

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 151a

„GOEBENSIEDLUNG“

Stadt:	Koblenz
Gemarkung:	Ehrenbreitstein
Flur:	7

Gehört zum Verfahren gemäß § 13a BauGB

Stand: Dezember 2011

Begründung zum Bebauungsplan		Seite 2
“Nr. 151a - Goebensiedlung -“, Stadt Koblenz		Dezember 2011
Stadt:	Koblenz	
Gemarkung:	Ehrenbreitstein	Flur: 7

Inhaltsverzeichnis

- 1. Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung**
- 1.1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze**
 - 1.1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis
 - 1.1.2 Ziel und Zweck der Planung, Planungsgrundsätze
 - 1.1.3 Verfahren
 - 1.1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - 1.1.5 Planungs- und Standortalternativen
- 1.2 Übergeordnete Fachplanungen**
 - 1.2.1 Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz
 - 1.2.2 Straßenplanungen klassifizierter Straßen, Gemeindestraßennetz außerhalb des Plangebietes
 - 1.2.3 Entwässerungsvorgaben außerhalb des Plangebietes; Kläranlagenbau; Sonstige Vorgaben zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes
 - 1.2.4 Vorgaben aus Gewässerschutz; Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete
 - 1.2.5 Vorbelastung durch Altablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen; Bodenschätze; Kampfmittel
- 1.3 Vorhandene örtliche Gebietsprägung und Bestandsanalyse**
 - 1.3.1 Vorrägung des Gebietes aus der überwiegenden Art der Bebauung im Umkreis von 300 m um das Plangebiet
 - 1.3.2 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis von 300 m um das Plangebiet
 - 1.3.3 Integration des Plangebietes in vorhandene Verkehrsinfrastruktur
 - 1.3.4 Topographie und Baubestand im Plangebiet
 - 1.3.5 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet
 - 1.3.6 Denkmalpflege
- 1.4 Darlegung der Planinhalte und Abwägung (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)**
 - 1.4.1 Städtebauliches Nutzungskonzept
 - 1.4.2 Freiraum- und Grünkonzept
 - 1.4.3 Erschließungskonzept
 - 1.4.3.1 Verkehr
 - 1.4.3.2 Privater ruhender Verkehr
 - 1.4.3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Plangebiet
 - 1.4.3.4 ÖPNV
 - 1.4.3.5 Entwässerung
 - 1.4.4 Belange der Landschaftsplanung
 - 1.4.4.1 Grundzüge der landschaftsplanerischen Festsetzungen im BP
 - 1.4.4.2 Art und Umfang der Abweichungen vom landesplanerischen Zielkonzept
 - 1.4.4.3 Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes
 - 1.4.4.4 Zuordnung von landschaftsplanerischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen zum Eingriff auf öffentlichen und privaten Flächen
- 1.5 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**
 - 1.5.1 Flächenbilanz
 - 1.5.2 Beabsichtigte Bodenordnung, formelle Umlegung nach § 45 BauGB
 - 1.5.3 Kostenschätzung

1**Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung****1.1****Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze****1.1.1****Planungsanlass,
Planungserfordernis**

Anlass der Planung ist die Absicht die vorhandenen als Wohnungen genutzten ehemaligen Kasernenanlagen zu veräußern und zu modernisieren.

Der Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes soll zusätzlich einer neuen kleinteiligen Eigentumsnutzung (Einzel-Doppel-Reihenhäuser) zugeführt werden.

Die vorhandene Privat-Erschließung soll, soweit erforderlich zur öffentlichen Erschließung umgeplant und umgewidmet werden.

Zur Sicherung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

1.1.2**Ziel und Zweck der
Planung, Planungsgrund-
sätze**

Neben der Modernisierung der vorhandenen Geschoß-Miet-Wohnungen und der damit verbundenen dauerhaften Sicherung dieses Angebotssegmentes bietet sich dort zusätzlich die Möglichkeit zeitgemäße Wohnformen (Generationenhaus, Seniorenwohnungen etc.) zu entwickeln.

