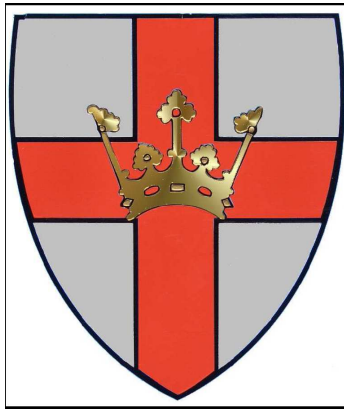


Stadtverwaltung Koblenz



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

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

Entwurf

Stand: 02.04.2012

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	ERSCHLIEßUNG DES BAUGEBIETS.....	8
7.1	Fußwegeverbindungen	9
7.2	Berücksichtigung der Belange des Radverkehrs.....	9
7.2.1	Anbindung an das Radverkehrsnetz.....	9
7.2.2	Ergänzendes Wegenetz für den Radverkehr	9
7.2.3	Anlagen für den ruhenden Fahrradverkehr	9
7.2.4	Verkehrserzeugung und Verkehrsvermeidung.....	9
8	PLANINHALTE DER ÄNDERUNG NR. 1	10
8.1	Maß der baulichen Nutzung	10
8.1.1	Grundflächenzahl.....	10
8.1.2	Höhe baulicher Anlagen.....	11
8.2	Überbaubare Grundstücksfläche	11
8.3	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers.....	12
8.4	Sportgeräuschemissionen	12
8.5	Garagen und Stellplätze	13
8.6	Aufschiebend bedingtes Baurecht	14
8.7	Gestalterische Anforderungen.....	14
8.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
8.8.1	Dachbegrünung	16
8.8.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen.....	16

9	UMWELTBERICHT (UB)	17
9.1	Vorbemerkungen	17
9.2	Beschreibung des Planvorhabens	17
9.2.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans.....	17
9.2.2	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	18
9.2.3	Beschreibung der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans	18
9.3	Methodik der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	19
9.3.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	19
9.3.2	Angewandte Untersuchungsmethode sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	19
9.3.3	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	19
9.4	Planerische Vorgaben / übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung	19
9.5	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	22
9.5.1	Schutzgut Mensch / Gesundheit / Erholung.....	22
9.5.2	Schutzgut Tiere / biologische Vielfalt.....	23
9.5.3	Schutzgut Pflanzen / biologische Vielfalt	23
9.5.4	Schutzgut Boden	24
9.5.5	Schutzgut Wasser.....	24
9.5.6	Schutzgut Klima / Luft.....	25
9.5.7	Wirkungsgefüge zwischen 9.5.2 – 9.5.6	25
9.5.8	Schutzgut Landschafts- / Ortsbild / Erholung	25
9.5.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter / erneuerbare Energien und Energiesparen	26
9.5.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	26
9.5.11	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planungsänderungen	27
9.6	Beschreibung der voraussichtlich zusätzlichen (erheblichen) Umweltauswirkungen der Planänderungen	28
9.6.1	Schutzgut Mensch / Gesundheit / Erholung	28
9.6.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt.....	28
9.6.3	Schutzgut Boden	29
9.6.4	Schutzgut Wasser.....	29
9.6.5	Schutzgut Klima / Luft.....	29
9.6.6	Wirkungsgefüge zwischen 9.6.2 – 9.6.5	29
9.6.7	Schutzgut Landschaft- / Ortsbild / Erholung.....	29
9.6.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter / erneuerbare Energien und Energiesparen	30
9.6.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	30
9.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	30
9.7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (schutzgutbezogen)	30
9.7.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen (schutzgut-bezogen)	30
9.7.3	Ausgleichsmaßnahmen (schutzgutbezogen)	31
9.7.4	Gegenüberstellung von Eingriff, Kompensationsbedarf und tatsächlich geplanten Kompensationsmaßnahmen („Bilanz“).....	31
9.7.5	Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen mit Begründung und Angabe des Defizites	31
9.7.6	Zuordnung der Eingriffe zu den Kompensationsmaßnahmen.....	31
9.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt (Monitoring)	31
9.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Kapitel 9.2 – 9.8	32
10	STÄDTEBAULICHE ABWÄGUNG	32

10.1	Bebauungsplanbezogene städtebauliche Belange.....	32
10.2	Ökologische Belange	33
10.3	Berücksichtigung der projektspezifischen Zielvorstellungen im Bebauungsplan.....	33
10.4	Private Belange	34
10.5	Zusammenfassung im Rahmen der Abwägung.....	34
11	BODENORDNENDE UND ERGÄNZENDE MAßNAHMEN	35
12	KOSTEN.....	35

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 bzw. der grundlegenden Realisierbarkeit der Planung, die infolge des Umlegungsverfahrens in Teile des Baugebiets fragwürdig war.

Des Weiteren ist die Anpassung der Festsetzungen für die Lärmschutzwall-/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 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 260 wurden neue Baumöglichkeiten für junge Familien im Stadtteil Güls geschaffen. Ziel war und ist es immer noch, junge Familien mit dem Wunsch nach Wohneigentumsbildung im Stadtteil zu halten bzw. sogar neu dazu zu gewinnen, indem ein entsprechendes Angebot an Bauland zur Verfügung gestellt wird. 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“, 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 örtli-

che 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 werden,
- 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.

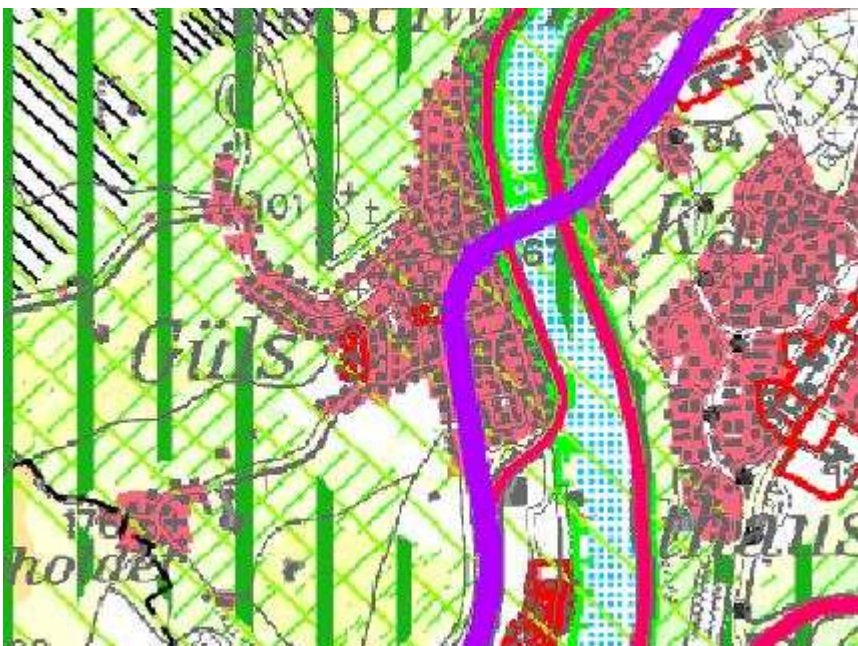
Bezogen auf den Grundsatz G 4, Kapitel Klima und Luft wird darauf hingewiesen, dass für den Bebauungsplan kein gesondertes klimaökologisches Gutachten erstellt wurde. Die getroffenen Aussagen zum Bestand und zur Bewertung basieren auf der gesamtstädtischen „Stadtklimauntersuchung Koblenz“ der Fa. Spacetec aus dem Jahre 1997. Anhand der dazu gehörenden Klimafunktionskarte konnten die aktuellen klimatischen Funktionen (nur lokale, keine regionale Bedeutung) und die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Baugebietes hinreichend genau prognostiziert 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 zurückgenommene Eintragung wird im weitergehenden Fortschreibungsverfahren zu korrigieren sein, da für das Baugebiet Südliches Güls bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, der sich zudem aktuell 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, wenn 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 Gullisastraße 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 (vgl. Kapitel 9.4). Weitere Schutzgebiete und –objekte nach den §§ 23–29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht betroffen. Geschützte Flächen gem. § 30 BNatSchG sind ebenfalls in diesem Gebiet nicht vorhanden. Sonstige landespflegerische Gebietsbewertungen sind dem Umweltbericht (Kapitel 9) zu entnehmen.

