsform (S22) – hier „Wohngebiete“ gekennzeichnet. Lediglich vier kleinere Flächen sind als Grünflächen und Erholungsanlagen dargestellt.

Das nördlich des Plangebiets liegende Bienhorntal ist als naturnahes Seitental des Rheins mit Laubmischwäldern gekennzeichnet. Als Entwicklungsziel für das Bienhorntal ist eine Vernetzungsachse zur Erholung vorgesehen.

Der Stadtteil Pfaffendorf ist dem Naturraum „Ehrenbreitsteiner Randterrasse (291.12)“ zugeordnet. Bei der „Ehrenbreitsteiner Randterrasse“ handelt es sich um eine scharf profilierte, steilhängige, von mehreren Kerbtälern zerschnittene Hauptterrasse des Rheins.



Die rechtsrheinischen Stadtteile liegen überwiegend auf der Hauptterrasse (des Rheins). Die Terrassenkanten verlaufen parallel zum Fluss. Gestufte Übergänge zwischen Nieder-, Mittel- und Hauptterrasse sind nur an wenigen Stellen erkennbar. Die Vielfalt eines Landschaftsraums wird durch alle natürlichen Landschafts- und Vegetationselemente, Reliefunterschiede oder kulturhistorische Nutzungsformen geprägt.

Das Plangebiet wird der großflächigen „Kulturlandschaft rechtsrheinische Hangterrassen mit Streuobstwiesen“ zugeteilt. Die raumbezogenen landespflegerischen Entwicklungsziele sind für das Plangebiet wie folgt definiert:

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

In der Fortschreibung des Landschaftsplans von 2019 ist eine Karte zum Biotopverbund erstellt worden, für das Plangebiet liegt in dieser Karte eine Eintragung vor. Es handelt sich hier um die Darstellung vom Verlauf des Verbundsystems auf der rechten Rheinseite, mittels Pfeilsymbolen (Abb. 6). So liegt im Gebiet der Kreuzungspunkt von 2 Vernetzungsachsen zwischen dem Landschaftsschutzgebiet „Angelberg“ und dem geplanten Landschaftsschutzgebiet „Bienhorntal“. Eine weitere Vernetzungsachse verläuft parallel zur Terrassenkante des Rheintals über Höhengebiete von Horchheim und Pfaffendorf in Richtung Asterstein.

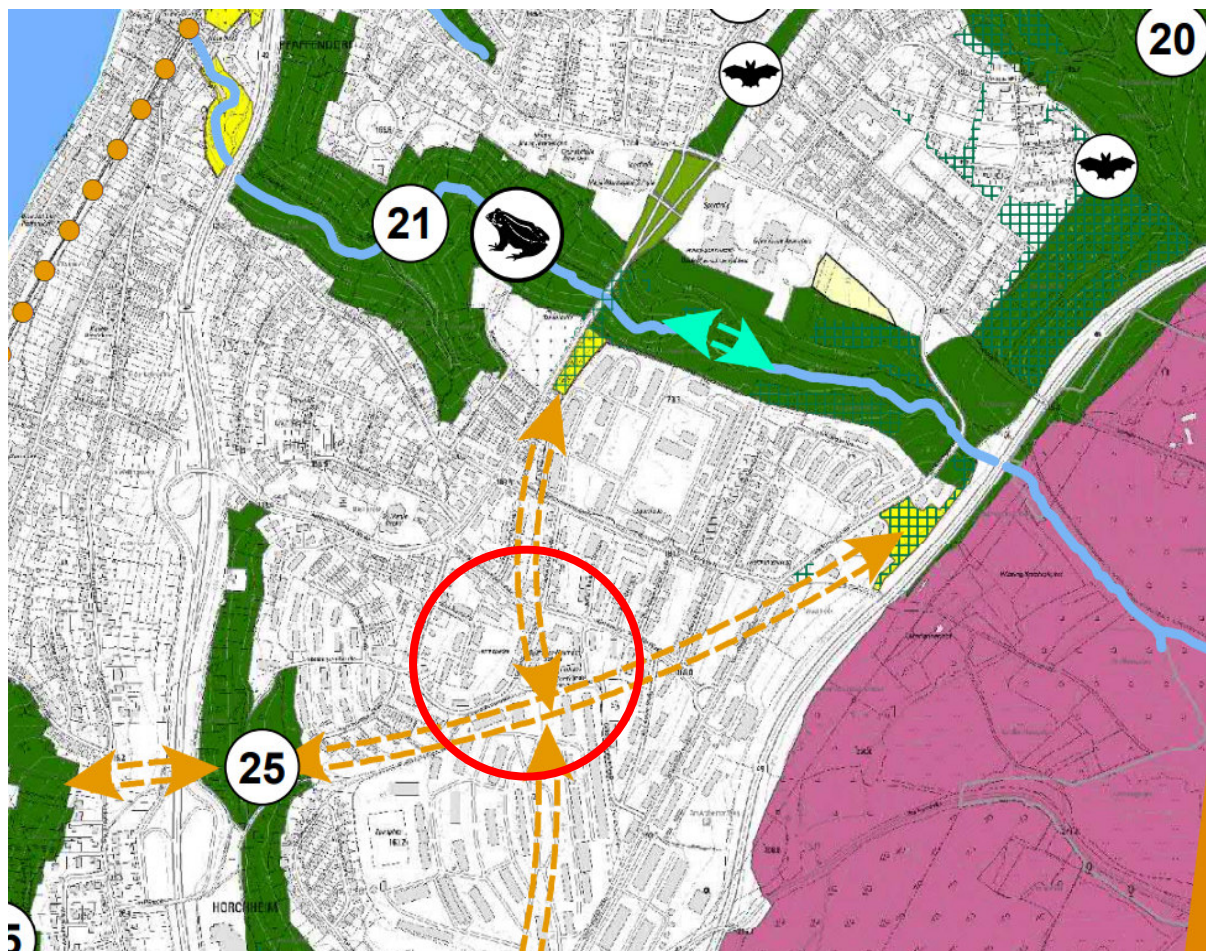


Abbildung 6: Ausschnitt der Biotopverbundkarte aus dem Landschaftsplan



Daraus ergeben sich abzuleitende Maßnahmen zur Sicherung der Belange der Landschaftsplanung. Dem wird entsprochen in dem eine Untersuchung zu den Lebensräumen im Plangebiet erarbeitet wurde. Die Untersuchung betrachtet die tierökologischen Zusammenhänge die planungsrelevant sind, um beurteilen zu können ob unter den geplanten Vorgaben des Bebauungsplanentwurfs die Erhaltungsziele erreicht werden können. Es werden die einzelnen Indikatorarten einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Für die jeweiligen Arten sind Prognosen und Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet worden. Es wurde auch eine Relevanzprüfung durchgeführt.