Auf der zentralen Freifläche („Exerzierplatz“) in der Mitte der Goebensiedlung können kleinteilige Eigentumsnutzungen (Einzel-Reihen-Doppelhäuser) umgesetzt werden. (ca. 35 WE)

Durch die mögliche „Nachverdichtung“ wird der Forderung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Anspruches Innenentwicklung vor Außenentwicklung im vollen Umfang entsprochen.

Die vorhandene Infrastruktur, einschließlich der vorhandenen sozialen Einrichtungen im Umfeld des Plangebietes, wird insgesamt wirtschaftlicher ausgenutzt und dauerhaft gesichert.

Neben dem großen Kinderspielplatz, der der Öffentlichkeit übertragen werden soll (ca. 3.500 qm) wird eine weitere Park- und Grünfläche als Kommunikationsbereich (ca. 2.000 qm) ausgewiesen.

Die vorhandenen straßenbegleitenden Bäume werden als „Nussbaum-Carreé“ zur gestaltprägenden Leitidee des Baugebietes (siehe auch Pkt. 1.4.3.2).

Der Landschaftsplanerische Planungsbeitrag (Grünordnungsplan) zum Bebauungsplan 151 wurde gemäß den Anforderungen des BNatSchG bzw. LNatSchG erstellt. Die Aussagen der Landschaftsplanung (Landschaftsplan der Stadt Koblenz) und deren Zielsetzung bezogen auf das Plangebiet wurden berücksichtigt.

1.1.3 Verfahren

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG wurde ein gesonderter artenschutzrechtlicher Beitrag erstellt, basierend auf den Untersuchungen zur Fauna des Plangebiets nach Abstimmung mit der UNB. Die Ergebnisse sind im landschaftsplanerischen Planungsbeitrag berücksichtigt.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB und soll im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden erfüllt.

- Die max. zulässige Gesamt-Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 qm.
- Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

1.1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 4 ha Brutto-Fläche innerhalb des ehemaligen Kasernenareals zwischen der Grenzstraße und der Sophie-von-La-Roche-Straße.

1.1.5 Planungs- und Standortalternativen

Situationsbedingt (ehemaliges Kasernengelände) ist eine Standortalternative nicht gegeben.
Diverse Planungsalternativen wurden für diesen Standort in den zurückliegenden Jahren mit den Zielvorgaben einer wohnbaulichen Entwicklung und Verdichtung entwickelt.
Die jetzt vorliegende Lösung entspricht sowohl den Vorstellungen der städtischen Gremien wie auch der Eigentümergesellschaft.
Auch im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung ergab sich ein durchweg positives Echo.

1.2

1.2.1

Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz

Der ehemalige militärische Habitus der Gesamtanlage mit seinen massiven Gebäudeblöcken und einem großen ungestalteten Exerzierplatz soll aufgelöst und für die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung sozialer stabiler Bewohnerstrukturen und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung unter stadt- und grüngestalterischen Aspekten umstrukturiert werden.

Übergeordnete Fachplanungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt die „Goebensiedlung“ überwiegend als bestehende oder geplante Wohnbaufläche dar.

Neben dem bestehenden Spielplatz wird auch ein Teil der zentralen Freifläche als „Grünfläche“ dargestellt.

Eine Abweichung des vorliegenden Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, welcher nicht parzellenscharf zu interpretieren ist, da er lediglich die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen darstellt, ist nicht gegeben.

Selbst im Falle einer solchen Einschätzung könnte gemäß § 13a (2) BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.2.2

Straßenplanungen klassifizierter Straßen, Gemeindestraßennetz außerhalb des Plangebietes

Aktuelle Straßenplanungen außerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

1.2.3

Entwässerungsvorgaben außerhalb des Plangebietes; Kläranlagenbau; Sonstige Vorgaben zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist grundsätzlich über die vorhandene oder zu erneuernde stadtteilbezogene Infrastruktur möglich.