7 Erschließung des Baugebiets

In Ergänzung der grundlegenden Ausführungen bezüglich der Erschließung in der Begründung des Bebauungsplans Nr. 260, sind die nachfolgenden Sachverhalte anzufügen.

7.1 Fußwegeverbindungen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich diverse öffentliche Fußwege, die unterschiedliche Funktionen wahrnehmen. Zum Teil dienen die Fußwege der Erschließung derjenigen Baugrundstücke, die nicht mit dem Pkw unmittelbar angefahren werden können. Dies trifft auf die Fußwege mit den Flurstücksnummern 2076, 2100 und 2088 zu. Den übrigen Fußwegen innerhalb des Baugebiets kommt lediglich eine Verbindungsfunktion zu.

7.2 Berücksichtigung der Belange des Radverkehrs

7.2.1 Anbindung an das Radverkehrsnetz

Alle Erschließungsstraßen und -wege sind über die neu zu errichtende Karl-Mannheim-Straße (Südspange) unmittelbar an die Gulisastraße angebunden. Die Gulisastraße stellt eine bestehende Radverkehrshauptachse sowohl für den innerörtlichen Verkehr in Güls als auch den regionalen Radverkehr nach Winingen bzw. Koblenz-Zentrum dar. Außerdem ist über die Straße „Am Turnerheim“ auch der Anschluss an die Moselweinstraße (B 416) gegeben, welche mit einem gemeinsamen Rad-/ Gehweg entlang des Moselufers ausgestattet ist.

7.2.2 Ergänzendes Wegenetz für den Radverkehr

Die geplanten Hauptsammelstraßen erhalten bauliche Verengungen, deren geschwindigkeitsdämpfende Wirkung die Mitführung des Radverkehrs auf der Fahrbahn im Mischverkehr zulässt. Die Anordnung einer Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h ist empfehlenswert. Alle weiteren Anliegerstraßen und -wege sind Stichstraßen mit Querschnitten, auf denen sich alle Verkehrsarten im Mischverkehr (verkehrsberuhigte Bereiche) bewegen.

Das Wohngebiet ist mit einem Netz weiterer Wege mit Breiten ab 2,50 m für den nicht motorisierten Verkehr durchzogen. All diesen Wegen obliegt neben der Funktion für den Fußgänger auch eine erhebliche Bedeutung der Naherschließung für den Radverkehr, z.B. zum Erreichen der öffentlichen Grünflächen.

7.2.3 Anlagen für den ruhenden Fahrradverkehr

Die im Baugebiet angeordneten öffentlichen Grünflächen stellen zum Zwecke der Naherholung ein Ziel des Radverkehrs, auch von außerhalb des Baugebietes her kommend, dar. Die Errichtung von bedarfsgerechten Fahrradabstellanlagen, z.B. in Verbindung mit Ruhebänken und Spielgeräten ist daher empfehlenswert.

7.2.4 Verkehrserzeugung und Verkehrsvermeidung

Die Entfernungen zu den im Stadtteil Güls befindlichen Einrichtungen des öffentlichen Bedarfs wie Bahnhofpunkt und Bushaltestellen liegen gleichermaßen im fußläufigen und in idealer Weise radfahrtauglichen Bereich, wie auch die zahlreichen Einkaufs- und Gastronomiebetriebe im Ortskern von Güls. Die Voraussetzungen für die Vermeidung von Autofahrten im Umkreis von ca. 2 Kilometer sind bestens gegeben. Auch der Hauptbahnhof und die Innenstadt sind mit weniger als 5 Kilometer Entfernung noch gut mit dem Fahrrad über die Gülser Eisenbahnbrücke und die mit Radverkehrsanlagen ausgestattete Beatusstraße erreichbar.

Die topografisch bedingte Hanglage des Baugebietes mit einem Höhenunterschied von bis zu 25 Metern ist als vergleichsweise geringfügiges Hemmnis zur Nutzung des Fahrrads zu bewerten.

8 Planinhalte der Änderung Nr. 1

8.1 Maß der baulichen Nutzung

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

8.1.1 Grundflächenzahl

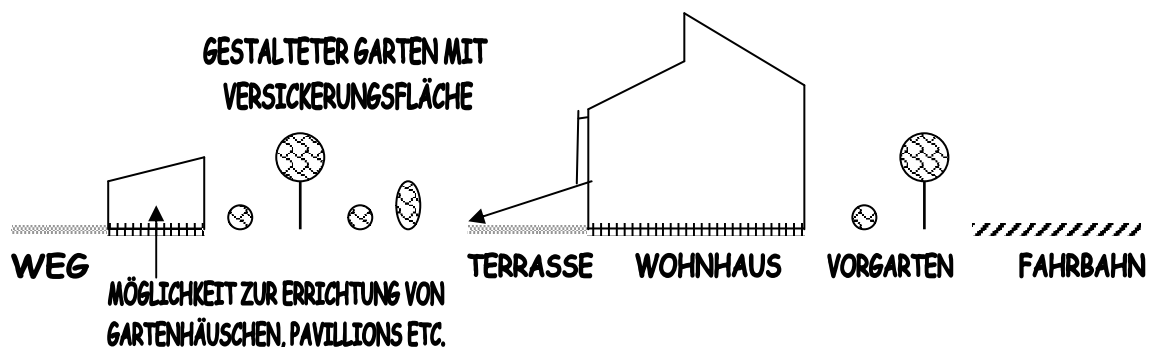
In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 260 ist die Grundflächenzahl für die Allgemeinen Wohngebiete auf 0,4 sowie für die Mischgebiete auf 0,6 festgesetzt. Die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen war bisher, mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebiets WAs, ausgeschlossen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Infolge der Baulandumlegung ergaben sich nunmehr Baugrundstücke mit teils sehr geringer Grundstücksfläche. Die Einhaltung der festgesetzten GRZ inklusive der zwingend erforderlichen Stellplätze mit Zufahrten sowie der sonstigen Nebenanlagen, etc. wird aufgrund dessen in einigen Bereichen, jedoch verteilt über das gesamte Baugebiet, nur unter deutlich erschwerten Bedingungen möglich sein.