12.4.5 Schutzgebiete

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine

- Naturschutzgebiete,
- Landschaftsschutzgebiete,
- geschützte Landschaftsbestandteile,
- geschützte Biotop nach § 15 LNatSchG / § 30 BNatSchG,
- Schutzgebiete gemäß FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie,
- Naturdenkmale.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das in östlicher Richtung in ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet liegende Vogelschutzgebiet „Lahnhängen“. Das Landschaftsschutzgebiet „Am Angelberg“ liegt westlich in ca. 600 m Entfernung.

In südlicher Richtung liegen in ca. 1,5 km Entfernung das Flora-Fauna-Habitat (FFH) Gebiet „Mittelrhein“ und das Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ sowie in östlicher Richtung in ca. 2 km Entfernung das FFH Gebiet „Lahnhängen“.

12.4.6 Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und abgeleitete landespflegerische Zielvorstellungen

Aus den gesetzlichen Vorgaben lassen sich Leitziele für die Schutzgüter ableiten:

- Leitziel für den Bodenschutz sind biologisch funktionsfähige, unbelastete Böden und die Sicherung ungestörter natürlicher Abläufe und Wirkungszusammenhänge.
- Leitziel für den Wasserschutz sind funktionsfähige Wasserkreisläufe und die Sicherung und Wiederherstellung von natürlichen Grund- und Oberflächengewässersystemen.
- Leitziel für den Klimaschutz sind funktionsfähige, lokalklimatische Funktionseinheiten und die Sicherung und Wiederherstellung klimatischer Schutz- und Ausgleichfunktionen.
- Leitziel für den Arten- und Biotopschutz ist der Erhalt, die Entwicklung oder die Wiederherstellung von Biotopsystemen, die das Überdauern der landschaftsraumspezifischen Vielfalt an Lebensgemeinschaften gewährleisten sowie die kulturlandschaftliche Entwicklung dokumentieren.
- Leitziel ist sowohl die Sicherung und Entwicklung einer kultur- und naturraumtypischen Prägung städtebaulicher Räume mit raumspezifischer Vielfalt an natur- und kulturbedingten Elementen, als auch von Funktionsräumen mit hoher Eignung für die Erholung und den Tourismus.



Landespflegerische Zielvorstellungen für das Gebiet sind die:

- Sicherung und Entwicklung der Durchgrünung des Baugebiets,
- Sicherung eines Mindeststandards für die Begrünung der Gärten,
- Vermeidung von Tierverlusten durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

12.5 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

12.5.1 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt am rechten Rheintalhang im Koblenzer Stadtteil Pfaffendorf. Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Mittelrheinischen Becken und hier zu Untereinheit „Ehrenbreitsteiner Rheinterrassen“. Hier handelt es sich um eine scharf profilierte, steilhängige, von mehreren Kerbtälern zerschnittene Hauptterrasse des Rheins. Die Urbanisierung hat auch die kleineren Orte im Landschaftsraum erfasst, so dass sich beiderseits des Rheins Siedlungsbänder entlang der Hauptverkehrsachsen entwickelt haben. Das Plangebiet ist für den Landschaftsraum beispielhaft, durch starke Besiedlung. Das ursprüngliche Relief ist daher in wesentlichen Teilen durch den Menschen im Zuge des Baus von Siedlungen und Verkehrswegen verändert worden.

Die unbebauten Bereiche werden überwiegend als Parkanlagen genutzt, teilweise wurden Kinderspielplätze in diesen Flächen errichtet. Die Stadtlandschaft im Plangebiet wird insbesondere durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Das Umfeld der Einfamilienhäuser, insbesondere im westlichen Planbereich, wird von Kleingärten umgeben.

12.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde eine Beurteilung des potentiellen Vorkommens von „besonders geschützten Arten“ inkl. aller heimischen europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Rahmen einer Relevanzprüfung (Fachbeitrag zum Artenschutz, SWECO GmbH, Koblenz, 2019) vorgenommen. Eine abschließende Einzelfallprüfung, ob tatsächlich Fortpflanzungs- / Ruhestätten und Nahrungshabitate von artenschutzrechtlich relevanten Arten bei konkreten Bauvorhaben betroffen sind, kann aber erst auf der Ebene des konkreten Einzelfalls im Baugenehmigungsverfahren abschließend erfolgen.

Dieses begründet sich durch die hier vorliegenden besonderen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, nämlich die Überplanung eines bestehenden Siedlungsgebietes zur Bestandssicherung und der hiermit verbundenen Besonderheit, dass potentielle artenschutzrechtlich relevante Eingriffe räumlich und zeitlich noch sehr unbestimmt und auch zeitlich versetzt zu erwarten sind.

Gebäude werden in vielfältiger Weise von wertgebenden Tierarten besiedelt. Sowohl das Gebäudeinnere als auch die Außenhülle stellen unterschiedlichste ökologische Lebensraumangebote bereit. Zum Teil reichen kleinste Öffnungen (Durchmesser 15-20 mm) aus, um einer Zwergfledermaus oder Kleinvögeln Zugang zu gewähren und einen Unterschlupf zu ermöglichen. Gebäudebewohnende Fledermäuse nutzen entweder enge Spalten und Ritzen oder größere Dachräume. Sie gelten als quartiertreu und bewohnen Sommer- und Winterquartiere häufig über mehrere Jahre oder gar Jahrzehnte. Arten der Avifauna an Gebäuden stellen (halb-)höhlenbewohnende Vogelarten dar oder Vögel die Nistangebote auf Gebäuden annehmen, sodass die Gebäude einen wesentlichen Lebensraum darstellen. Während der Untersuchung konnten bereits Gebäude mit Vogelnestern oder potenziellen Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse aufgenommen werden.



Die Grünflächen im Untersuchungsgebiet sind vorzugsweise durch Einzelbäume, Gebüschstreifen, Baum- und Strauchgruppen geprägt. Der einrahmende Gehölzbestand des Bolzplatzes besteht aus waldartigen Baumbeständen. 80% des Baumbestandes sind Hainbuchen aus den Pflanzjahren 1970 bis 2000. Aufgrund eines hauptsächlich geringen Baumalters und Stammdurchmessers ist im Vergleich lediglich eine geringe Anzahl an potenziellen Lebensstätten in Form von Baumhöhlen vorzufinden. Es ist teilweise Unterwuchs zu verzeichnen wodurch Heckenbrüter Möglichkeiten zur Brut vorfinden.