- Entwässerung/ siehe Pkt. 1.4.3.5

1.2.4**Vorgaben aus Gewässer-
schutz; Trinkwasser- und
Heilquellenschutzgebiete**

- EVM/ VWM:
Im Zuge der Planumsetzung beabsichtigt die EVM/ VWM Koblenz die Verlegung von Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Die vorhandenen Leitungsführungen der Erdgas-Wasserleitungen sind in der Planungs- und Realisierungsphase zu berücksichtigen.
- KVN/ KEVAG Verteilnetz GmbH:
Die Elektrizitätsversorgung des Plangebietes kann nach Aufbau eines Niederspannungs-Kabelnetzes, über die Trafostation im Bereich des Sportplatzes sichergestellt werden. Zugunsten der KVN wurde im Süden des Plangebietes zur Sicherung eines vorhandenen 20-kV-Erdkabels ein 1,0 m breiter Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen.
- Kabel Deutschland:
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Trier. Diese Kabel müssen aufgenommen, gesichert und neu verlegt werden.
Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung ist diese rechtzeitig abzustimmen.
- Deutsche Telekom:
Im Plangebiet befinden sich unter- und oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, Koblenz. Sollten Kabel im Rahmen der weiteren Projektentwicklung verlegt werden müssen, so ist dies rechtzeitig mit der Telekom abzustimmen.
- Bundesnetzagentur:
Gemäß Aussagen der Bundesnetzagentur ist bei einer Bauhöhenentwicklung unter 20 m (wie im Bebauungsplan sichergestellt) eine weitere fachliche Beteiligung entbehrlich.

- nicht betroffen -

1.2.5**Vorbelastung durch Alt-
lagerungen, Abgrabungen,
Aufschüttungen; Boden-
schätze; Kampfmittel**

- Kampfmittelräumdienst:
Der Kampfmittelräumdienst weist darauf hin, dass sich das o.a. Plangebiet in einem schwer bombardierten Gebiet befindet. Blindgänger können nicht ausgeschlossen werden. Auch können die vorhandenen Bombentrichter durchaus mit Munition verfüllt worden sein. Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung ist diesem Tatbestand Rechnung zu tragen.

1.3**1.3.1****Vorprägung des Gebietes aus der überwiegenden Art der Bebauung im Umkreis von 300m um das Plangebiet**

- Wohnbebauung
- landwirtschaftl. Betriebe
- handelsgewerbl. Betriebe
- gewerbliche Anlagen
- industrielle Anlagen

1.3.2**Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis von 300 m um das Plangebiet****1.3.3****Integration des Plangebietes in die vorhandene Verkehrsinfrastruktur****1.3.4****Topographie und Baubestand im Plangebiet**

- Landesamt für Geologie und Bergbau:
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
In dem Plangebiet liegen dem LGB zurzeit keine Informationen über das Radonpotenzial vor.

Vorhandene örtliche Gebietsprägung und Bestandsanalyse

Das Plangebiet ist umgeben von Wohngebieten des Stadtteiles Koblenz-Asterstein und fügt sich dort ein.

Die vorhandene Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Nahversorgung) wird durch die vorliegende Planung dauerhaft stabilisiert.

In ca. 50-100 m Entfernung (Luftlinie) befindet sich eine Sportanlage. Mindestabstand zu bestehenden Wohngebäuden ca. 50 m, Abstand zu geplanten Gebäude ca. 100 m. Das Erfordernis einer vertieften Immissionsbetrachtung drängt sich insbesondere im Hinblick auf vorhandene abschirmende Bebauung nicht auf.

Das Plangebiet ist bereits heute über die Grenzstraße mit zwei Anschlüssen an das örtliche Verkehrsnetz leistungsfähig angebunden.

Das Plangebiet ist entsprechend seiner historischen Anlage relativ eben.

