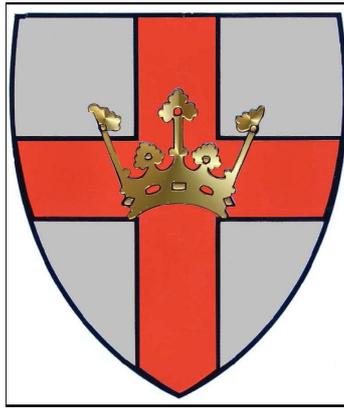


Stadtverwaltung Koblenz



**Begründung mit Umweltbericht
- Bebauungsplan Nr. 260 -**

**„Baugebiet Südliches Güls“
Änderung Nr. 1**

Konzeption

Stand: 02.12.2011

AMT 61
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAUORDNUNG

Inhaltsverzeichnis

1	GEGENSTAND/ ANLASS/ ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	5
2	ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	5
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP).....	6
2.3	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald –ENTWURF zum Anhörungs- und Beteiligungsverfahren, Stand 12.09.2011.....	7
3	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	8
4	LAGE UND BEGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS	8
5	ALTLASTEN/ ALTABLAGERUNGEN	8
6	SCHUTZGEBIETE UND –OBJEKTE	8
7	PLANINHALTE DER ÄNDERUNG NR. 1	8
7.1	Maß der baulichen Nutzung	8
7.1.1	Höhe baulicher Anlagen.....	8
7.2	Überbaubare Grundstücksfläche	9
7.3	Garagen und Stellplätze	9
7.4	Gestalterische Anforderungen.....	9
7.5	Sportgeräuschemissionen	11
7.6	Aufschiebend bedingtes Baurecht	12
7.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft... 12	
7.7.1	Dachbegrünung	12
8	UMWELTBERICHT (UB).....	12
8.1	Vorbemerkungen	12
8.2	Beschreibung des Planvorhabens	13
8.2.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans.....	13
8.2.2	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	13
8.2.3	Beschreibung der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans	13
8.3	Methodik der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	13
8.3.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	13
8.3.2	Angewandte Untersuchungsmethode sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.....	13

8.4	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	14
8.5	Planerische Vorgaben / übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung	14
8.6	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	17
8.6.1	Schutzgut Mensch / Gesundheit / Erholung	17
8.6.2	Schutzgut Tiere / biologische Vielfalt.....	17
8.6.3	Schutzgut Pflanzen / biologische Vielfalt	17
8.6.4	Schutzgut Boden	17
8.6.5	Schutzgut Wasser.....	17
8.6.6	Schutzgut Klima / Luft.....	17
8.6.7	Wirkungsgefüge zwischen 7.6.2 – 7.6.6	17
8.6.8	Schutzgut Landschafts- / Ortsbild / Erholung	17
8.6.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter / erneuerbare Energien und Energiesparen	17
8.6.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	17
8.6.11	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	17
8.7	Beschreibung der voraussichtlichen (erheblichen) Umweltauswirkungen der Planung / des Vorhabens	17
8.7.1	Schutzgut Mensch / Gesundheit / Erholung	17
8.7.2	Schutzgut Tiere / biologische Vielfalt.....	17
8.7.3	Schutzgut Pflanzen / biologische Vielfalt	18
8.7.4	Schutzgut Boden	18
8.7.5	Schutzgut Wasser.....	18
8.7.6	Schutzgut Klima / Luft.....	18
8.7.7	Wirkungsgefüge zwischen 7.7.2 – 7.7.6	18
8.7.8	Schutzgut Landschaft- / Ortsbild / Erholung.....	18
8.7.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter / erneuerbare Energien und Energiesparen	18
8.7.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	18
8.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
8.8.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (schutzgutbezogen)	18
8.8.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen (schutzgut-bezogen)	18
8.8.3	Ausgleichsmaßnahmen (schutzgutbezogen)	18
8.8.4	Gegenüberstellung von Eingriff, Kompensationsbedarf und tatsächlich geplanten Kompensationsmaßnahmen („Bilanz“).....	18
8.8.5	Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen mit Begründung und Angabe des Defizites	18
8.8.6	Zuordnung der Eingriffe zu den Kompensationsmaßnahmen.....	18
8.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt (Monitoring)	19
8.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Kapitel 7.2 – 7.9	19
9	STÄDTEBAULICHE ABWÄGUNG	19
9.1	Bebauungsplanbezogene städtebauliche Belange	19
9.2	Ökologische Belange	19
9.3	Berücksichtigung der projektspezifischen Zielvorstellungen im Bebauungsplan	19
9.4	Private Belange	20
9.5	Zusammenfassung im Rahmen der Abwägung	20
10	BODENORDNENDE UND ERGÄNZENDE MAßNAHMEN	20

11 KOSTEN..... 21

1 Gegenstand/ Anlass/ Erforderlichkeit der Planung

Gegenstand der Planung ist im Wesentlichen die Flexibilisierung der Bauformen. Außerdem erfolgt die Bereinigung verschiedener Festsetzungen zugunsten einer besseren Ausnutzbarkeit der Privatgrundstücke.

Des Weiteren ist die Anpassung der Festsetzungen für die Lärmschutzwand/-wandkombination an die vorliegende Ausführungsplanung vorgesehen. Eine Verfeinerung der Festsetzungen für die noch zu planende Lärmschutzwand soll eine bedarfsge-
rechtere Umsetzung dieser gewährleisten.

Die Planänderung, insbesondere die Flexibilisierung der zu errichtenden Bauformen, trägt zu einer Verbesserung im Bezug auf die Nutzbarkeit erneuerbarer Energien bei. Vor allem durch die Erweiterung der zulässigen Dachformen sollen die Dachflächen nun weitgehend zur Installation solartechnischer Anlagen genutzt werden können.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 260 wurden neue Baumöglichkeiten für junge Familien im Stadtteil Güls geschaffen. Das Plankonzept des Bebauungsplans Nr. 260 wurde allerdings bereits in den 1990er Jahren entwickelt. Die darin vorgesehenen Bauformen entsprechen nicht mehr der heutigen modernen Architektur. Auch unter energetischen Gesichtspunkten sind diese Bauformen zu hinterfragen.