Im Plangebiet sind insbesondere Strauch- und Heckenstrukturen als Habitat von Bedeutung. Die Randstrukturen bieten Kleinvögeln wichtige Lebensräume und dienen ihnen als Rückzugsraum, Brutplatz und Nahrungshabitat. Heckenbrüter finden im restlichen Untersuchungsgebiet, auf hauptsächlich kurzrasigen Grünflächen und Parkanlagen, wenig bis keine wertvollen Lebensräume. Aus diesem Grund sind insbesondere diese Randstrukturen hervorzuheben. Die Parkanlagen, mit einer Vielzahl an alten Bäumen und Randstrukturen sind zudem für höhlenbewohnende Vogelarten und Baumbrüter ein wertvolles und schützenswertes Habitat in einer Stadtlandschaft.

Bewertung:

Großflächige Beeinträchtigungen der Lebensräume geschützter Arten, deren Kompensation durch den jeweiligen Vorhabenträger selbst nicht zu bewältigen wäre, wurden im Rahmen der durchgeführten gutachterlichen Ersteinschätzung nicht ersichtlich. Die einzelnen Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Beurteilung sind den Datenblättern der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung für die untersuchten Artengruppen zu entnehmen. Die im Plangebiet vorhandenen Freiflächen einschließlich der Vegetation sind aufgrund ihrer Nutzung als Hausgärten nicht als ökologisch besonders oder herausragend zu bewerten. Dennoch übernimmt der Untersuchungsbereich eine Funktion als Nahrungshabitat für einige seltene und gefährdete Vogelarten. Für Vogelarten mit enger Bindung an den Siedlungsbereich stellen die Hausgärten zusätzlich ein Bruthabitat dar.

Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Schutzgutes wird als mittel bewertet.

12.5.3 Schutzgut Boden

Bei den Flächen des Bebauungsplans, handelt es sich um Siedlungs- und Freiflächen für die keine Aussagen über Bodenqualitäten dargestellt sind. Die entwickelten Biotoptypen, die innerhalb dieser Flächen liegen, sind durch die Bodenverhältnisse bestimmt. Extreme Standortbedingungen sind nicht anzutreffen. Die Versiegelung der verbliebenen offenen Böden würde zu einer Verschlechterung von Bodenfunktionen führen, dies hat auch Auswirkungen auf die Versickerung von Oberflächenwasser. Die bisherige Bebauung hat zu einer intensiven Bodenumlagerung beigetragen – insofern ist davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebiets kein natürlich gewachsener Boden mehr besteht.

Gemäß Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet oberhalb eines erloschenen Bergwerksfeldes. Allerdings besteht keine genaue Kenntnis, ob in Teilbereichen des Plangebiets tatsächlich mit Funden aus der Bergbaunutzung zu rechnen ist – ein Auftreten von Kontaminationen oder sonstigen Rückständen ist somit nicht auszuschließen.

Bewertung:

Die Verhältnisse sind durch die Siedlungsnutzung geprägt – die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden ist somit als gering zu bewerten.



Abbildung 7: Ausschnitt der Bodenpotenzialkarte aus dem Landschaftsplan

12.5.4 Schutzgut Wasser



Abbildung 8: Ausschnitt der Wasserpotenzialkarte aus dem Landschaftsplan



In der Potenzialkarte sind für das Gebiet ebenfalls wie beim Boden Siedlungsflächen mit einzelnen Freiflächen dargestellt.

Das Gebiet liegt innerhalb einer Zone mit der Niederschlagsmenge von 600 – 650 mm pro Jahr. Oberflächengewässer kommen im Bereich des Plangebietes nicht vor. Durch das Gebiet verläuft im Landschaftsplan eine Kennzeichnung für eine Niederwasserscheide, diese bezieht sich auf den Einzugsbereich des „Bienhorn Bachs“.

Bewertung:

Die Verhältnisse in Bezug auf das Schutzgut Wasser sind durch die Siedlungsnutzung geprägt. Anfallendes Oberflächenwasser versickert im offenen Boden der Gärten oder wird von den versiegelten Flächen über die Kanalisation abgeführt. Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Wasser ist als gering zu bewerten.

12.5.5 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Zur Beurteilung der auf das Schutzgut Mensch einwirkenden Faktoren sind sowohl die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans maßgeblichen Rahmenbedingungen als auch die aus dem Umfeld des Plangebiets resultierenden Einflüsse zu betrachten.

Das Schutzgut "Mensch und dessen Gesundheit" ist planungsbedingt nicht betroffen. Durch die Festsetzungen zur Bestandssicherung und die geplante Bebauung einzelner Nachverdichtungsflächen und Aufstockungsmöglichkeiten, entsteht keine wesentliche Mehrbelastung (durch Verkehr, Baudichte o.ä. Auswirkungen) im Vergleich zur gegenwärtigen Situation.

Die Grünanlagen im Stadtgebiet haben eine hohe Bedeutung für die siedlungsnahe Erholung. Für Stadtteile und hier vor allem in den dichter bebauten Innenstadtbereichen, sowie in Bereichen mit mehrgeschossiger Wohnbebauung, sind begrünte Freiräume und Spielmöglichkeiten für Kinder besonders wichtig. Neben den vorhandenen Spielanlagen haben die nicht ausgewiesenen sogenannten „naturnahen Spielräume“ eine sehr hohe Bedeutung für die Freiraumnutzung.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche im Plangebiet dienen den Bewohnern des Gebietes als Garten- und Erholungsfläche und sind für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Weiterhin gibt es aber den „Bolz/Spielplatz“ der öffentlich zugänglich ist.

Nutzungen von denen Störungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten wären, wie beispielsweise lärmintensive Nutzungen liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor.

Eine Belastung des Plangebietes und damit auch des Schutzgutes Mensch resultiert aus den nahe gelegenen überregionalen Verkehrswegen – der Bundesstraße B 42 und B 49 – und den hiervon ausgehenden Lärmemissionen. Die Straßenverkehrsemissionen der inneren Erschließung des Plangebiets dienenden Straßen sind vernachlässigbar.