Die ehemaligen Kasernengebäude innerhalb des Plangebietes sind wohnbaulich genutzt.

In den 4 vorhandenen Gebäuden befinden sich insgesamt 102 Wohneinheiten.

Neben dem vorhandenen großen Kinderspielplatz werden grüne Randbereiche kleingärtnerisch genutzt.

1.3.5**Eigentumsverhältnisse im Plangebiet**

Die Deutsche Wohnen Vertriebs GmbH ist von der Eigentümerin, der Rhein-Mosel-Wohnen GmbH, bevollmächtigt, die bebauten und unbebauten Grundstücke im Bereich der Goebensiedlung, zu verwalten.

Eine integrierte zentrale Neuorganisation und Umstrukturierung des Gesamtplangebietes ist somit sichergestellt.

Die Bereitstellung zukünftiger erforderlicher öffentlicher Verkehrs-, Aufenthalts- und Grünflächen ist auf freiwilliger Basis gegeben.

1.3.6**Denkmalpflege**

- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz:

Zitat:

„... teilen wir mit, dass unserer Dienststelle innerhalb des Planungsgebietes bislang keine kulturgeschichtlichen Bodendenkmäler und archäologische Funde bekannt geworden sind.

Erfahrungsgemäß werden jedoch bei den zu erwartenden Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutender Denkmälern angeschnitten und meist aus Unkenntnis zerstört. Daher bitten wir in jedem Fall, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht.

Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen dem §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261/ 66753000.“
Zitatende

1.4**Darlegung der Planinhalte und Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB****1.4.1****Städtebauliches Nutzungskonzept****a) Bereiche mit bestehender Bausubstanz**

Zur Erhaltung und möglichen Revitalisierung der vorhandenen Bausubstanz werden die Gebäude/ Blöcke 3,6,8 und 9 mit Mindestfestsetzungen in das Plangebiet einbezogen.

Es erfolgt eine Ausweisung als WA/ Allgemeines Wohngebiet. Die zulässige überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen vorgegeben.

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Bestand (II - III Vollgeschosse/ ggf. mit Dachausbau).

b) Neubaubereiche

Im Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes wird in einer Größenanordnung von ca. 1,5 ha (Brutto incl. Grünanteil) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei einer max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse von II festgesetzt.

Es sind je nach Plandarstellung Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.

Hierdurch und durch die Maßgabe, dass pro Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig sind, soll sichergestellt werden, dass sich im Baugebiet eine kleinteilige, familiengerechte Wohnnutzung mit angemessenen Gartenanteilen und hoher Wohnqualität entwickelt. Auch soll sichergestellt werden, dass sich im Kern des Baugebietes keine Mehrfamilienhäuser mit einem hohen Anteil an Ziel- und Quellverkehr entwickeln.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wurde mit Rücksicht auf die umgebende Wohnbebauung auf 10,0 m festgesetzt.

Die vorliegende Konzeption beinhaltet:

$$\begin{array}{r} 8 \text{ Einzelhäuser} \times 1,5 \text{ WE} = 12 \text{ WE} \\ 6 \text{ Doppelhäuser} \times 1,5 \text{ WE} = 9 \text{ WE} \\ 14 \text{ Reihenhäuser} \times 1,0 \text{ WE} = \underline{14 \text{ WE}} \\ \hline 35 \text{ WE} \end{array}$$

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Für Einfriedungen wird im Bebauungsplan vorgegeben, dass diese innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtbereiche an Straßenkreuzungen (Sichtdreiecke) eine Höhe von 0,6 m - bezogen auf das Niveau der Fahrbahn - nicht überschreiten dürfen.

Weitere gestalterische Vorgaben sollen den zukünftigen Bauherren nicht gemacht werden (Gestaltungsfreiheit).

Die überwiegend nach Süden ausgerichteten Wohnbaumöglichkeiten sind in der Wahl ihrer Dachform frei.