Abhilfe schafft in den meisten kritischen Fällen die Zulassung der Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen. Die Überschreitung wird unter Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf maximal 25 % festgesetzt. Die Kappungsgrenze wird, abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, mit 0,5 bestimmt.

Die getroffenen Regelungen ermöglichen eine bessere Umsetzbarkeit von Vorhaben unter Beachtung der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung, ein stark durchgrüntes Baugebiet zu entwickeln. Die Vernetzungsfunktion der privaten Gartenflächen kann auch unter Zulassung der GRZ Überschreitung noch gewährleistet werden, da die baulichen Anlagen (Hauptgebäude, Stellplätze/ Garagen) nach wie vor an die Festsetzungen gebunden sind, die die Verortung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, bzw. in der Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze regeln.

Die nachfolgende Skizze verdeutlicht noch einmal die durch die getroffenen Festsetzungen vorgegebene Verortung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken, die auch durch die nun integrierte Regelung der GRZ Überschreitung nicht tangiert wird.



Schematische Darstellung der Grundstücksgestaltung, Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung.

Die Reduzierung des pauschalen Ansatzes des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (50% Überschreitung bis zur Kappungsgrenze 0,8) resultiert außerdem aus den Restriktionen, die die bereits im Bau befindliche Entwässerungstechnik vorgibt. Nur eine Erhöhung der versiegelbaren Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten um höchstens 25 %, d.h. bis zu einer GRZ von maximal 0,5 ist aus entwässerungstechnischer Sicht noch vertretbar.

Im Bezug auf die Flurstücke 2125/1 und 2125/2 (Erweiterungsfläche Laubenhof II) war die Überschreitung der festgesetzten GRZ (0,5) im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 260 bereits um bis zu 50 % zulässig. Daraus ergibt sich bereits eine vormals zulässige GRZ von 0,75.

Durch die nun gewählte Festsetzung, wird die Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,5 bis zur Kappungsgrenze 0,8 zugelassen. Es entfällt der Regelungszusatz des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, der eine Überschreitung der GRZ um maximal 50 % zulässt. Es wird vielmehr in Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bestimmt, dass eine Überschreitung der GRZ auch über 50 % hinaus, bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 zugelassen werden kann.

Diese Aufweitung der Festsetzung ist aufgrund der betrieblichen Anforderungen und der Absicht, weitere als nur die zwingend erforderlichen Stellplätze für die Seniorenpflegeeinrichtung bereit zu stellen, erforderlich.

Die Erhöhung der versiegelbaren Fläche auf dem Gelände des Laubenhofs II ist im Verhältnis gesehen gering (0,75 zu 0,8). Demgegenüber stehen positive Aspekte bezüglich der Vermeidung zusätzlicher (Parksuch-)Verkehre sowie der zu unterstellenden Verminderung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum.

Mit der Zulassung der GRZ Überschreitung sind zusätzliche Eingriffe durch Versiegelung insbesondere in die natürlichen Schutzgüter Boden und Wasser verbunden, die entsprechend auszugleichen sind. Hierzu wird auf die im Ökokonto der Stadt Koblenz enthaltene Fläche auf dem Hinterberg zurückgegriffen. Dort erfolgte auch bereits ein Teil der Kompensation des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 260.

8.1.2 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 6,60 m erhöht. Dabei erfolgt keine Erhöhung der maximalen Firsthöhe von 10,0 m. Die Änderung der zulässigen Traufhöhe wird daher insgesamt eher Einfluss auf die äußere Gestalt und weniger auf die bauliche Gesamthöhe der Gebäude haben. Um das optische Erscheinen eines vermeintlichen dritten Geschosses im aufgehenden Mauerwerk von Gebäuden mit steilem Pultdach zu vermeiden, erfolgt eine Reduzierung der zulässigen Firsthöhe für Pultdachkonstruktionen auf 8,0 m. Hierdurch soll die optisch wirksame Baumasse der Baukörper auf ein Maß beschränkt werden, das im Einklang mit der Umgebungsbebauung steht.

Die Festsetzungen zu der zulässigen Traufhöhe gelten für das Hauptdach, nicht jedoch für Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser).

8.2 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. Die Baugrenzen werden innerhalb der neuen Grundstücke in Lage und Zuschnitt nur so verändert, dass dabei als zu erhalten festgesetzte Gehölze nicht nachteilig betroffen werden. Insofern ermöglicht diese Änderung auch keine zusätzlichen Eingriffe durch mehr Baumverlust.

8.3 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind die Anlage von Böschungen sowie der Einbau so genannter Betonrückenstützen erforderlich. Sowohl die Böschungsf Flächen, als auch die Rückenstützen befinden sich unter anderem auf privaten Grundstücksflächen. Die v.g. Flächen können durch die Grundstückseigentümer jedoch nahezu uneingeschränkt genutzt werden. Der Grundstückseigentümer kann die betreffende Fläche nach Herstellung der Böschung z.B. als Gartenfläche nutzen und entsprechend bepflanzen. Auch bauliche Anlagen, wie beispielsweise Grundstückszufahrten, Stellplätze oder Garagen können umgesetzt werden, insofern die Funktion der Böschung nicht beeinträchtigt wird.

Die Böschungen dürfen weder beseitigt, noch derart verändert werden, dass sie ihre konstruktive Hilfsfunktion für den Straßenkörper nicht mehr erfüllen können.

Die Festsetzung der Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sowie zur Duldung der Betonrückenstützen auf dem Privatgrundstück führt somit zu keinen erheblichen Einschränkungen der Grundstücksnutzung.

8.4 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 stattdessen gemäß Festsetzungen durch einen 3,8 m hohen Lärmschutzwall (I. BA) sowie in einem kleinen Teilbereich durch eine Lärmschutzwand (IV. BA) von den zu errichtenden Gebäuden getrennt. Bezugspunkt für die Endhöhen der Lärmschutzwand sowie des Lärmschutzwalls ist das natürlich anstehende 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 Bauart 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 somit beidseitige Anfahrbarkeit können die erforderlichen Unterhaltungsarbeiten kostengünstig realisiert werden.

Durch die lineare Anordnung von Lärmschutzwänden in Teilbereichen konnten im Vergleich zu einer flächigen Anschüttung die Standorte der im Bebauungsplan festgesetzten Bäume besser 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 auf max. 4,9 m erhöht. Die Ausführungsplanung wurde von dem Schalltechnischen Ingenieurbüro Pies, Boppard, gutachterlich begleitet. Die entsprechenden Gutachten/ Stellungnahmen sind Grundlage der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 260.