2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Koblenz ist eines der fünf Oberzentren (OZ) neben Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen und damit ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System von großräumigen Verkehrsachsen. Außerdem erfüllt die Stadt eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Diese Funktionen sind zu sichern. Die Stadt Koblenz stellt als Teil des Gebietes Koblenz-Neuwied-Andernach-Mayen einen klimatischen Belastungsraum dar. In diesen Räumen, die thermisch stark belastet sind, sind Luftaustauschbahnen und Ausgleichsräume bedeutsam und in der Bauleitplanung zu sichern. Daher ist hier von den Gemeinden der erforderliche Handlungsbedarf besonders zu prüfen.

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“, das 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“.

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 260, Änderung Nr.1 entsprechen den Zielen und Grundsätzen des LEP IV.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP)

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Planungsraum Bebauungsplan NR. 260 Änderung Nr. 1 betreffenden Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 dargestellt.



Auszug: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006

Der RROP legt das Plangebiet als Siedlungsfläche für Wohnen fest. Außerdem beinhaltet der RROP die Ausweisung des Stadtteils Güls als Erholungsraum.

Der Textteil enthält ergänzend folgende Aussagen:

Kapitel Zentrale Orte, Wohnen:

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

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

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

Kapitel Klima und Luft:

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

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

Tourismus, Erholung, Freizeit:

G3: In den Erholungsräumen soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Erholungsräumen soll dem Schutz des

Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 260, Änderung Nr.1 entsprechen den Zielen und Grundsätzen des RROP 2006.

2.3 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald –ENTWURF zum Anhörungs- und Beteiligungsverfahren, Stand 12.09.2011

Der RROP Entwurf legt die Fläche des Bebauungsplans Nr. 260 nun nicht mehr als Siedlungsfläche Wohnen fest. Diese fehlerhafte Eintragung wird im weitergehenden Fortschreibungsverfahren zu korrigieren sein, da für das Baugebiet Südliches Güls bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, der sich zudem bereits in der Umsetzung befindet.

Darüber hinaus beinhaltet der RROP Entwurf, ähnlich wie der derzeit anzuwendende RROP 2006, die Ausweisung des Stadtteils Güls als Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus.



Auszug: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald –ENTWURF zum Anhörungs- und Beteiligungsverfahren, Stand 12.09.2011

Der Textband zum RROP Entwurf beinhaltet die folgenden, für das Plangebiet wesentlichen Ausführungen:

Wohnsiedlungsentwicklung:

G 29: Die weitere bauliche Entwicklung in der Region soll sich an den realistischen Entwicklungschancen und –bedingungen orientieren.

Vorhandene Flächenpotenziale werden hierbei zu berücksichtigen sein.

Freizeit, Erholung und Tourismus:

G 97: In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 260, Änderung Nr.1 entsprechen den Zielen und Grundsätzen des RROP Entwurfs, sofern die vorzunehmende Korrektur der entfallenden Siedlungsfläche berücksichtigt wird.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1983 wurde parallel zur Erstellung des Bebauungsplans Nr. 260 im Jahr 2009 geändert. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohn- und anteilig als Mischbaufläche dar.

Die im Bebauungsplan Nr. 260 festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert, sodass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 260 den Inhalten des Flächennutzungsplanes entspricht. Die Planung ist demgemäß im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Lage und Begrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 260 und umfasst eine Fläche von ca. 15,3 ha. Nördlich schließt die Bebauung der Südseite des Bisholder Weges bzw. die Bebauung der Westseite der Guli-sastraße an. Im Süden verläuft die Grenze entlang der Nordseite der Sportanlagen „Auf m Hübel“, in westlicher Richtung bis etwa auf Höhe des Einmündungsbereiches des Weges Am Schwellenberg in den Bisholder Weg.

5 Altlasten/ Altablagerungen

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht kartiert.

6 Schutzgebiete und –objekte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Weitere Schutzgebiete und –objekte nach den §§ 17–23 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) bzw. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht betroffen. Geschützte Flächen gem. § 28 LNatSchG sind ebenfalls in diesem Gebiet nicht vorhanden. Sonstige landespflegerische Gebietsbewertungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

7 Planinhalte der Änderung Nr. 1

7.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt auf der Grundlage der §§ 16 ff BauNVO.

7.1.1 Höhe baulicher Anlagen

Das Baugebiet entwickelt sich in einem nach Osten abfallenden Hanggelände und erreicht eine Höhendifferenz von nahezu 25 m. Durch die Exposition des Hanges ist das Baugebiet insbesondere von den jenseits der Mosel liegenden Höhen weithin einsehbar. Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes wird im Wesentlichen von der geplanten Bebauung bestimmt. Aus diesem Grunde sind die vorhandene und die im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung zu entwickelnde Vegetation sehr wichtig. Hier galt es bereits zum Zeitpunkt der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 260, durch die Festlegung von Gebäudehöhen den künftigen zusätzlichen Siedlungsbereich in die Landschaft einzufügen. Gleichzeitig soll jedoch auch dem Umsetzen moderner und energetisch optimierter Bauformen Rechnung getragen werden. Zu diesem Zweck wird die vormals festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m auf 6,0 m erhöht. Da-

bei erfolgt keine Erhöhung der maximalen Firsthöhe. Die Änderung der zulässigen Traufhöhe wird daher insgesamt eher Einfluss auf die äußere Gestalt und weniger auf die bauliche Gesamthöhe der Gebäude haben.

7.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Neben Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgte im Bebauungsplan Nr. 260 die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen.

Sie weisen eine Tiefe von durchschnittlich 15 m auf. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert insbesondere zu den öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen eine optisch auch den Straßenraum gestaltende Vorgartenzone.