Im Hinblick auf die bestehende EnEV 2009 und die kommende EnEV 2012, die die EU-Richtlinie für energieeffiziente Gebäude von 2010 umsetzt, kann auf gesonderte energetische Plan- und Textfestsetzungen verzichtet werden.

1.4.2

Freiraum- und Grünkonzept

Im Plangebiet wurden insgesamt 0,76 ha als öffentliche Grünfläche und 0,2 ha als private Grünfläche gesichert.

- Der vorhandene Kinderspielplatz (ca. 3.500 qm) wurde mit seinem alten Baumbestand dauerhaft gesichert (Fläche D).
- Die vorhandenen straßenbegleitenden Nussbäume wurden als gestaltprägende Leitidee für das Baugebiet in einem 6,0 m breiten öffentlichen Grünstreifen („Nussbaum-Carree“) (Flächen A) zur Erhaltung festgesetzt (ca. 1.600 qm).
- Zur Entwicklung eines quartierbezogenen Treffpunktes wurde eine Grünfläche von ca. 2.000 qm mit alter Baumbestand und neuen Pflanzverpflichtungen auf der Fläche C ausgewiesen.
- Die vorhandenen privaten Grünflächen E wurden mit ihrem alten Baumbestand zur Erhaltung festgesetzt (ca. 2.000 qm).
- Der kartierte vorhandene Baumbestand ist insgesamt zu erhalten.

1.4.3

Erschließungskonzept

1.4.3.1

Verkehr

- Grundsätzliches:
Die Erschließungsstraßen werden nach Herstellung/ Ertüchtigung (Bestand) von der Stadt übernommen (vertragliche Regelung).
Der Ausbau erfolgt nach dem Standard der Stadt Koblenz und ist mit den Fachstellen der Stadt abzustimmen.
Der Aufbau der vorhandenen Straßen ist festzustellen (Bodengutachten), um die evtl. Verwendung des Unterbaues oder Materialien festlegen zu können.
Der Straßenbau und die Querschnittsgestaltung werden gemäß den geltenden Richtlinien und dem Tiefbauamt der Stadt Koblenz zur Abstimmung/ Freigabe vorgelegt.
- Konzept:
Die örtliche und überörtliche Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Zu- und Ausfahrten der „Goebensiedlung“ auf die „Grenzstraße“. Generell orientiert sich das weitere innere Verkehrserschließungskonzept an den vorgegebenen Erschließungsachsen mit den entsprechenden leitungsgebundenen Infrastrukturtassen.
Im Umfeld der Gebäude/ Blöcke Nr. 3 und 6. werden die vorhandenen Privatstraßen den Privatgrundstücken zugeschlagen und lediglich über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angebinden (gleiches gilt auch für die Blöcke 1, 2 und 5 nördlich außerhalb des Plangebietes).

1.4.3.2

Privater ruhender Verkehr

Die Haupteerschließungsachsen werden verkehrsberuhigt/höhengleich im Wesentlichen in 6,0 m Breite ausgebaut. In diesem Straßenquerschnitt kann auch der erforderliche öffentliche ruhende Verkehr untergebracht werden. Daneben werden noch zusätzliche öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Der Neubaubereich des ehemaligen „Exerzierplatzes“ wird von Westen her über einen inneren Ring an die vorhandene Straße angebunden. Fußwege dienen als Erschließungs- und Verbindungswege.

Für die bestehenden wohnbaulich genutzten Gebäude besteht hinsichtlich des Stellplatznachweises ein genereller Bestandschutz im Sinne des § 85 LBauO.

Auf den Grundstücken mit Bestandsgebäuden werden zur Verbesserung der Parkplatzsituation auf Wunsch der Bauaufsichtsbehörde Flächen für Pkw-Stellplätze zusätzlich ausgewiesen. Gemäß Vorgabe der Stadtverwaltung Koblenz sind in den Neubauzonen 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

Diese Stellplätze sind auf den Baugrundstücken und ggf. auch auf gesonderten Sammelstellplätzen nachzuweisen.