Bewertung:

Es handelt sich um ein Wohngebiet mit zum Teil großen Gemeinschaftsgrünflächen oder Privatgärten. Eine Beeinträchtigung – insbesondere in Bezug auf die Gesundheit des Menschen – liegt aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen vor. Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Schutzgutes kann als gering bewertet werden.

12.5.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Entscheidend für die Bewertung des Landschafts- oder Ortsbildes im Plangebiet sind die Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Die Vielfalt eines Raumes wird durch ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild mit verschiedenen Nutzungsformen wie Parks, Wasserstellen, Kunstobjekten usw. bestimmt. Eigenart ist an eine Strukturierung gebunden,

die typisch ist für eine Landschaft und damit sein Landschaftsbild. Unter Schönheit der Landschaft wird der subjektiv wahrgenommene Gesamteindruck der Landschaft verstanden.

Das Landschaftsbild im Stadtgebiet wird vor allem durch die bewegte Topografie und die beiden großen Flüsse geprägt. Markant und auffällig ist der Wechsel zwischen den relativ ebenen Talräumen von Rhein und Mosel zu den angrenzenden Höhenlagen, z.T. werden die Hangterrassen der Flüsse von steilen bis zu über 100 m hohen Hangkanten gebildet. Bei den Hängen handelt es sich meist um eine Steilstufe, die die seicht ansteigenden Flächen der Höhen (Hauptterrasse) direkt von der Flussniederung trennt. Gestufte Übergänge zwischen Nieder-, Mittel- und Hauptterrasse sind nur an wenigen Stellen erkennbar, so bei Pfaffendorf und Horchheim. Das rechtsrheinische Stadtgebiet liegt überwiegend auf der Hauptterrasse. Die Terrassenkante verläuft parallel zum Fluss. Das örtliche Landschaftsbild ist geprägt durch den Siedlungsbereich mit einzelnen dazwischenliegenden Grünflächen.

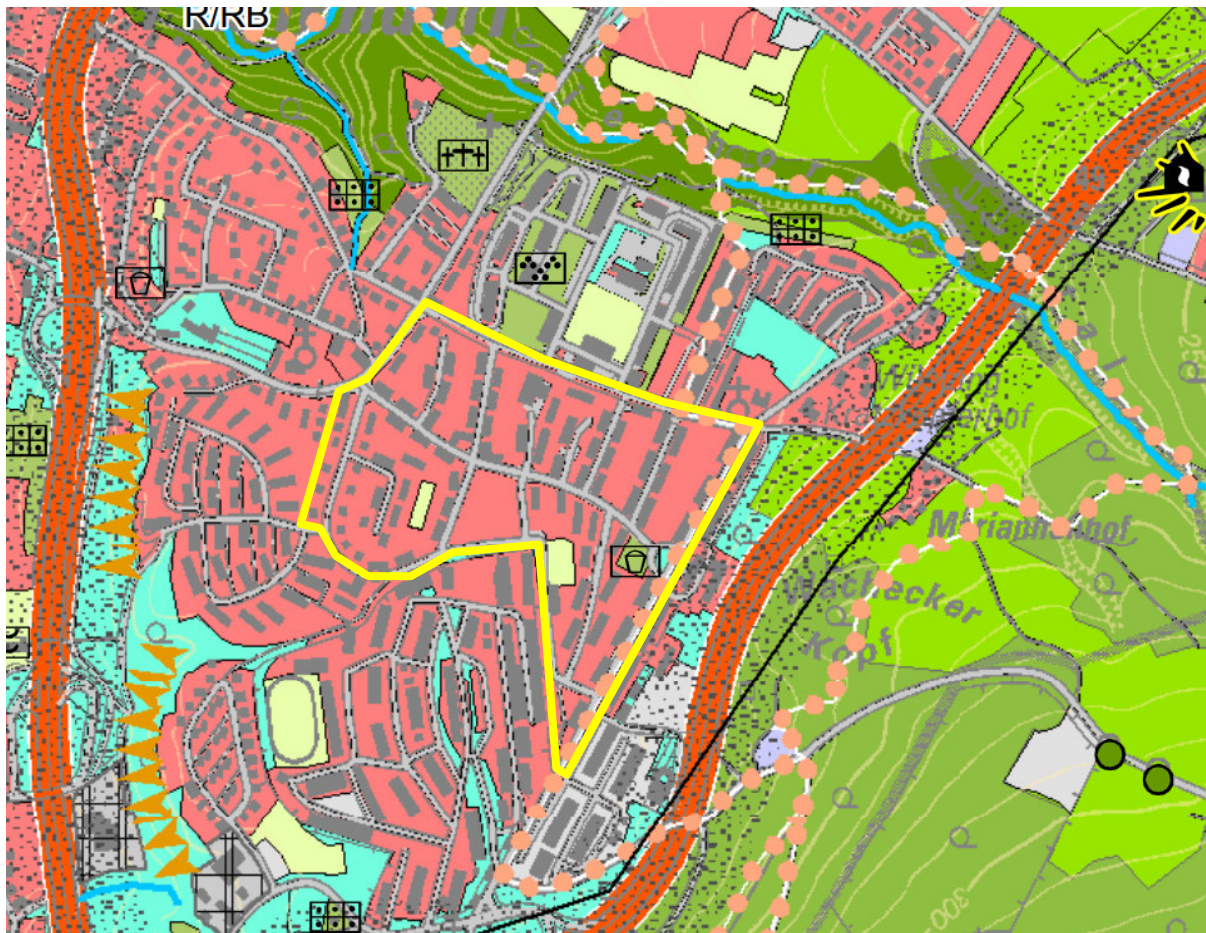


Abbildung 9: Ausschnitt Landschaftsbild / Erholung aus dem Landschaftsplan

Es ist eine Spielmöglichkeit im Plan eingetragen. Eine stark befahrene Straße (B 49) befindet sich östlich des Plangebietes. Bei der Betrachtung des Landschaftsbildes werden Kriterien, wie z.B. die äußere, visuell wahrnehmbare Erscheinung der Landschaft angewendet. Die topografische Lage des Siedlungsbereiches hat hier ebenfalls eine Bedeutung. Das Gebiet ist eingebunden in die vorhandenen Siedlungsstrukturen.

Für eine landschaftsbezogene Erholungsnutzung sind – abgesehen vom „Spiel/Bolzplatz“ – im Plangebiet keine Einrichtungen vorhanden. Die bebauten Grundstücke mit den teilweise großen Gartenflächen sind im Privatbesitz und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Für die Erholungsinfrastruktur ist in der Potenzialkarte entlang der „Von-Witzleben-Straße“ eine Wanderwegetrasse dargestellt. Diese Wanderwegeverbindung stellt ein Ergänzungsangebot im überörtlichen Wegenetz dar.