Inzwischen konnte das Baulandumlegungsverfahren abgeschlossen werden, das die Abgrenzungen der neu geordneten Baugrundstücke vorgibt. In verschiedenen Bereichen sind nun Sondersituationen im Zusammenspiel der Bebauungsplanfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 260 (i.W. Baugrenzen) und den festgelegten Grundstücksgrenzen entstanden, die zum Zeitpunkt der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans nicht bekannt waren. Dies führt in der Praxis dazu, dass verschiedene Grundstücke nur unter starken Einschränkungen oder gar nicht sinnvoll bebaubar sind. Durch die geringfügige Anpassung der Baugrenzen, kann in diesen Bereichen eine zweckmäßigere Bebauung ermöglicht werden.

7.3 Garagen und Stellplätze

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind gemäß Bebauungsplan Nr. 260 innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im seitlichen Bauwuch, z.B. in unmittelbarem Anschluss an das Hauptgebäude, zulässig. Durch diese Festsetzung sollte eine Reduktion der Flächeninanspruchnahme auf den privaten Baugrundstücken erreicht werden.

Im Zuge des Umlegungsverfahrens kam es im Bereich des I. Bauabschnitts zur Zuteilung von Grundstücken, die aufgrund der Grundstücksbreite einzeln nur mit je einer Doppelhaushälfte zu bebauen sind. Insbesondere im Falle der am Ende der Stichstraßen zum Lärmschutzwahl hin gelegenen Baugrundstücke ergibt sich auch hier eine Sondersituation. Nach den Bestimmungen des Bebauungsplans Nr. 260 sind Stellplätze und Garagen im seitlichen Bauwuch anzuordnen. Dies bedeutet für die „Endgrundstücke“ unmittelbar an der Lärmschutzanlage, dass diese im Süden des Grundstückes lägen. Zudem müsste, aufgrund der sparsam geplanten Erschließungsstraße, eine überdurchschnittlich lange Zufahrt zum Erreichen der Stellplätze und Garagen im seitlichen Bauwuch angelegt werden. Gerade dies war jedoch nicht Intention des Bebauungsplans Nr. 260. Es erfolgt daher hier die ergänzende Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen, innerhalb derer die erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen zwingend herzustellen sind.

7.4 Gestalterische Anforderungen

Der Bebauungsplan Nr. 260 enthält baugestalterische Festsetzungen gemäß § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), die im Wesentlichen dem Schutz des typischen Ortsbilds des Stadtteils Güls sowie des Landschaftsbilds dienen. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Gestaltung der baulichen Anlagen, um Grundstücksfreiflächen und um gestalterische Festsetzungen für Erschließungsanlagen und Einfriedungen. Die getroffenen Festsetzungen verfolgen das Ziel, in positiver Weise Einfluss auf die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zu nehmen, ohne unverhältnismäßige Einschränkungen für den Bauherrn darzustellen. Dem Plangebiet „Südliches Güls“ kommt hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbilds aufgrund der sensiblen, exponierten Lage

(Einsehbarkeit von den Moselhängen) eine besondere Bedeutung zu, sodass eine Steuerung der baulichen Entwicklung durch gestalterische Regelungen geboten ist.

Der Bebauungsplan Nr. 260 enthält daher u.a. besondere Anforderungen an die Gestaltung der Außenflächen und Dächer der Gebäude.

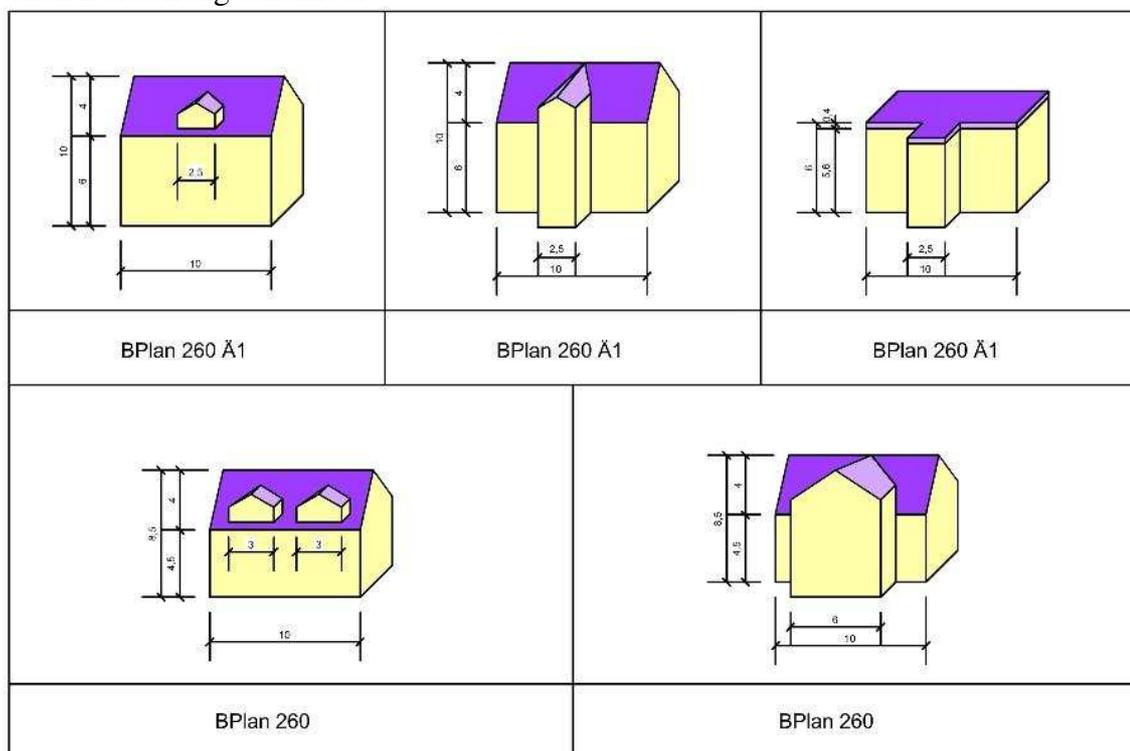
Mit der Änderung Nr. 1 werden nun Teile der gestalterischen Regelungen, insbesondere im Bezug auf die Dachform sowie die damit einhergehende zulässige Dachneigung weitgehend entfernt. Die Möglichkeit ein Satteldach zu errichten ist nach wie vor gegeben, jedoch nicht mehr zwingende Vorgabe. Durch die Freigabe der zu errichtenden Dachform wird der Gedanken der Flexibilisierung der Bauformen verfolgt. Die Festsetzung der zulässigen Dachneigung war dementsprechend ebenfalls anzupassen.