In der vorhandenen Tiefgarage im Nordwesten außerhalb des Plangebietes, unter der Parzelle 265/92, stehen noch 46 Pkw-Stellplätze, die für den zukünftigen Bedarf errichtet wurden, zur Verfügung.

1.4.3.3

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Plangebiet

Im Plangebiet sind folgende Geh-, Fahr-Leitungsrechte vorgesehen:

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1
Sicherung der vorhandenen Kanaltrasse/ zugunsten des Eigenbetriebes Stadtentwässerung Koblenz/ 2,0 m Breite
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2
Sicherung der privaten Erschließung/ zugunsten der Anlieger/ 3,5 m Breite
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 3
Sicherung eines 20-kV-Erdkabels/ zugunsten der KVN/ KEVAG Verteilnetz GmbH, Koblenz, 1,0 m Breite

Diese Rechte kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es gesonderter Rechtsakte.

1.4.3.4 ÖPNV

Das Plangebiet wird durch die Linie 27 über die Haltestellen „auf dem Sande“ und „Goebensiedlung“ angedient.

1.4.3.5 Entwässerung

Die heutigen, bestehenden Kanäle im geplanten Erschließungsgebiet sind private Kanäle. Ziel ist es, die geplanten und vorhandenen Straßenflächen einschließlich der Kanalisation im Bebauungsplangebiet in öffentliche Flächen umzuwandeln und auf die Stadt Koblenz zu übertragen. Ob die vorhandenen Entwässerungsanlagen von der Stadtentwässerung übernommen werden können ist abhängig vom Kanalzustand, der hydraulischen Leistungsfähigkeit sowie des künftigen Entsorgungssystem. Sollte die Eignung der Kanalanlage auf Dauer nicht gegeben sein, so ist vom Erschließungsträger eine ordnungsgemäße Entwässerungsanlage vor Übergabe der Privatstraßen herzustellen.

Das Gebiet wird zurzeit im Mischsystem entwässert. Aufgrund des neuen Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser, wenn möglich nicht mit Schmutzwasser vermischt werden. Daher ist gem. § 56 WHG zu prüfen, ob für die Ableitung des Niederschlagswassers andere Entsorgungsmöglichkeiten gegeben sind. Entsprechende Untersuchungen wurden durch den Erschließungsträger veranlasst und sind der Stadtentwässerung vorzulegen. Welches Entwässerungssystem zum tragen kommen soll ist nach Vorlage der Untersuchungsergebnissen und einer folgenden Abstimmung mit der oberen Wasserbehörde (SGD Nord) zu entscheiden. Im Generalentwässerungsplan ist eine max. Versiegelung von 40 % berücksichtigt.

1.4.4

Belange von Natur und Landschaft, Landschaftsplanung

1.4.4.1 Grundzüge der landschaftsplanerischen Festsetzungen im B-Plan

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein so genannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind somit entbehrlich. Eingriffe die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im Rahmen faunistischer Untersuchungen zum besonderen Artenschutz wurden im Plangebiet 18 verschiedene Arten der Vogelfauna als Brutvögel oder als Nahrungsgäste erfasst, wobei es sich bei allen Arten um ubiquitäre und nicht gefährdete Arten überwiegend mit Verbreitungsschwerpunkt in Siedlungsbereichen handelt.

Ferner wurden 4 Fledermausarten innerhalb bzw. im Anschluss an das Plangebiets erfasst; sämtliche Fledermausarten gelten als „streng geschützt“. Fledermausquartiere wurden nicht kartiert, sämtliche Fledermausindividuen traten als Jagdgäste auf.