Bewertung:

Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Schutzgutes kann als gering bis mittel bewertet werden.

12.5.7 Schutzgut Klima / Luft

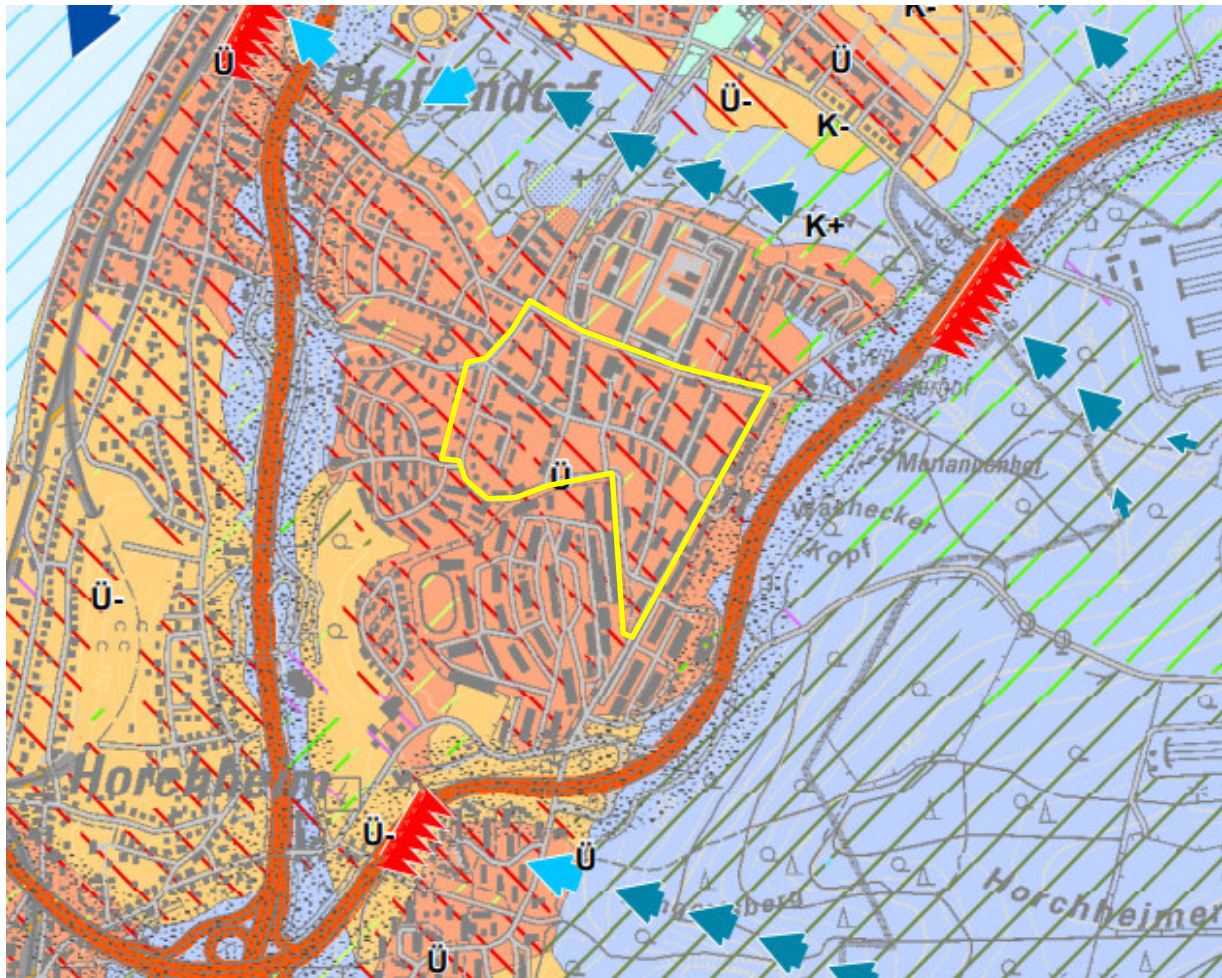


Abbildung 10: Ausschnitt der Klimakarte aus dem Landschaftsplan

Das Lokalklima im Stadtgebiet Koblenz wird zum einen durch die Geländegestalt und zum anderen durch die Bebauung bestimmt.

Die Klimakarte der Stadt Koblenz weist den Untersuchungsbereich als Stadt-Klimatop mit einem gemäßigten städtischen Überwärmungsbereich aus. Mit erhöhten Tagestemperaturen und relativ geringer nächtlicher Abkühlung werden diesen Flächen insgesamt „lufthygienisch und bioklimatisch mäßig belastende Eigenschaften“ zugeschrieben. In diesem Zusammenhang ist die Entwicklung von (innerörtlichen) Grünstrukturen / Parkanlagen, die Entwicklung und Aufwertung von innerörtlichen Grünflächen, insbesondere Parkanlagen zur Erhöhung des Grünflächenangebotes und Verbesserung des Stadtklimas sehr wichtig. Sie wirken einem intensiven Überwärmungsbereich entgegen. Auf den im Untersuchungsgebiet unversiegelten Bereichen – insbesondere die Rasenflächen – wird Kaltluft und den



Gehölzbereichen Frischluft gebildet. Die Kalt- / Frischluft trägt zur Durchlüftung des Plangebiets bei.

Das nördlich des Plangebietes liegende Bienhorntal ist als Kaltluftentstehungs- und Abflussbereich mit guten Abflussmöglichkeiten sowie mit einer verzögerten Luftleitbahn gekennzeichnet.

Bewertung:

Die unversiegelten Bereiche auf den rückwärtigen Grundstücksflächen (Hausgärten) haben eine siedlungsrelevante Bedeutung für das Lokalklima. Die kaltluftproduzierenden Rasenflächen schaffen günstige klimahygienische Bedingungen, die auch zum Wohlbefinden des Menschen beitragen. Allerdings beschränken sich die Ausgleichsleistungen jedoch nur auf das unmittelbare Umfeld. Die Gründe hierfür liegen sowohl in der geringen Freiflächengröße (planungsrelevante für klimaökologische Hangabwinde sind Gebiete ab 3 km²) als auch in der vorhandenen Bebauung, die den Kaltluftabfluss behindert – die Bedeutung des Kaltluftabflusses des Bereichs ist damit als gering zu bewerten.