An den Empfehlungen zu der zu wählenden Farbgebung der Dacheindeckung wird festgehalten.

Die Möglichkeiten zur Errichtung von Dachaufbauten werden für Gebäude, die die maximal mögliche Traufhöhe von 6,0 m nicht ausschöpfen beibehalten. Das heißt konkret, dass Gebäude, die freiwillig mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m errichtet werden, nach wie vor die Möglichkeiten zur Errichtung umfangreicher Dachaufbauten nutzen können. Für Gebäude, die die maximale Traufhöhe von 6,0 m ausschöpfen, wird dies künftig nicht zulässig sein. Die geänderte Festsetzung verfolgt das Ziel, die optische Wirkung der Baukörper auf ein vergleichbares Maß zu beschränken, wie es im bislang anzuwendenden Bebauungsplan Nr. 260 vorgesehen war. Bei Ausschöpfung der maximal zugelassenen Traufhöhe von 6,0 m sowie der festgesetzten Firsthöhe von 10,0 m und gleichzeitiger Errichtung massiver Dachaufbauten, ist davon auszugehen, dass eine optisch negative Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild gegeben ist.

Durch die getroffenen Festsetzungen kann insofern sichergestellt werden, dass weiterhin keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt.

Die Unterschiede im äußeren Erscheinungsbild sind aus der nachfolgenden schematischen Darstellung erkennbar:



Schematische Darstellung der gestalterischen Festsetzungen in Kombination mit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen, Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung, Dezember 2011.

Weitergehend werden konkretere Regelungen im Bezug auf die Nutzung solartechnischer Anlagen aufgenommen. Um eine möglichst gute Nutzung derartiger Anlagen bei gleichzeitiger Vermeidung von nachteiligen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu ermöglichen, sind aufgeständerte Konstruktionen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m über der Oberkante der Attika eines Fachdaches zulässig. Solche aufgeständerten Anlagen sind für andere Dachformen zudem ausgeschlossen.

7.5 Sportgeräuschimmissionen

Neben den Straßenverkehrsgeräuschimmissionen sind in besonderem Maße Sportgeräuschimmissionen durch den nahe gelegenen Sportplatz sowie durch die Tennisanlage zu erwarten. Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 260 wird der zulässige Tagesimmissionswert von 55 dB(A) während der Ruhezeiten (13–15 Uhr) in der angrenzenden Bebauung überschritten. Hier empfiehlt der Gutachter die Einhaltung von Schutzabständen zwischen Sportstätten und Wohngebieten von 90 m und zu Mischgebieten von 50 m. Dieses trifft für weite Teile planerisch zu, konnte im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 260 jedoch nicht in vollem Umfang erfüllt werden. Für die näher gelegenen Bauflächen wurden die Sportanlagen durch einen Lärmschutzwall sowie in einem kleinen Teilbereich durch eine Lärmschutzwand von den zu errichtenden Gebäuden getrennt. Bezugspunkt für die Endhöhen der Lärmschutzwand sowie des Lärmschutzwalls ist das natürliche Gelände. Durch diese Maßnahme können die Erdgeschosslagen sowie die Außenwohnbereiche ausreichend vor Sportgeräuschimmissionen geschützt werden. Für ungeschützte Obergeschosslagen gilt der Einbau von Schallschutzverglasungen der Schallschutzklasse II in Verbindung mit dem Einbau schallgeschützter Belüftungsanlagen.

Inzwischen liegt die Ausführungsplanung des Tiefbauamtes zu der geplanten Lärmschutzanlage im I. Bauabschnitt vor. Aufgrund verschiedener bautechnischer Erfordernisse erfolgte in diesem Rahmen eine Abänderung, sowohl die Art der Maßnahme als auch in Teilen die Höhe der Anlage betreffend.

Die als Ingenieurbauwerk einzustufende Lärmschutzanlage muss dauerhaft unterhalten werden. Aufgrund dessen war die Einrichtung eines Unterhaltungsweges im Norden der Lärmschutzanlage erforderlich. Der dadurch reduzierten Grundfläche für den Erdwall ist es geschuldet, dass eine Umplanung zu einer Wall-/Wandkombination durchzuführen war. Durch die beidseitige Anfahrbarkeit können die erforderlichen Unterhaltungsarbeiten kostengünstig realisieren werden.

Durch die lineare Anordnung der Lärmschutzwände konnten im Vergleich zu einer flächigen Anschüttung die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume dauerhaft erhalten werden. Gleichzeitig ist der Anschluss des Unterhaltungsweges an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht worden. Bedingt durch die hierfür erforderliche Lücke für den Unterhaltungsweg und das Abrücken der Abschirmkante (Lärmschutzwand) von der Wohnbebauung tritt eine Überschreitung des geltenden Immissionsrichtwertes von 50 dB(A) bei drei Baugrundstücken ein. Um dies auszuschließen, wurde die Lärmschutzwand erhöht. Die Ausführungsplanung wurde von dem schalltechnischen Ingenieurbüro Pies, Boppard, gutachterlich begleitet. Die entsprechende Stellungnahme ist Grundlage der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 260.

Des Weiteren wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für die im IV. Bauabschnitt gelegene Lärmschutzanlage integriert. Die dazu in Anspruch zu nehmenden Flächen befinden sich aktuell in städtischem Eigentum, sodass kein Privateigentum beeinträchtigt wird. Die Eintragung der Maßnahmenfläche soll ausreichend Fläche für die Errichtung und die Unterhaltung der Lärmschutzanlage sicherstellen.

7.6 Aufschiebend bedingtes Baurecht

Die Festsetzung bezüglich des aufschiebend bedingten Baurechts, insbesondere zur Bebaubarkeit des IV. Bauabschnittes, wurden im Hinblick auf die erforderliche Lärmschutzanlage einer erneuten Prüfung unterzogen.