In einem Fachbeitrag Artenschutz wurden die etwaigen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Die Ergebnisse einer bereits durchgeführten Relevanzprüfung wurden durch die faunistischen Untersuchungen zur Vogel- und Fledermausfauna verifiziert.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Projektauswirkungen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu prognostizieren sind, sofern entsprechende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen und Bewertungen fließen in den Landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan (Grünordnungsplan) ein und stellen eine wesentliche Grundlage für das grünordnerische Konzept dar. In die landschaftsplanerische Bewertung werden weiterhin die Vorgaben des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz übernommen.

Das grünordnerische Konzept berücksichtigt somit die umfassenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz (Pflanzen, Tiere, Lebensräume), die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschafts-/ Stadtbild und Erholung.

Die Hinweise und Maßgaben des Landschaftsplanerischen Beitrages wurden in den städtebaulichen Entwurf aufgenommen und in den Bebauungsplan in Form der textlichen Festsetzungen, Hinweise und Plandarstellungen übernommen.

1.4.4.2

Art und Umfang der Abweichungen vom landschaftsplanerischen Zielkonzept

Die Vorgaben des Landschaftsplanerischen Beitrages wurden vollständig übernommen.

Hinweis:

Ein Nussbaum geringen Alters muss aus planerischen Gründen umgepflanzt werden.

1.4.4.3

Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Baugebietes

Förmliche Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

1.4.4.4

Zuordnung von landschaftsplanerischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen zum Eingriff auf öffentlichen und privaten Flächen

Da es kein Ausgleichserfordernis gibt, erübrigt sich auch eine Zuordnung und Abrechnung im Sinne des § 135a ff BauGB.

1.5 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.5.1

Überschlägige Flächenbilanz

1.) Gesamtfläche des Geltungsbereiches / Plangebiet		39.970 m ² (100%)
2.) Bestand Grünflächen		22.020 m ²
3.) Bestand Verkehrsflächen		5.360 m ²
4.) Bestand bebaute/befestigte Flächen		12.590 m ² Summe 2-4=100%
5.) geplante Grünflächen insgesamt		9.650 m ² (100%)
5.1) geplante öffentliche Grünfläche		2.140 m ²
5.2) geplante halböffentliche Grünfläche (z.B. wie Spielplatz, Park)		5.460 m ²
5.3) geplante private Grünflächen		2.050 m ² Summe 5.1-5.3=100%
6.) geplante Verkehrsflächen insgesamt		6.050 m ² (100%)
6.1) geplante Erschließungsstraßen		5.240 m ²
6.2) geplante Fußwege		590 m ²
6.3) geplante öffentliche Parkplätze, Anzahl 16,		220 m ² Summe 6.1-6.3=100%
7.) Bebaute Fläche insgesamt (Bestand und geplant)		24.260 m ² (100%)
7.1) geplante bebaute Fläche		10.520 m ²
7.1) geplante private Stellplätze		1.160 m ²
8.) Anzahl der Wohneinheiten Bestand (Leerstände/Abgänge)		102 WE
8.1) geplante Wohneinheiten		35 WE
8.2) geplante Wohneinheiten und Bestand.		137 WE
9.) Stellplatzbedarf (siehe 8.1 x 2 Stellplätze/WE) (ohne vorhandene Altbauten)		70 Stellplätze
10.) Gebäudeformen:		
10.1) Einfamilienhäuser	Anzahl	8, 12 WE
10.2) Doppelhäuser	Anzahl	6, 9 WE
10.3) Reihenhäuser	Anzahl	14, 14 WE
10.4) Bestand Blöcke 3, 6, 8, 9		102 WE

1.5.2

Darlegung der beabsichtigten Bodenordnung, Formelle Umlegung nach § 45 BauGB

Alle Flächen des Baugebietes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Damit ist eine formelle Umlegung im Sinne des § 45 ff BauGB nicht erforderlich.

1.5.3

Kostenschätzung

Die Umsetzung des Vorhabens erfolgt über den Vorhabenträger.

Koblenz, im Dezember 2011

Anlagen: - Landschaftsplanerischer Planungsbeitrag
- Artenschutzrechtlicher Beitrag