Die vorhandenen Gehölze in den Gärten verfügen über eine Bedeutung als Frischluftproduzenten und als Immissionsschutz. Das Laub der Bäume bindet Staub und luftverschmutzende Gase und trägt durch die Sauerstoffproduktion zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Schutzgutes wird als mittel bewertet.

12.5.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans finden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder sonstige Gesamtanlagen, die unter das Schutzgut Kultur- oder sonstige Sachgüter fallen.

Bzgl. der Thematik zur Lage des Plangebiets im Welterbe Oberes Mittelrheintal wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf den Pkt. „12.4.1 UNESCO-Welterbe Welterbegebiet Oberes Mittelrheintal“ verwiesen. Für die Stadt Koblenz sind in diesem Zusammenhang die bewaldeten Höhenrücken, die Flussaue mit den historischen Parkanlagen und Promenaden, die Festungsanlagen, der Zusammenschluss von Rhein und Mosel sowie das Schloss, die Altstadtareale von Ehrenbreitstein und Koblenz und das Schloss Stolzenfels als charakteristische Bildausschnitte zu nennen.

Bewertung:

Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Schutzgutes kann als gering bewertet werden.

12.5.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Die oben beschriebenen Schutzgüter bilden ein vielschichtiges Wirkungsgefüge untereinander, dessen Abhängigkeiten (gegenseitige Beeinflussung) jeweils unterschiedlich stark ausgeprägt sind. So dient der Boden bspw. als Puffer, Filter und Speicher für Niederschlagswasser und gleichzeitig als Wuchsort für die Vegetation. Die speziellen Boden-Wasserverhältnisse haben Einfluss auf die Zusammensetzung von Flora und Fauna (standörtliche Voraussetzung) und die Nutzbarkeit für den Menschen. Die Veränderung einer Komponente führt i.d.R. auch zu unterschiedlich starken Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter. Die entschiedensten Veränderungen werden meistens durch die (Um)Nutzung des Menschen verursacht. Bei Veränderungen der Boden-Wasserverhältnisse bspw. kann sich die vorhandene Vegetationsausprägung verändern und mit ihr die mikroklimatischen Verhältnisse (Beschattung, Verdunstung, Wohlbefinden des Menschen).

Natürliche Verhältnisse sind im Plangebiet so gut wie nicht mehr vorhanden. Die Naturfunktionen sind aufgrund der Versiegelung durch Wohnbebauung stark verändert



worden. Übrig geblieben sind zwischen den Häusern Freiräume, die als Gartenflächen genutzt werden. Im vorliegenden Fall entstehen Wechselwirkungen durch eine mögliche Nachverdichtung und bauliche Inanspruchnahme der bislang unbebauten Bereiche und die verbliebenen Freiflächenfunktionen werden noch weiter eingeschränkt. Auswirkungen auf das Wasserpotenzial sind grundsätzlich nicht auszuschließen – der Boden verliert seine Fähigkeit zur Wasserspeicherung, das Wasser fließt, soweit es nicht zurückgehalten wird, beschleunigt ab und führt zu einer Belastung der Oberflächengewässer, was dort sowohl zu Erosionen als auch zur Veränderung des Gewässers und Auswirkungen auf die Lebenswelt führen kann. Der Verlust der Freiflächen bewirkt einen weiteren Verlust der verbliebenen Restlebensräume der Fauna.

12.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose)

Anliegen der Status-Quo-Prognose ist es, die Entwicklung des betrachteten Raumes aufzuzeigen, die sich vollzöge, wenn auf die Umsetzung der Planungsabsicht verzichtet würde. Da das zu beurteilende Plangebiet aber zur Zeit schon fast vollständig bebaut ist und eine weitere Bebauung nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nach dem Prinzip des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung zulässig wäre, ist die Darstellung einer sonst üblichen Status-Quo-Prognose für eine baulich unbeeinflusste Entwicklung nicht möglich.

Ziel der Planung ist es gerade auch, die aktuelle Entwicklung zu ordnen und soweit erforderlich, zum Teil auch hinsichtlich der betroffenen Umweltaspekte, räumlich zu begrenzen. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen durch eine ungesteuerte Nachverdichtung, könnte auch die Beseitigung von Gehölzbeständen, die durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans geschützt wären, bedeuten.

12.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

12.7.1 Darstellung von potentiellen nachteiligen Auswirkungen – nach Schutzgütern

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet vollständig bebaut ist und durch die vorhandene Wohnnutzung bereits anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen im Gebiet vorliegen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Baubedingte Auswirkungen werden insbesondere durch Lärm- und Stoffemissionen, aber auch durch Bewegungsunruhe, temporäre Flächeninanspruchnahme sowie Erschütterungen verursacht. Darüber hinaus wird durch die Erschließung von Baugrundstücken und/oder der Sanierung der Bestandsbebauung baubedingt in potentielle Lebensstätten eingegriffen. Anlagebedingte Auswirkungen auf die Tierwelt können durch einen dauerhaften Verlust faunistisch relevanter Strukturen (Gebäude, Säume, Gehölze) verursacht werden. Die geplante Verdichtung führt zu einer allgemeinen Erhöhung der Störungsintensität für alle betrachteten Artengruppen, in den ohnehin schon stark vorbelasteten Flächen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Reduzierung der Nachverdichtung, Aufstockungsmöglichkeiten, zum maximalen Anteil der Versiegelung des Baugrundstücks im überwiegenden Teil des Plangebiets tragen zur Sicherung der verbliebenden Lebensräume der Flora und Fauna im Siedlungsbereich bei. Durch die vorliegende Planung sind daher keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen bezogen auf das Schutzgut Tiere und



Pflanzen zu erwarten. Die Belange des Artenschutzes werden im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren abschließend geregelt.

Schutzgut Boden

Die im Plangebiet bereits vorhandene Versiegelung einhergehend mit der Verdichtung der Böden verhindert bereits die wesentlichen Austauschfunktionen zwischen Boden und Atmosphäre. Die natürlichen Bodenfunktionen werden beeinträchtigt oder ganz unterbunden (Wasserhaushalt, Klima, Flora und Fauna). Die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten lassen keine Hinweise erkennen, dass es zu weiteren relevanten Einflüssen oder maßgeblichen Verschlechterungen in Bezug auf das Schutzgut Boden kommt.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut, die vorhandene Versiegelung beeinträchtigt oder unterbricht bereits den Austausch von Wasser zwischen Atmosphäre und Pedosphäre, der durch Versickerung und Verdunstung gekennzeichnet ist. Die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten lassen keine Hinweise erkennen, dass es zu weiteren relevanten Einflüssen auf das Grundwasser oder die Grundwasserneubildung kommt – erhebliche Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser können somit ausgeschlossen werden.