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

8.5 Garagen und Stellplätze

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind gemäß Bebauungsplan Nr. 260 innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im seitlichen Bauwich, 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 Lärmschutzwall hin gelegenen Baugrundstücke ergibt sich auch hier eine Sondersituation. Die bisherige Festsetzung der Anordnung im seitlichen Bauwich bedeutet für die „Endgrundstücke“ unmittelbar an der Lärmschutzanlage, dass die Stellplätze und Garagen im Süden des Grundstückes lägen. Zudem müsste, aufgrund der sparsam geplanten Erschließungsstraße, eine überdurchschnittlich lange Zufahrt zum Erreichen der Stellplätze und Garagen im seitlichen Bauwich angelegt werden. Gerade dies sollte im Bebauungsplans Nr. 260 jedoch vermieden werden. Es erfolgt daher hier die ergänzende Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen in direkter Verlängerung der Stichstraßen, innerhalb derer die erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen herzustellen sind. Da im Bezug auf mindestens zwei Baugrundstücke in dem v.g. Bereich bereits bekannt ist, dass anstatt zweier Doppelhaushälften ein freistehendes Gebäude auf beiden Parzellen errichtet werden soll und in dem Fall die Errichtung der erforderlichen Stellplätze

oder Garagen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (nördlich des geplanten Gebäudes) möglich ist, können Garagen und Stellplätze auf Grundstücken mit festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze mit der Bezeichnung **Ga 1** auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche realisiert werden.

8.6 Aufschiebend bedingtes Baurecht

Die Festsetzung bezüglich des aufschiebend bedingten Baurechts zur Bebaubarkeit des IV. Bauabschnittes wurde im Hinblick auf die erforderliche Lärmschutzanlage einer erneuten Prüfung unterzogen. Bislang war die Errichtung der erforderlichen aktiven Lärmschutzmaßnahme als Voraussetzung für die Bebaubarkeit des gesamten IV. Bauabschnittes enthalten.

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 Lärmschutzmaßnahmen möglich ist. Übertragen auf die geplante Baustruktur bedeutet dies, dass ein aktiver Lärmschutz für die Bebauung nördlich der Karl-Mannheim-Straße entbehrlich ist. Die Notwendigkeit einer Lärmschutzanlage zur Bebauung von Grundstücken ist demnach auf die Flurstücke 2141, 2142, 2143, 2144/1, 2145 und 2146 reduziert. Die Festsetzung zum aufschiebend bedingten Baurecht des IV. Bauabschnittes kann aufgrund dessen im IV. Bauabschnitt bedarfsgerechter gelockert werden.

8.7 Gestalterische Anforderungen

Der Bebauungsplan Nr. 260 enthält baugestalterische Festsetzungen gemäß § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), die im Wesentlichen dem Schutz des typischen Ortsbildes des Stadtteils Güls sowie des Landschaftsbildes 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 und eine möglichst verträgliche Einbindung des Baugebietes in den vorhandenen Bestand zu bewirken, ohne unverhältnismäßige Einschränkungen für den Bauherrn darzustellen. Dem Plangebiet „Südliches Güls“ kommt hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes aufgrund der sensiblen, exponierten Lage in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus (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. So im Wesentlichen die zwingende Vorgabe zur Errichtung eines Satteldaches mit einer Neigung zwischen 25° und 40° in weiten Teilen des Plangebiets. Außerdem die Vorgabe zur Errichtung des obersten Vollgeschosses im Dachraum sowie die Begrenzung der zulässigen Dachaufbauten auf 2/3 der darunter liegenden Fassadenbreite für Gauben bzw. auf die Hälfte der darunter liegenden Fassadenbreite für Zwerchhäuser.

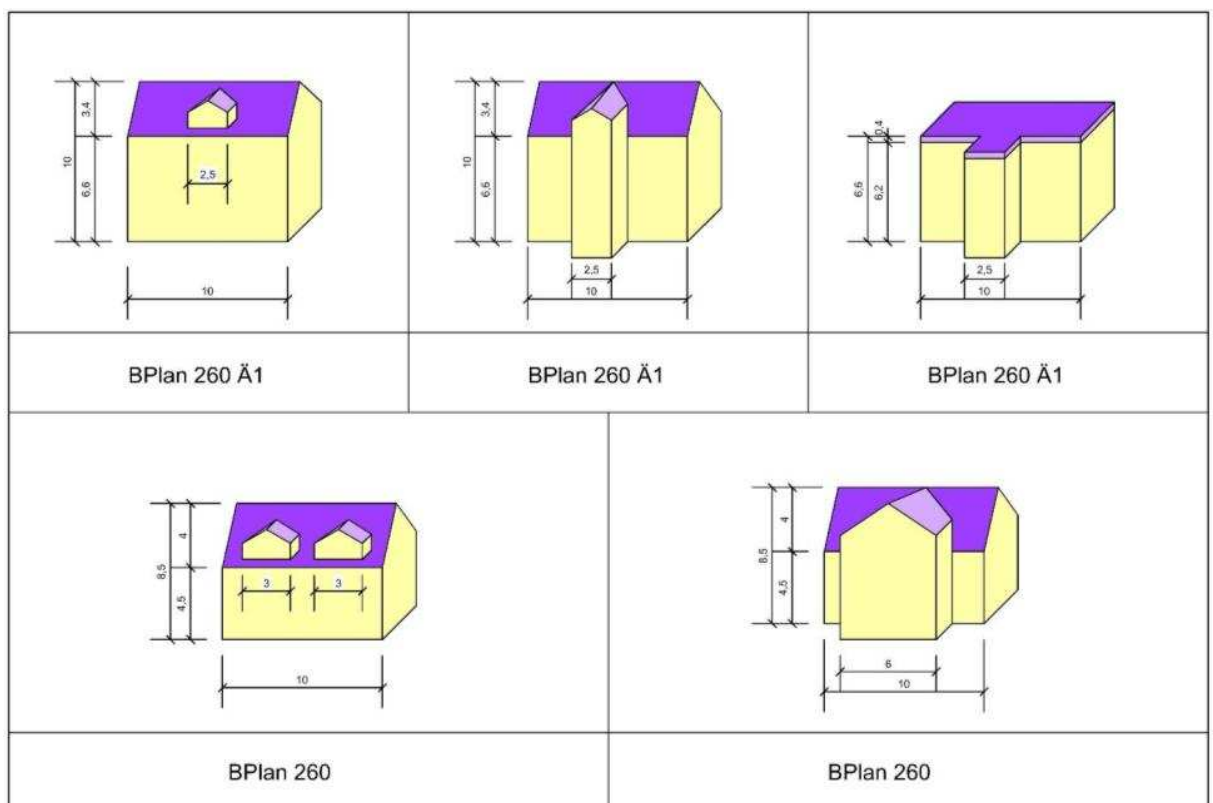
Mit der Änderung Nr. 1 werden nun Teile der gestalterischen Regelungen, insbesondere im Bezug auf die Dachform sowie die damit einhergehende zulässige Dachneigung weitgehend aufgegeben. Die Möglichkeit ein Satteldach zu errichten ist nach wie vor gegeben, jedoch nicht mehr zwingende Vorgabe. Die Festsetzung der zulässigen Dachneigung war dementsprechend ebenfalls anzupassen. An den Empfehlungen zu der zu wählenden Farbgebung der Dacheindeckung wird hingegen festgehalten.