Das Ingenieurbüro Pies stellte bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 260 fest, dass eine Wohnbebauung ab einem Abstand von 90 m zu der Lärmquelle ohne aktive Lärmschutzanlagen möglich ist. Übertragen auf die geplante Baustruktur bedeutet dies, dass eine aktive Lärmschutzanlage für die Bebauung nördlich der Karl-Mannheim-Straße entbehrlich ist. Die Notwendigkeit einer Lärmschutzanlage zur Bebauung von Grundstücken ist demnach reduziert auf die Parzellen 2142, 2143, 2144/1, 2145 und 2146. Die Festsetzung zum aufschiebend bedingten Baurecht des IV. Bauabschnitts konnte aufgrund dessen im IV. Bauabschnitt bedarfsgerechter gelockert werden.

7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.7.1 Dachbegrünung

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Dachbegrünungen waren bereits in dem Bebauungsplan Nr. 260 als Empfehlung enthalten. Da auf dieser Basis jedoch bislang weiträumig ausschließlich steile Datteldächer zulässig waren, wurde auf eine Verpflichtung zur Dachbegrünung verzichtet.

Mit der vorliegenden Änderung Nr. 1 werden nicht nur vom Satteldach abweichende Dachformen zugelassen, sondern auch deutlich flachere Dachneigungen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass einige Dachkonstruktionen entstehen werden, die grundsätzlich zur Begrünung geeignet sind. Ein Verzicht auf Dachbegrünung kann insbesondere für die Teile des Daches gewährt werden, auf denen Anlagen zur Solarenergiegewinnung errichtet werden. Unabhängig davon kann selbstverständlich auch eine Kombination aus begrüntem Dach und solartechnischen Anlagen erfolgen.

8 Umweltbericht (UB)

(gemäß § 2 (4) BauGB; § 2a mit Anlage i. V. m. § 1 (6) 7 BauGB)

Die Inhalte des Umweltberichts werden zum Bebauungsplanentwurf vervollständigt.

8.1 Vorbemerkungen

Gemäß den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange entsprechend den Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter) geprüft. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Die Umweltprüfung führt dementsprechend alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht als unselbständigen Teil der Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor.

Die Inhalte dieses Umweltberichts orientieren sich an den in der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB enthaltenen Mindestanforderungen.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen für den Bebauungsplan Nr. 260 „Baugebiet südliches Güls“, Än-

derung Nr. 1 dargestellt. Es liegt bereits eine Umweltprüfung aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 260 sowie aus dem FNP- Änderungsverfahren für das Plangebiet vor.

8.2 Beschreibung des Planvorhabens

8.2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 260 Änderung Nr. 1 umfasst eine Fläche von ca. 15,3 ha und damit den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 260. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, eine Flexibilisierung der Bauformen zu ermöglichen. Außerdem werden diverse, aus dem Umlegungsverfahren resultierende, Besonderheiten einzelner Baugrundstücke bereinigt, sodass auch dort eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke umsetzbar ist.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen in Kapitel 1 der Begründung verwiesen.

8.2.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Die Prüfung von Standortalternativen ist insofern entbehrlich.

Im Bezug auf die gegebenen Planungsalternativen im Sinne alternativer Planfestsetzungen ist im Wesentlichen die so genannte „Null-Variante“, d.h. der Verzicht auf die Änderung der Festsetzungen, zu betrachten. In diesem Fall ist davon auszugehen, dass die bauliche Entwicklung dennoch stattfinden würde. Allerdings unter Bedingungen, die die Baufreiheit der Grundstückseigentümer stärker einschränkt, als es die Änderung Nr. 1 nun vorsieht. Da eine maßgebliche Beeinträchtigung der öffentlichen Belange nicht zu befürchten ist, wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 260 weiterverfolgt.

8.2.3 Beschreibung der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans

Zur Umsetzung der oben genannten Planungsziele werden im Wesentlichen folgende Festsetzungen getroffen:

- Maximal zulässige Traufhöhe: 6,0 m, maximal zulässige Attikahöhe: 6,0 m
- Maximal zulässige Attikahöhe im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WAs (Laubenhof): 10,0 m
- Frei wählbare Dachform
- Verzicht auf die Verpflichtung zur Errichtung des obersten Vollgeschosses im Dachraum
- Zulässigkeit von Dachaufbauten in Abhängigkeit von der zur Umsetzung gelangenden Traufhöhe
- Geringfügige Anpassung von Baugrenzen
- Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern
- Reduzierung des aufschiebend bedingten Baurechts für den IV. Bauabschnitt (Lärmschutzanlage) auf das unbedingt erforderliche Maß

8.3 Methodik der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

8.3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

.....

8.3.2 Angewandte Untersuchungsmethode sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

.....

8.4 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Die Umsetzung des Bebauungsplans (primär baugestalterische Veränderungen) wird voraussichtlich keine weiteren Auswirkungen auf die Umweltbelange haben, da durch die Planung keine Eingriffe in Natur und Umwelt vorbereitet werden, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen. Lediglich das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist aufgrund der geänderten gestalterischen Möglichkeiten im Weiteren einer intensiveren Prüfung zu unterziehen.

8.5 Planerische Vorgaben / übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung

Bei den nachfolgenden Ausführungen ist jeweils zu berücksichtigen, dass für das Plangebiet bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht und somit eine Bebauung, nach Abschluss der Herstellung der Erschließungssysteme, umsetzbar ist. Der Verlust der nachfolgend beschriebenen ökologischen Strukturen, die derzeit in Teilen noch vorhanden sind, wurde im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 260 abgehandelt. Die in diesem Zusammenhang maßgeblichen Vorgaben (Landschaftsschutzgebiet, Natura 2000, Planung vernetzter Biotopsysteme, Biotopkartierungen der Stadt und des Landes, Landschaftsplan, Schutzgebietskonzeption, usw.) werden nachfolgend beschrieben. Eine Betroffenheit ergibt sich aufgrund der Änderung Nr. 1 in Anbetracht des bestehenden Planrechts jedoch nicht.