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Die vorliegende Planung dient insbesondere der Steuerung der Nachverdichtung und der Wahrung des Gebietscharakters. Die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie die Freizeit- und Erholungsfunktionen insbesondere der hinteren Grundstücksbereiche bleiben erhalten und werden planungsrechtlich gesichert. Nachteilige Auswirkungen sind daher in Bezug auf diese Aspekte nicht zu erwarten.

Landschaftsbild / Erholung

Im Rahmen der Planung erfolgt eine Steuerung der künftigen Bebauung bzw. der Nachverdichtung. Die getroffenen Festsetzungen insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gewährleisten, dass sich die Neubau- oder Erweiterungsvorhaben in die bestehende Bebauung einfügen. Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können somit ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima / Luft

Die Rasen- und Grünflächen mit Funktion zur Kaltluftproduktion als auch die vorhandenen Gehölze, die einen Beitrag zur Frischluftproduktion und zum Immissionsschutz leisten, sind gegenüber Nachverdichtungsmaßnahmen empfindlich. Da durch die vorliegende Planung keine wesentlichen Bebauungsmöglichkeiten eröffnet, bzw. keine größeren zusammenhängenden Flächen einer Versiegelung zugeführt werden, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bzgl. des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter besteht keine Betroffenheit. Im Hinblick auf die Lage des Plangebiets im Welterbe Oberes Mittelrheintal ist darauf hinzuweisen, dass die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Aufnahme von Hinweisen zur farblichen Gestaltung von baulichen Anlagen keine negativen Auswirkungen auf das Welterbe Oberes Mittelrheintal erkennen lassen.



Veränderungen im Wirkungsgefüge oder bei den Wechselwirkungen

Die Auswirkungen der Planung wurden bereits unter dem jeweiligen Schutzgut beschrieben. Dabei wurden auch die schutzgutübergreifenden zusätzlichen Aspekte berücksichtigt. Grundsätzlich gilt: je größer die geplante Bebauung und die Versiegelung, d.h. der Verlust von offenem Boden und Vegetationsstrukturen ist, desto größer sind die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter. Durch die Planung sind – bezogen auf die einzelnen Schutzgüter – keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, demnach liegen auch keine Hinweise vor, die erhebliche Änderungen im Wirkungsgefüge oder bei den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennen lassen.

12.7.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Grundsätzlich lässt sich die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt vorwiegend durch alternative Standortentscheidungen oder durch Verzicht auf die Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung / Versiegelung erreichen. Das wesentliche Planungsziel des Bebauungsplans liegt in der Steuerung der Nachverdichtung in einem vollständig bebauten Bereich, in dem bereits Baurecht gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB besteht. Eine vollständige Vermeidung von Eingriffen kann somit nicht mehr erfolgen, allerdings können durch die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans die vorhandenen ökologisch Strukturen erhalten und/oder verbessert werden.

Zur Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen in den Festsetzungen des Bebauungsplans verankert:

- Durch die Aufstockung von Bestandsgebäuden und Bebauung von bestehenden Baulücken, wird die Inanspruchnahme unversiegelter Böden auf das notwendige Minimum begrenzt.
- Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO, gewährleistet in ausreichendem Umfang den Schutz des Bodens und beschränkt die mögliche Versiegelung auf das notwendige Maß.
- Die Festsetzung der zulässigen Nebenanlagen in den Quartiersmitten dient der Sicherung der bestehenden Garten- und Freiflächen.
- Die Festsetzung zur Bepflanzung von unbebauten Grundstücksflächen, das Verbot von sog. Schottergärten und die Festsetzung zur Dachbegrünung dienen der Durchgrünung des Gebietes.
- Die Förderung der Versickerung dient der Grundwasseranreicherung bei der Anlage von Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen und Wege durch wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung.

12.7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Nachteilige Umweltauswirkungen sind infolge der Planung nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan regelt u.a. anhand der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Bebaubarkeit von Flächen, die schon jetzt nach § 34 BauGB – Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – nach dem Prinzip des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung zulässig wären. Es liegt somit gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB kein Ausgleichserfordernis nach dem BNatSchG vor (vgl. Pkt. „8.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz“ der Begründung zum Bebauungsplan).



12.7.4 Folgenbewältigungskonzept Artenschutz

Das Büro SWECO wurde mit der Erfassung und Dokumentation der Vorkommen der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Hirschkäfer im Eingriffsbereich beauftragt. Zudem sollte eine Erfassung von Habitatbäumen erfolgen. Für die vorkommenden Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelarten war in diesem Rahmen eine Prüfung durchzuführen, ob bei Umsetzung des geplanten Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten. Für Vögel, Fledermäuse und Hirschkäfer können vorhabensbedingte Beeinträchtigungen nicht sicher ausgeschlossen werden, so dass eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden musste.

Großflächige Beeinträchtigungen der Lebensräume geschützter Arten, deren Kompensation durch den jeweiligen Vorhabenträger selbst nicht zu bewältigen wäre, wurden im Rahmen der durchgeführten gutachterlichen Ersteinschätzung nicht ersichtlich. Bereiche mit Vorkommen artenschutzrelevanter Tiere und Pflanzen von hoher Schutzrelevanz, die von baulichen Maßnahmen auszusparen sind, oder die bei kommenden Baumaßnahmen zwingend eine besondere Behandlung bedürften, konnten ebenfalls nicht identifiziert werden. Die abschließende Bewältigung der Artenschutzthematik kann somit im konkreten Baugenehmigungsverfahren des jeweiligen Vorhabens zu erfolgen.