Durch die Freigabe der zu errichtenden Dachform wird der Gedanken der Flexibilisierung der Bauformen verfolgt. Dadurch sollen bessere Bedingungen für die Passivhaus-

architektur sowie für den Einsatz erneuerbarer Energien geschaffen werden. Gleichzeitig bedeuten die geänderten Regelungen mehr Baufreiheit für die Grundstückseigentümer.

Die ursprünglichen Regelungen zur Errichtung von Dachaufbauten werden für die Gebäude beibehalten, die die maximal mögliche Traufhöhe von 6,60 m nicht ausschöpfen. Das heißt konkret, dass Gebäude, die mit einer Traufhöhe von maximal 4,50 m errichtet werden, nach wie vor die Möglichkeiten zur Errichtung umfangreicher Dachaufbauten nutzen können. So ist nach wie vor gewährleistet, dass der Dachraum als attraktive Wohnfläche genutzt werden kann. Für Gebäude, die die maximale Traufhöhe von 6,60 m dagegen ausschöpfen, werden derart massive Dachaufbauten künftig nicht zulässig sein. Durch die geänderte Festsetzung kann die optische Wirkung der Baukörper auf ein verträgliches Maß beschränkt werden, ohne unverhältnismäßige Einschränkungen der Gebäudeausnutzung zu generieren. Bei Ausschöpfung der maximal zugelassenen Traufhöhe von 6,60 m sowie der festgesetzten Firsthöhe von 10,0 m und gleichzeitiger Errichtung massiver Dachaufbauten, wäre ansonsten davon auszugehen, dass die entstehenden Baukörper eine optisch negative Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild entwickeln könnten. Durch die getroffenen Festsetzungen kann insofern sichergestellt werden, dass weiterhin keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt.

Die Unterschiede im äußeren Erscheinungsbild der nun möglichen Varianten sind exemplarisch aus der nachfolgenden schematischen Darstellung erkennbar:



Schematische Darstellung der gestalterischen Festsetzungen in Kombination mit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen, Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung, März 2012.

Weitergehend werden konkretere Regelungen im Bezug auf die Nutzung solartechnischer Anlagen aufgenommen. Um eine möglichst effektive Nutzung derartiger Anlagen bei gleichzeitiger Vermeidung von nachteiligen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu ermöglichen, sind aufgeständerte Konstruktionen nur bis zu einer ma-

ximalen Höhe von 0,50 m über der Oberkante der Attika eines Fachdaches zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind für andere Dachformen ausgeschlossen. Dort dürfen solar-technische Anlagen inklusive der erforderlichen Halterung nur unmittelbar auf die Dachhaut entsprechend der konkreten Dachform und –neigung installiert werden. Die technisch erforderlichen Halterungen bzw. Unterkonstruktionen zur Installation solar-technischer Anlagen, die in gleichem Neigungswinkel wie das darunter liegende Dach angebracht werden, sind ausdrücklich von den v.g. „aufgeständerten“ Anlagen abzugrenzen. Die aufgeständerten Anlagen zeichnen sich insbesondere dadurch aus, dass sie in einem Winkel zur Dachfläche errichtet werden, der sie gegenüber der darunter liegenden Dachfläche mehr oder weniger stark aufgerichtet in Erscheinung treten lässt.

8.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.8.1 Dachbegrünung

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Dachbegrünung waren bereits in dem Bebauungsplan Nr. 260 als Empfehlung enthalten, da sie positive Auswirkungen auf das Kleinklima, die Wasserrückhaltung, die landschaftliche Einbindung der Gebäude und als Ersatzlebensraum haben. Da im Bebauungsplan bislang aber weiträumig ausschließlich steile Satteldächer zulässig waren und die Durchsetzbarkeit entsprechend schwierig erschien, 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 ermöglicht. Insgesamt ist davon auszugehen, dass nun einige Dachkonstruktionen entstehen werden, die grundsätzlich zur Begrünung geeignet sind. Daher wird für diese technisch geeigneten Dachformen und –neigungen ($\leq 20^\circ$) die Dachbegrünung ab einer definierten Mindestgröße der Dachfläche ($\geq 15 \text{ qm}$) verpflichtend festgesetzt. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, nicht jedoch aufgeständerte Photovoltaikanlagen. Bei letztgenannten führt die Kombination mit der Dachbegrünung durch deren Kühleffekt zu einem höheren Wirkungsgrad. Gleichzeitig kann die Substratschüttung einen Teil der erforderlichen Auflast für die Verankerung gewährleisten.

8.8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen

Im nördlichen Bereich der geplanten Ludwig-Denkels-Straße wurden bereits im Rahmen des ursprünglichen Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 260 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Festsetzung dient der Eingrünung des Gebietsentrées. Im Bereich des Seniorenheims „Laubenhof“ wurde eine ähnliche Maßnahme in Form einer kompakteren Allee-Baumpflanzung entlang der Verkehrsfläche der Karl-Mannheim-Straße vorgesehen. Im Unterschied zu der städtebaulichen Situation im Umfeld des Laubenhofs, führt die künftige Ludwig-Denkels-Straße deutlich dichter an der Bestandsbebauung auf den Flurstücken Gemarkung Güls, Flur 5, Fl.Nrn. 1947 und 1949 am Bisholderweg entlang. Aufgrund dessen wurde an dieser Stelle auf eine vergleichbare Vorgabe einer verdichteten Alleepflanzung verzichtet. Vielmehr wurden lediglich drei Baumstandorte, kombiniert mit der Einsaat eines Landschaftsrasens oder alternativ der Bepflanzung mit Sträuchern bzw. Stauden festgesetzt. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 260 wird nun klarstellend ergänzt, dass die v.g. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Ludwig-Denkels-Straße nicht durch Zufahrten, Zugänge oder ähnliche Anlagen durchschnitten werden dürfen. Hier soll eine angemessene Gestaltung bzw. Bepflanzung der

Flächen ermöglicht werden, ohne dass diese durch versiegelte oder frei gestellte Abschnitte unterbrochen werden. Die hiervon betroffenen, bereits bebauten Flurstücke 1947 und 1949 sind über den Bisholderweg hinreichend erschlossen, sodass der Verzicht auf zusätzliche erschließende Zufahrten oder Zuwegungen planerisch möglich und zumutbar ist.

Die Gestaltung des Entrées zum Baugebiet Südliches Güls im Kreuzungsbereich Bisholderweg/ Karl-Mannheim-Straße erfolgt durch die Anlage der dort festgesetzten öffentlichen Grün-/ bzw. Kompensationsflächen.

9 Umweltbericht (UB)

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

9.1 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 der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter) und 1a BauGB 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.

Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht entsprechend dem Stand des Verfahrens fortzuschreiben. Es liegen bereits eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 260 sowie aus dem FNP- Änderungsverfahren für das Plangebiet vor. Diese behalten zum überwiegenden Teil ihre Gültigkeit. Im Folgenden werden daher nur die Änderungsinhalte der 1. Änderung hinsichtlich der voraussichtlich zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen überprüft und diese Ergebnisse in den entsprechenden Kapiteln dargestellt.