Im **Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald** (Juli 2006) wird das Untersuchungsgebiet bis etwa zur geplanten Umgehungsstraße als Siedlungsfläche dargestellt, darüber hinaus als Regionaler Grünzug und weiter südlich ab Höhe Bisholder zusätzlich als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Der Bebauungsplan stimmt mit diesen Zielen überein. Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Bereich zwischen Güls und Bisholder aufgrund der kleinteiligen Besitzverhältnisse und mangels Hofnachfolger auf dem Rückzug.

Der wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Koblenz wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 260 geändert. Die im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohn- und Mischgebiete wurden hierin übernommen.

Das Untersuchungsgebiet liegt vollständig im **Landschaftsschutzgebiet "Moselgebiet von Schweich bis Koblenz"**. Schutzzweck ist u. a. die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Moseltales mit den das Landschaftsbild prägenden, noch weitgehend naturnahen Hängen sowie die Verhinderung von Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes, insbesondere durch Bodenerosion in den Hanglagen. Zwei Rosskastanien, die im Bereich des Großheiligenhäuschens an der Gulisastraße als Naturdenkmal ausgewiesen waren, wurden zwischenzeitlich aus Verkehrssicherungsgründen gefällt und durch neue Bäume ersetzt.

Laut § 4 (1) der Landesverordnung ist es im Landschaftsschutzgebiet ohne Genehmigung der Landespflegebehörde (Naturschutzbehörde) u. a. verboten, bauliche Anlagen aller Art zu errichten oder zu erweitern. Allerdings stehen diese Bestimmungen dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen (§ 1 (2)).

Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile sind somit nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.

Der Bebauungsplan greift dennoch durch entsprechende Festsetzungen (s. u.) den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes auf.

Natura-2000-Gebiete, d. h. FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind vom Untersuchungsbereich südlich von Güls nicht berührt oder beeinflusst. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ (5809-301) sowie das Vogelschutzgebiet „Mittel- und Untermosel“ (5809-401) liegen jenseits der Mosel im Bereich des Koblenzer Stadtwaldes.

In der **Planung vernetzter Biotopsysteme von Rheinland-Pfalz** wird das Untersuchungsgebiet in der Bestandskarte als Komplex aus mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte, Halbtrockenrasen und Streuobstwiesen dargestellt. In der Zielkarte der Biotopsystemplanung wird der Erhalt des Biotopkomplexes formuliert. Dabei wird der Untersuchungsbereich im Zusammenhang mit südlich liegenden großflächigen Streuobstbeständen im Bereich zwischen Güls und Bisholder dargestellt. Der Untersuchungsraum gehört zu den Prioritätsflächen auf Landkreisebene, die mit den Trockenbiotopen des Moseltales als landesweit bedeutende Lebensgemeinschaften nördlich und südlich vernetzt sind.

Im Rahmen der Biotopsystemplanung liegt das Gebiet in der Planungseinheit "Unteres Moseltal". Für diese Planungseinheit werden die landespflegerischen Ziele wie folgt konkretisiert und sind bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen:

1. • Erhalt und Entwicklung von Streuobstwiesen.
- 1.1 • Erhalt und Entwicklung von Lebensräumen für an Streuobstwiesen gebundene Tierarten (z.B. Grünspecht, Steinkauz).
- 1.2 • Erhalt und Entwicklung von kultur- und naturhistorisch bedeutenden Strukturelementen der Landschaft.
- 2 • Erhalt und Entwicklung von mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.
- 2.1 • Berücksichtigung der Lebensräume gefährdeter Tierarten mit mittleren Raumansprüchen (z.B. Neuntöter).
- 2.2 • Berücksichtigung der Lebensraumansprüche von Insektenarten, die auf eine extensive Nutzung der Offenlandbiotope angewiesen sind.
3. • Biototypenverträgliche Nutzung der Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.
4. • Biototypenverträgliche Bewirtschaftung der ackerbaulich genutzten Bereiche.

Im Rahmen der **Stadtbiotopkartierung** (Aktualisierung von 1990/91) werden die aktuell noch in Teilen vorhandenen Streuobstbestände (Hochstämme) im Bebauungsplangebiet und den südlich angrenzenden Bereichen als "schützenswerte Biotope" (II b) dargestellt. Diese Bewertung begründet sich primär aus ihrer Lebensraumfunktion für die Fauna (kleinräumiger Wechsel mit Offenland und Ackerschlägen).

In der aktuellen **Biotopkartierung des Landes Rheinland-Pfalz** (2006) werden die v.g. Streuobstbestände unter der Nr. BK-5611-0529-2006 „Streuobstgürtel südlich Güls“ (Geltungsbereich plus nordwestlicher Bereich der Umfeldbetrachtung zwischen Layer und Bisholder Weg bis nach Bisholder bzw. zu den Winninger Weinbergen) als großes, zusammenhängendes Obstanbaugebiet mit geringer Beeinträchtigung und besonderer Bedeutung für die Fauna (Leitart Grünspecht) dargestellt. Wert bestimmend sind die Arten- und hohe Strukturvielfalt, das Vorkommen insbesondere gefährdeter Tierarten (Vögel, Insekten der Roten Listen), die besonders gute Ausbildung des Biotopkomplexes, seine Funktionen als Trittstein- und Vernetzungsbiotop sowie seine Größe.

Der aktuelle **Landschaftsplan der Stadt Koblenz** (2007) enthält u. a. folgende Entwicklungsziele für die Kulturlandschaft um Güls und Bisholder (inkl. Plangebiet):

- Erhaltung des kleinteiligen Biotopmosaiks,
- Offenhaltung von kulturbestimmten Biotopen,
- Vermeidung von weiteren Flächenverlusten durch Siedlungsentwicklung,
- biototypenverträgliche Bewirtschaftung der wein- und ackerbaulich genutzten Flächen.

Für den Bereich des Moselbogens u. a.:

- Erhalt / Offenhaltung der kulturbestimmten Biotope,
- Erhalt der Xerothermstandorte,
- Sicherung von Restbiotopen.