In die Prognose der Verbotstatbestände wurden im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) einbezogen. Diese sind:

Vermeidungsmaßnahmen:

- Baufeldabgrenzung während der Bauzeit
- Erhalt und Schutz wertgebender Baumbestände
- Bauzeitenregelung zur Baufeldfreistellung
- Prüfung von potenziellen Baum- und Gebäudelebensstätten
- Umgang mit Mehlschwalbennestern
- Kontrolle von Hirschkäferbäumen
- Umsiedlung der Hirschkäferbrutbäume
- Ökologische Baubegleitung

Ausgleichsmaßnahmen:

- Ausbringen von Ersatzlebensstätten für höhlen- und nischenbrütende Vögel
- Ausbringen von Ersatzlebensstätten für Mehlschwalben
- Anlage von Lehmputzen zur Unterstützung des Nestneubaus von Mehlschwalben
- Langfristige Sicherung der Mehlschwalben Population
- Anbringen von Sperlingskolonie-Nistkästen an Gebäudefassaden
- Anbringen von Halbhöhlen für den Hausrotschwanz
- Ausbringen von Ersatzlebensstätten für Fledermäusen
- Anpassung des Mahdregimes zur Steigerung der Insektenvielfalt
- Ausgleich Grünbestände



Auf Grundlage der geplanten Maßnahmen konnte das Fazit gezogen werden, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG nicht eintreten.

12.7.5 Begründung für die Abweichung von den landespflegerischen Zielen

Eine erhebliche Abweichung von den maßgebenden landespflegerischen Zielen ist nicht gegeben.

Es ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet vollständig bebaut ist und bereits Planungsrecht nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – für Nachverdichtungen besteht.

Die getroffenen Festsetzungen zur Reduzierung der Nachverdichtung, Aufstockungsmöglichkeiten, zum maximalen Anteil der Versiegelung des Baugrundstücks tragen zur Sicherung der verbleibenden Lebensräume der Flora und Fauna im Siedlungsbereich bei. Die Belange des Artenschutzes werden im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren abschließend geregelt. Durch die bestehende Baumschutzsatzung der Stadt Koblenz sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm geschützt. Eine zeichnerische Darstellung von zu erhaltenden Bäumen wird somit nicht erforderlich.

12.7.6 Beschreibung der verbleibenden voraussichtlichen (erheblichen) Umwelt- auswirkungen der Planung mit Bilanzierung und Zuordnung

Entfällt – erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Planung nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten (vgl. vorangegangene Kapitel).

12.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt (Monitoring), hier Monitoring zur Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten, daher ist auf Ebene der Bauleitplanung kein Monitoring erforderlich.

Eine abschließende Einzelfallprüfung, ob tatsächlich Fortpflanzungs- / Ruhestätten und Nahrungshabitate von artenschutzrechtlich relevanten Arten bei konkreten Bauvorhaben betroffen sind, kann aber erst auf der Ebene des konkreten Einzelfalls im Baugenehmigungsverfahren abschließend erfolgen. Die zu beteiligende Untere Naturschutzbehörde prüft ob Artenschutzbelange betroffen sein könnten und entscheidet über das artenschutzrechtlich erforderliche weitere Vorgehen (vertiefende Untersuchungen zum Artenschutz, Erfordernis von vorgezogenen und/oder sonstigen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz etc.). Erst in diesem Verfahren können somit die potentiell betroffenen Belange des Artenschutzes abschließend bewältigt, d.h. ggf. notwendige Maßnahmen festgelegt werden. Dieses begründet sich durch die hier vorliegenden besonderen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, nämlich die Überplanung eines bestehenden Siedlungsgebietes zur Bestandssicherung und der hiermit verbundenen Besonderheit, dass potentielle artenschutzrechtlich relevante Eingriffe räumlich und zeitlich noch sehr unbestimmt und auch zeitlich versetzt zu erwarten sind.

12.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Der Inhalt und die Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 201 liegt insbesondere in der Steuerung der Nachverdichtung unter Berücksichtigung und Wahrung des Gebietscharakters um einer weiteren städtebaulichen Überformung des bereits vollständig bebauten Gebiets entgegen



zu wirken. Die vorhandene gebietsprägende Grünsubstanz soll hierbei ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete, geschützten Biotope oder FFH-Gebiete vorhanden. Ferner finden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Die Lage des Plangebiets im Welterbe Oberes Mittelrheintal ist zu berücksichtigen, nachteilige Auswirkungen auf das Welterbe sind durch die Planung allerdings nicht zu erwarten.

Auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt / Artenschutz, Boden, Wasser, Mensch und Gesundheit, Landschaftsbild / Erholung, Klima / Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die einzelnen Schutzgüter werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Es wurden umfassende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der durch die Planung legitimierten Eingriffe getroffen (u.a. Versiegelung auf das Nötige zu beschränken, Begrünungsfestsetzungen auf den privaten Baugrundstücken einschl. Dachbegrünung, Regelungen zum Artenschutz). Daher sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten. Den landespflegerischen Zielvorstellungen wird soweit wie möglich, wie dies unter Berücksichtigung der Planungsziele zur Schaffung von Wohnraum möglich ist, entsprochen.

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Ersteinschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass großflächige Beeinträchtigungen der Lebensräume geschützter Arten, deren Kompensation durch den jeweiligen Vorhabenträger selbst nicht zu bewältigen wären, nicht ersichtlich sind – die abschließende Bewältigung der Artenschutzthematik hat im konkreten Baugenehmigungsverfahren des jeweiligen Vorhabens zu erfolgen. Darüber hinaus wurden allgemeine Hinweise für Vermeidungsmaßnahmen in den Hinweisen zu den Textfestsetzungen aufgenommen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die Planung keine Eingriffe in die natürlichen Schutzgüter vorbereitet werden. Durch den Bebauungsplan wird somit kein neuerlicher bzw. zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet.



13. Grundlagen

Fachbeitrag Artenschutz, Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung Pfaffendorfer Höhe“, SWEKO GmbH, März 2019

14. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem Stadtplan mit Lagedarstellung des Plangebiets	5
Abbildung 2:	Luftbild (Stand: 2020) mit Lagedarstellung des Plangebiets	6
Abbildung 3:	Auszug aus der Gesamtkarte des RROP 2017 mit Darstellung der Lage des Plangebiets	8
Abbildung 4:	Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans mit Lagedarstellung des Plangebiets	9
Abbildung 5:	Planung vernetzter Biotopsysteme Landkreis Mayen-Koblenz	24
Abbildung 6:	Ausschnitt der Biotopverbundkarte aus dem Landschaftsplan	25
Abbildung 7:	Ausschnitt der Bodenpotenzialkarte aus dem Landschaftsplan	29
Abbildung 8:	Ausschnitt der Wasserpotenzialkarte aus dem Landschaftsplan	29
Abbildung 9:	Ausschnitt Landschaftsbild / Erholung aus dem Landschaftsplan	31
Abbildung 10:	Ausschnitt der Klimakarte aus dem Landschaftsplan	32