9.2 Beschreibung des Planvorhabens

9.2.1 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 1. Änderungsverfahrens ist es, eine Flexibilisierung der Bauformen, insbesondere der Traufhöhen und Dachformen zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang wird die Dachbegrünung für bestimmte Dachformen und –größen verbindlich vorgeschrieben. Außerdem werden diverse, aus dem Umlegungsverfahren resultierende, Besonderheiten einzelner Baugrundstücke bereinigt, indem Baufenster in ihrer Lage verschoben oder ergänzt werden, sodass auch dort eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke umsetzbar ist. In diesem Zusammenhang steht auch die Zulassung der Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten und sonstige Nebenanlagen um 25%. Darüber hinaus erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen zu den Lärmschutzanlagen auf Grundlage der technischen Erfordernisse der Ausführungsplanung.

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

9.2.2 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. Im Bezug auf die GRZ ist festzustellen, dass die Bebauung diverser Grundstücke unter Verzicht auf die 1. Änderung aller Voraussicht nach nicht umsetzbar wäre. Nach Abzug aller erforderlichen Nebenanlagen verbliebe eine Restfläche zur Versiegelung durch das Hauptgebäude, die weit unterhalb der heutigen üblichen Grundfläche läge. Die Erhöhung der versiegelbaren Flächen führt selbstredend dazu, dass zusätzliche Eingriffe in die natürlichen Schutzgüter zu erwarten sind. Da die Beeinträchtigung der öffentlichen Belange durch zusätzliche Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden kann, wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 260 weiterverfolgt.

9.2.3 Beschreibung der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans

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

- Zulassung der Überschreitung der Grundflächenzahl um 25 % durch Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen inkl. Zuordnung zusätzlicher Kompensationsflächen
- Geringfügige Anpassung von Baugrenzen
- Integration der zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Maximal zulässige Traufhöhe: 6,60 m, maximal zulässige Attikahöhe: 6,60 m
bisher: maximal zulässige Traufhöhe 4,5 m
- Maximal zulässige Attikahöhe im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WAs (Laubenhof): 10,0 m
bisher: nur Firsthöhe 10,0 m geregelt, keine Attika definiert
- Frei wählbare Dachform
bisher: überwiegend Satteldächer zwischen 25° und 40°, Flachdächer für Garagen und Carports
- Verzicht auf die Verpflichtung zur Errichtung des obersten Vollgeschosses im Dachraum
- Zulässigkeit von Dachaufbauten in Abhängigkeit von der zur Umsetzung gelangenden Traufhöhe
bisher: ohne Abhängigkeit der Traufhöhe geregelt
- Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern
bisher: nur als Empfehlung in den Hinweisen
- Reduzierung des aufschiebend bedingten Baurechts für den IV. Bauabschnitt (Lärmschutzanlage) auf das unbedingt erforderliche Maß
bisher: gesamter IV. BA, jetzt nur betroffene Flurstücke

9.3 Methodik der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

9.3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die Grundzüge der bisherigen Planung hinsichtlich der Lage und Abgrenzung der Erschließungsflächen, Grünflächen und Baugrundstücke werden nicht verändert. Die Änderungen beziehen sich viel mehr auf die gestalterische Ausprägung der Baukörper, ihre Anordnung auf dem Grundstück und eine Mehrversiegelung innerhalb der bisher zulässigen Grenzen. Insofern sind keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft oder den Artenschutz zu erwarten, die eine Neubewertung des gesamten Geltungsbereiches erforderlich machen würden. Daher werden lediglich die konkreten kleinräumigen Änderungsbereiche (Baugrenzenverschiebung, Mehrversiegelung) bzw. die betroffenen Schutzgüter (Boden, Wasser, Landschaftsbild) in die Fortschreibung der Umweltprüfung einbezogen.

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

Die Umweltprüfung wurde im Wesentlichen auf der Basis der vorliegenden Kenntnisse aus den vorgelagerten Bauleitplanverfahren durchgeführt. Ergänzend konnte im Bezug auf das Schutzgut Mensch die schalltechnische Stellungnahme zur Ausführung der Lärmschutzanlage im Bauabschnitt I herangezogen werden.

9.3.3 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Die Umsetzung des Bebauungsplans (primär Veränderungen innerhalb der bisherigen Bauflächen) wird voraussichtlich weitere Auswirkungen auf die Umweltbelange haben. Davon werden die Schutzgüter Boden/ Wasser bezogen auf die Mehrversiegelung und das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild aufgrund der geänderten gestalterischen Möglichkeiten im Weiteren einer intensiveren Prüfung unterzogen. Eine zusätzliche Betroffenheit des Arten- und Biotopschutzes wird nicht erwartet und daher nicht erneut überprüft.

9.4 Planerische Vorgaben / übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung

Hinsichtlich der Vorgaben übergeordneter Planungen ergeben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber den Angaben im Umweltbericht zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 260.

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 zusätzliche 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.

Bezogen auf den Grundsatz 4, Kapitel Klima und Luft im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP) wird darauf hingewiesen, dass für den Bebauungsplan kein gesondertes klimaökologisches Gutachten erstellt wurde. Die getroffenen Aussagen zum Bestand und zur Bewertung basieren auf der gesamtstädtischen „Stadtklimauntersuchung Koblenz“ der Fa. Spacetec aus dem Jahre 1997. Anhand der dazu gehörenden Klimafunktionskarte konnten die aktuellen klimatischen Funktionen (nur lokale, keine regionale Bedeutung) und die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Baugebietes hinreichend genau prognostiziert werden.

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.

9.5 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Der Bebauungsplan Nr. 260 ist seit dem 05.08.2010 rechtsverbindlich, so dass Anfang des Jahres 2011 mit den Bauarbeiten für die Erschließung im I. Bauabschnitt (I. BA) begonnen wurde. Ebenso wurden bereits Rodungsarbeiten im Bereich des II. BA und der zentralen Grünfläche (Bau der Versickerungsanlagen) durchgeführt. Daher sind diese Teile des Geltungsbereiches schon ökologisch entwertet worden. Für die übrigen Geltungsbereichsteile haben sich – wie durch die abschnittsweise Umsetzung planerisch beabsichtigt – noch keine wesentlichen Änderungen gegenüber den Angaben im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 260 ergeben.

9.5.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit / Erholung

Die Lebensqualität des Menschen wird entscheidend durch die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie die Erholungs- und Freizeitfunktionen beeinflusst.

Der Bebauungsplan Nr. 260 sieht eine flächenmäßig übergeordnete öffentliche Grünfläche vor, die u.a. eine Erholungsfunktion übernimmt. Die zahlreichen geplanten Fußwege vernetzen die Wohnbauflächen mit den öffentlichen Bereichen und stellen darüber hinaus die Verbindung in die südlich angrenzende Gemarkung Güls sicher.