In der Maßnahmenkarte sind als Ziel für das Untersuchungsgebiet der Erhalt und die Entwicklung von Streuobstwiesen(-komplexen) dargestellt. Außerdem wird nahezu der gesamte Bereich als Naturschutzgebiet vorgeschlagen. Für den nördlichen Moselbogen sind ebenfalls der Erhalt und die Entwicklung von Streuobstwiesen(-komplexen) sowie südlich der Erhalt von Freiflächen und der vorhandenen Sukzessionsstadien als Ziele dargestellt. Der parkartige Charakter der Flächen mit dem harmonischen Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft besitzt eine hohe Erholungsqualität. Diese Flächen besitzen daher als wichtiges Naherholungsgebiet für die städtische Bevölkerung eine hohe Bedeutung. Der mit alten Nussbäumen bestandene Wirtschaftsweg zwischen dem Großheiligenhäuschen und der Ortslage Bisholder stellt eine historische Wegeverbindung dar.

In der **Schutzgebietskonzeption für das Stadtgebiet von Koblenz** (2004) wird das Untersuchungsgebiet als Teilbereich eines größeren, zusammenhängenden Raumes, der den Stadtteil Güls von Westen her vollständig bis zur Bahnlinie Koblenz – Trier umschließt, als Naturschutzgebiet vorgeschlagen. Die große Bedeutung des Untersuchungsgebietes ist begründet durch die weitgehend ausgeprägte Mosaikbildung und den hohen Anteil an alten Natur- und Kulturstandorten (Strukturen mit sehr langfristigem Entwicklungszeitraum, wie z. B. Streuobstwiesen). Das Gebiet stellt eine typische und prägende, aber stark gefährdete Form der naturverträglichen Kulturlandschaft im Mittelrheingebiet dar und weist eine sehr hohe Bedeutung für den Biotopverbund und für die Bildung von Populationsschwerpunkten auf.

In der „**Landwirtschaftlichen Struktur- und Betroffenheitsanalyse für den Gewerbe- und Industriepark an der A 48 / A 61 sowie die Nordumgehung Koblenz und die weitere Stadtentwicklung**“ wird das Untersuchungsgebiet u. a. als landwirtschaftlicher Raum mit starken strukturellen Mängeln und Entwicklungsbedarf / Optimierung im Bereich des Obstbaus sowie als potenzieller Raum für Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Für landwirtschaftliche Betriebe erzeugt die Planung keine weitergehende Betroffenheiten, da ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan lediglich in Einzelaspekten geändert wird.

Das Untersuchungsgebiet gehört gemäß der **Naturräumliche Gliederung** zur naturräumlichen Haupteinheit des "Mittelrheinischen Beckens" (291) und innerhalb dieser zu dem bis in den Grundgebirgssockel eingetieften letzten Stück des Moseltals (291.201). Dabei bildet der Gülser Moselbogen einen sanften Gleithang aus („Bisholder Moselhang“), der von 80 m ü. NN. (Layer Weg) bis auf 120 m ü. NN. (Bisholder Weg) relativ gleichmäßig ansteigt.

8.6 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

8.6.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit / Erholung

.....

8.6.2 Schutzgut Tiere / biologische Vielfalt

.....

8.6.3 Schutzgut Pflanzen / biologische Vielfalt

.....

8.6.4 Schutzgut Boden

.....

8.6.5 Schutzgut Wasser

.....

8.6.6 Schutzgut Klima / Luft

.....

8.6.7 Wirkungsgefüge zwischen 7.6.2 – 7.6.6

.....

.

8.6.8 Schutzgut Landschafts- / Ortsbild / Erholung

.....

8.6.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter / erneuerbare Energien und Energiesparen

.....

8.6.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

.....

8.6.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

.....

8.7 Beschreibung der voraussichtlichen (erheblichen) Umweltauswirkungen der Planung / des Vorhabens

.....

8.7.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit / Erholung

.....

8.7.2 Schutzgut Tiere / biologische Vielfalt

.....

8.7.3 Schutzgut Pflanzen / biologische Vielfalt

.....

8.7.4 Schutzgut Boden

.....

8.7.5 Schutzgut Wasser

.....

8.7.6 Schutzgut Klima / Luft

.....

8.7.7 Wirkungsgefüge zwischen 7.7.2 – 7.7.6

.....

8.7.8 Schutzgut Landschaft- / Ortsbild / Erholung

.....

8.7.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter / erneuerbare Energien und Energiesparen

.....

8.7.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

.....

8.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

8.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (schutzgutbezogen)

.....

8.8.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen (schutzgutbezogen)

.....

8.8.3 Ausgleichsmaßnahmen (schutzgutbezogen)

.....

8.8.4 Gegenüberstellung von Eingriff, Kompensationsbedarf und tatsächlich geplanten Kompensationsmaßnahmen („Bilanz“)

.....

8.8.5 Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen mit Begründung und Angabe des Defizites

.....

8.8.6 Zuordnung der Eingriffe zu den Kompensationsmaßnahmen

.....

8.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt (Monitoring)

.....

8.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Kapitel 7.2 – 7.9

.....

9 Städtebauliche Abwägung

9.1 Bebauungsplanbezogene städtebauliche Belange

Die Zielvorstellung des Bebauungsplans Nr. 260 basiert auf der Schaffung von Bauland für junge Familien bei gleichzeitiger Einbindung in das gewachsene Orts- und Landschaftsbild. Durch weit reichende landespflegerische Festsetzungen und Maßnahmen konnte eine Verträglichkeit mit den Belangen Natur und Landschaft erreicht werden.

Diesen grundsätzlichen Zielen soll durch die Änderung des Bebauungsplanes auch weiterhin weitestgehend entsprochen werden.

Die in dem Bebauungsplanverfahren Nr. 260 ermittelten ökologischen Maßnahmen sind von der Bebauungsplanänderung, mit Ausnahme des Belangs Orts- und Landschaftsbild, nicht berührt. Insbesondere die auf öffentlichen Flächen vorgesehenen Maßnahmen, sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen und die Maßnahmen zur Bepflanzung der Privatgrundstücke sind nicht tangiert.

Gleiches gilt für die Zielvorstellung, Bauland für junge Familien zur Verfügung zu stellen.

Die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild kann ebenfalls weiterhin gewährleistet werden, da die maximale Höhe der entstehenden Baukörper unverändert verbleibt, sogar im Bezug auf Pultdächer verringert wird.

9.2 Ökologische Belange

Auf die vorliegende Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 260 sind im Wesentlichen die nachfolgenden ökologischen Belange zu übertragen, die bereits auf Basis des Bebauungsplans Nr. 260 ermittelt und bewertet wurden:

- Ausrichtung des überwiegenden Teiles der Gebäude nach Südwesten, mit der Möglichkeit in privater Initiative Sonnenenergie auszunutzen,
- Beschränkung der Gebäudehöhen.

Beiden Aspekten wird auch im Rahmen der Änderung Nr. 1 Rechnung getragen.

Die Ausrichtung der Dachflächen wird an wenigen Stellen im Plangebiet an die inzwischen (im Nachgang zu der durchgeführten Baulandumlegung) vorliegenden Grundstückverhältnisse angepasst. Hierdurch ergibt sich jedoch keine deutliche Verschlechterung der Nutzungsmöglichkeiten für erneuerbare Energien.

Des Weiteren verbleibt die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) bei 10,0 m über dem Bezugspunkt „Straßenachse“. Die Festsetzungen zur zulässigen Trauf- bzw. Attikahöhe erfahren eine Änderung, die sich voraussichtlich jedoch nicht maßgeblich auf das Gesamtvolumen der Baukörper auswirken wird.

9.3 Berücksichtigung der projektspezifischen Zielvorstellungen im Bebauungsplan

Das flächensparende Bauen, kleine Grundstücke und viele Hausgruppen gehören zum festen Bestandteil der ursprünglichen Bebauungskonzeption. Die Ausrichtung der Bebauung nach Süden bzw. nach Südwesten ermöglicht bereits die Ausnutzung der Solarenergie. Nun soll dies durch die Zulässigkeit energetisch optimierter Bauformen vervollständigt werden.

Weiterhin zu beachtender Punkt der projektbezogenen Entwicklungsziele ist das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung. Mit der Festsetzung von maximal zwei Geschossen für den überwiegenden Teil der Gebäude und einer geringen Bautiefe von vorwiegend 15 m Tiefe erhalten die Gebäude eine Kubatur, die sie schon nach wenigen Jahren Vegetationswachstum in den Hintergrund treten lässt. Die Empfehlungen zu den zu verwendenden Materialien und Farben zur Dacheindeckung sowie die Maßnahmen zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern unterstützen dieses Ansinnen. Die im Bebauungsplan Nr. 260 festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 10,0 m wird auch im Zuge der Änderung Nr. 1 nicht weiter erhöht, sodass nach wie vor davon auszugehen ist, dass die voran dargelegte Verträglichkeit im Zusammenspiel mit dem Schutzgut Landschaftsbild gegeben ist.

9.4 Private Belange

Hier ist insbesondere das grundlegende Interesse der Privateigentümer an weitgehender Baufreiheit auf dem jeweiligen Baugrundstück in die Abwägung der Belange einzustellen. Des Weiteren ist nicht auszuschließen, dass auch seitens Eigentümer der Grundstücke der Wunsch besteht, eine energetisch optimale Bauform wählen und den Einsatz erneuerbarer Energien bestmöglich ausnutzen zu können.

Die bislang gegebenen Bebauungsmöglichkeiten werden so weit möglich erhalten, sodass durch die geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen keine gänzlich neuen Anforderungen, sondern alternative Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden. Beispielhaft ist hierfür die gewählte Vorgehensweise im Bezug auf die Möglichkeiten zur Errichtung von Dachaufbauten.

9.5 Zusammenfassung im Rahmen der Abwägung

Während der mehrjährigen Bearbeitungszeit bis zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 260 und trotz der Bereitstellung von Bauland in weiteren Stadtteilen, so z. B. auf dem Asterstein und in Rübenach, im Baugebiet „In der Klaus“, hat der Siedlungsdruck, der gerade für das vorliegende Gebiet zu verspüren ist, in seiner Stärke nicht nachgelassen.

Entsprechend dem Grundsatz der sozialgerechten Bodennutzung und der gesetzlichen Forderung, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern, bildet der Bebauungsplan Nr. 260 den angemessenen Rahmen. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 260 wird dieser Rahmen konkretisiert bzw. verfeinert. Die Planung ermöglicht moderne Bauformen und einen unkomplizierten Einsatz erneuerbarer Energien. Die gestalterische Grundidee des Bebauungsplans Nr. 260 wird hierdurch nicht grundlegend in Frage gestellt.

Die in die Abwägung einzustellenden öffentlichen Belange sind weitgehend nicht von der Planung betroffen. Einzig die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sind im Hinblick auf die geänderten Planfestsetzungen zu berücksichtigen. Diesbezüglich kann jedoch festgehalten werden, dass die Abänderung der gestalterischen Regelungen sowie die geänderten Festsetzungen zur zulässigen Trauf- bzw. Attikahöhe zu keinen weitergehenden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes führen werden.

Die Änderungen kommen außerdem den privaten Belangen der Grundstückseigentümer entgegen. Die Flexibilisierung der Bauformen führt zu einer Reduzierung der Einschränkungen der Baufreiheit.

10 Bodenordnende und ergänzende Maßnahmen

Zur Realisierung der Planung sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

11 Kosten

Der Stadt Koblenz entstehen im Zuge der Realisierung der Planung keine weiteren Kosten.

Stadtverwaltung Koblenz

Koblenz

Grundlagen:

1. Textliche Zusammenfassung Lärmgutachten in Güls (Mai 2008, Ingenieurbüro Pies, Boppard) sowie ergänzende Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche (Oktober 2009, Ingenieurbüro Pies, Boppard)
2. Stellungnahme des schalltechnischen Ingenieurbüros Pies zu den aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf die im Plangebiet zu erwartenden Sportgeräuschemissionen (06.01.2011, Ingenieurbüro Pies, Boppard)