Zum Schutz vor den im Bebauungsplanverfahren Nr. 260 ermittelten Lärmbelastungen durch Verkehrs-, Bahn- und Sportlärm, wurden jeweils geeignete Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Im Zuge der Ausführungsplanung der Schallschutzmaßnahme im Bereich des I. Bauabschnitts wurden Änderungen aufgrund der Geländeverhältnisse und aus technischen Erfordernissen heraus notwendig. Die angepasste und in großen Teilen schon errichtete Schallschutzanlage entspricht den Anforderungen und ist geeignet, den Schutz vor dem anstehenden Sportlärm zu sichern.

Den IV. Bauabschnitt betreffend, wird die Festsetzung des aufschiebend bedingten Baurechts auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Demzufolge ist künftig nicht die gesamte Bebaubarkeit des IV. Bauabschnitts von der Errichtung der Schallschutzwand abhängig.

9.5.2 Schutzgut Tiere / biologische Vielfalt

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 260 wurde die artenschutzfachliche Bedeutung der Plangebietsfläche ermittelt und bewertet. Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages aus dem Jahr 2006 konnten insgesamt 62 Vogelarten im Baugebiet nachgewiesen werden. Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund seiner Biotop- und Strukturausstattung ein heterogenes Gebiet. Es stellt einen Lebensraumkomplex dar, der aufgrund des strukturreichen Biotopgefüges, des hohen Randlinieneffektes, des kleinräumigen Wechsels verschiedener Standortbedingungen und des Vorhandenseins von gefährdeten und im Rückgang begriffener Strukturen sich durch einen insgesamt hohen Artenreichtum auszeichnet. Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass der Untersuchungsraum insgesamt wichtige Lebensraum-Funktionen (z. B. Tagesquartiere, Paarungshabitate, Wochenstubenquartiere, etc.) erfüllt und ein wertvolles Nahrungshabitat für die vorkommenden Arten (spezialisierte Streuobstwiesenbewohner) darstellt und somit hohe Bedeutung für die Fauna und den Artenschutz hat.

Im Ergebnis konnte festgehalten werden, dass die geplanten Baumaßnahmen nach Aussagen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages aus dem Jahre 2006 eine Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Nest-, Brut-, Wohn-, Zufluchts-, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Vögel, von Quartieren von Fledermäusen (i. d. R. Baumhöhlen) und von Nahrungshabitatflächen für Vögel und Fledermäuse sowie eine Störung der unter Schutz stehenden Arten selbst im Gebiet zur Folge haben. In den Bereichen des I. und II. Bauabschnittes ist es im Rahmen der laufenden Erschließungsarbeiten bereits zu Rodungen und Biotopverlusten gekommen.

In Anbetracht dessen wurden zum Schutz der Fauna umfangreiche artenschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen südlich des Baugebietes und im Gülser Moselbogen als so genannte vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) in den Bebauungsplan Nr. 260 integriert und auch weitgehend bereits umgesetzt.

9.5.3 Schutzgut Pflanzen / biologische Vielfalt

Als **heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)** werden diejenigen Pflanzengesellschaften bezeichnet, die sich einstellen würden, wenn jegliche Nutzung und menschliche Einflussnahme unterbliebe. Im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes würde sich ein Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald (*Stellario-Carpinetum*) entwickeln. Westlich davon ständen Perlgras-Buchenwälder und Waldmeister-Buchenwälder (*Melico-* und *Asperulo-Fagetum*).

Die **reale Vegetation** ist in der Bestandskarte zum LPB (1996) bzw. im aktuellen Landschaftsplan, Karte 1, Biotoptypen (2007) dargestellt. Danach ist das Untersuchungsgebiet bislang überwiegend durch Streuobstwiesen geprägt, die großteils brachgefallen sind. Der unterschiedliche Grad der anzutreffenden Verbuschung ist stark abhängig vom Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe. Darüber hinaus kommen Ackerland und Klein- bzw. Freizeitgärten im Gebiet eingestreut vor.

Aufgrund der Kriterien Naturnähe, Seltenheit und Habitatfunktion wurde die Bedeutung der Streuobstbestände (mit unterschiedlichem Nutzungsgrad) im Zuge der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 260 mit hoch, die intensiv genutzten Gärten und überbauten Flächen mit gering und die übrigen Flächen wie extensive Grünlandflächen, Brachen (Grünland, Gärten, Obstanlagen), Ruderalflächen und Gebüsche mit mittel bis hoch bewertet. Insgesamt wurde dem Biotopkomplex mit Schwerpunkt auf den Streuobstwiesen eine hohe überregionale Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz beigemessen.

Die Rodung bzw. Räumung der Plangebietsfläche hat in den Bauabschnitte I und II sowie in den öffentlichen Grünflächen für den Bau der Versickerungsanlagen inzwischen begonnen. Der Bebauungsplan Nr. 260 wurde am 05.08.2010 rechtsverbindlich und die Erschließungsplanungen für den Bauabschnitt I konnten unterdessen ebenfalls fertig gestellt werden. Auf den öffentlichen Flächen sind die Baumaßnahmen zur Erschließung des I. und II. Bauabschnittes im Gange. Die hierfür notwendigen Flächen wurden entsprechend geräumt. Darüber hinaus wurde bereits die Vegetation auf einigen Privatgrundstücken in den Bauabschnitten I und II abgeräumt. Die voran beschriebenen Strukturen sind insbesondere auf den Flächen innerhalb der Bauabschnitte III und IV noch vorhanden.

9.5.4 Schutzgut Boden

Im gesamten Untersuchungsgebiet finden sich hauptsächlich basenreiche Parabraunerden bzw. basenhaltige Braunerden. Die Bodenart ist Lehm. Bodenuntersuchungen (Rammkernsondierungen) von 1997 zeigen einen starken Wechsel von Löss- und Bimschichten an, der auf sekundäre Verlagerungsprozesse zurückzuführen ist. Weiterhin finden sich unterhalb des Bisholder Weges Bachsedimente (holozäne Auenböden), die vermutlich vom Schwellenberger Graben erodiert und sedimentiert wurden.

Anhand der Kriterien Naturnähe, Regulationsfunktion und Empfindlichkeit gegenüber Stoffeintrag wurden die Bedeutung der Böden im Rahmen der Umweltprüfung des Bebauungsplans Nr. 260 bewertet. Unter den Streuobstbeständen, Brachen und Gehölzen wurden die Böden „mittel bis hoch“ und die intensiver genutzten Böden der Äcker, Gärten und Obstanlagen „mittel“ eingestuft.

9.5.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Grundwasserverhältnisse im Untersuchungsgebiet sind wenig differenziert dokumentiert. Das Gelände entwässert entsprechend der Topographie nach Osten in Richtung Mosel. Die Bodenuntersuchungen von 1997 und 2003 haben ergeben, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet bis auf wenige Bereiche möglich ist. In diesen Bereichen bildet die Schichtgrenze zwischen Bims und Löss einen Stauhorizont, der zu Schichtwasser (teilweise oberflächennah) führt.

Aufgrund der geringen Grundwasserhöflichkeit und die gleichzeitig, durch teilweise geringe Deckschichten bedingte, hohe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen, wurde die Bedeutung des Grundwassers im Geltungsbereich bereits auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens Nr. 260 insgesamt nur mit mittel bewertet.

9.5.6 Schutzgut Klima / Luft

Die Halboffenlandbereiche südlich und westlich der Ortslage Güls sind überwiegend gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzte Hangbereiche mit Kaltluftentstehung und guten (insbesondere westlich, Hangneigung > 7 %) bzw. mäßigen Abflussmöglichkeiten (Hangneigung > 3,5 bis 7 %). Mit nachlassendem Gefälle und Entfernung zur Ortslage reduziert sich auch die Abflussmöglichkeit. Der Abkühlungseffekt für den Siedlungsbereich im Süden ist nur noch von untergeordneter Bedeutung. Insgesamt wird die klimatische Ausgleichsfunktion für die süd-westlichen Ortsrandbereiche von Güls mit hoch bis mittel bewertet.

Beim derzeitigen Ortsrand selber, mit Gebäuden, versiegelten Flächen und Verkehr, handelt es sich um einen gemäßigten städtischen Überwärmungsbereich mit erhöhten Temperaturen, mäßiger Abkühlungsrate in der Nacht und eingeschränktem Luftaustausch; die Situation ist bioklimatisch belastend.

9.5.7 Wirkungsgefüge zwischen 9.5.2 – 9.5.6

Die oben genannten Naturraumpotentiale stehen in Wechselwirkungen zueinander, wobei der entscheidende Einflussfaktor die menschliche Nutzung ist. Die derzeitige Mischung aus vorwiegend extensiv genutzten und wenigen intensiv genutzten, jeweils (halb)offenen Bereichen ist die Grundlage für den Reichtum an Arten und Strukturen, die relativ unbelasteten Grundwasser- und Bodenverhältnisse sowie die klimatische Ausgleichsfunktion. Werden die vorhandenen Strukturen zerstört und die Nutzung intensiviert, kann es zu verstärkten nachteiligen Stoffeinträgen in den Boden und das Grundwasser kommen und wird die klimatische Ausgleichsfunktionen reduziert. Gleichzeitig reduziert eine zunehmende Versiegelung die Grundwasserneubildung. Ebenfalls wird Lebensraum für insbesondere störepfindliche und auf die vorhandenen Biotoptypen angewiesenen Arten verloren gehen.

9.5.8 Schutzgut Landschafts- / Ortsbild / Erholung

Für das Landschaftsbild ist der gesamte Halboffenlandbereich des Untersuchungsbereiches aufgrund seiner naturnahen Struktur- und Nutzungsvielfalt (kleinteiliges Mosaik) sowie seiner typischen Landschaftselemente (Kulturlandschaft) von hoher Bedeutung und Empfindlichkeit. Die Flächen sind von den Höhenlagen des Moseltales (z. B. Karthause, Bisholder) gut einsehbar. Der Siedlungsrand war bisher noch relativ gut eingegrünt. Da inzwischen im Zuge der Erschließungsbaumaßnahmen schon im I. und II. Bauabschnitt sowie in der zentralen Grünzone weitgehend Gehölzbestände gerodet wurden, ist das Plangebiet gegenüber der freien Landschaft derzeit stärker exponiert.

An einer Weggabelung im Osten des Untersuchungsgebiets befindet sich eine Kapelle (Großheiligenhäuschen), deren direktes Umfeld neu gestaltet wurde. Durch das Untersuchungsgebiet verlaufen ein Radwander- und Wanderweg. Beeinträchtigungen bestehen aktuell temporär aufgrund der Baumaßnahmen. Zu nennen sind aber Lärmemissionen des Winninger Flughafens, der Bahnanlagen und der Sportanlagen. Aufgrund der guten Erreichbarkeit durch das bestehende Wegenetz, verhältnismäßig geringer Beeinträchtigungen und der hohen Strukturvielfalt wies das Untersuchungsgebiet bislang eine hohe Erholungseignung auf. Derzeit befindet sich das „Baugebiet südliches Güls“ in Umsetzung, sodass die Erholungseignung des Plangebiets eingeschränkt und im Wesentlichen auf die noch nicht von Baumaßnahmen betroffenen Teilflächen reduziert ist. Zukünftig soll die Erholungseignung stärker aus der geplanten großräumigen öffentlichen Grünfläche sowie aus den angrenzenden Strukturen in der Gemarkung Güls resultieren.

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

Kulturgüter sind in der Regel unwiederbringlich und verschwinden bei ihrer Entfernung dauerhaft. Im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes befindet sich an einer Weggabelung eine Kapelle (Großheiligenhäuschen), deren direktes Umfeld vor einigen Jahren neu gestaltet wurde. Sie liegt aufgrund einer spornartigen Erweiterung noch im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Ansonsten sind im Untersuchungsgebiet weder Baudenkmale, noch archäologische Fundstellen, Bodendenkmale oder Böden mit Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte bekannt. Von lokaler Bedeutung ist das vorhandene, siedlungsnah und kleinstrukturierte Mosaik von landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzungen, das allerdings bereits jetzt durch zunehmende Verbrachung bedroht ist.

9.5.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße (Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bis hin zu komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern).

In der nachfolgenden Tabelle werden die wesentlichen Wechselwirkungen in übersichtlicher Form dargestellt:

Tabelle 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wirkfaktor →	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kultur und Sachgüter
wirkt ↓ auf							
Mensch	Abhängigkeit der Erholungsfunktion von Störungsarmut und Zugänglichkeit	Vielfalt der Arten und Strukturen verbessern Wohnumfeld und Erholungswirkung; Nahrungsgrundlage	Standort für Kulturpflanzen: Grünland und Streuobst, Äcker und Gärten	Grundwasser als mgl. Brauchwasserlieferant und (ggf.) zur Trinkwassersicherung	Frischluftezufuhr von Siedlungen; Kaltluftentstehungsgebiet mit guten bzw. mäßigen Abflussmöglichkeiten; klimatische Ausgleichsfunktion für die südwestlichen Ortsrandbereiche von Güls; Beeinflussung des menschlichen Wohnumfeldes und Wohlbefindens	Attraktive Landschaft mit hoher Erholungsfunktion	Schönheit und Erholungswert des Lebensumfeldes
Tiere / Pflanzen	Intensive Erholung und Lärm (Verkehr, Sport) als Störfaktor auf die Tier- und Pflanzenwelt (Störung und Verdrängung von Arten); mgl. Eutrophierung durch gärtnerische Nutzung kann zu Artenverschiebung führen;	Gegenseitige Beeinflussung zwischen Tieren und Pflanzen; Verbrauch beeinflusst / beeinträchtigt Tierartenspektrum	Standort und Standortfaktor für Pflanzen; Lebensmedium für Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und in der Folge tlw. auch für Tiere	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope; vernetzendes Element von Lebensräumen, bestimmend für die Größe von unzerschnittenen Lebensräumen	Evtl. besondere Lebensraumfunktion (z.B. altes Gemäuer)

Boden	Trittbelastung und Verdichtung; Veränderung der Bodeneigenschaften und –struktur durch Bodennutzung	Erosionsschutz durch Vegetation; Einfluss auf die Bodenentstehung	–	Einfluss auf Bodenentstehung und –zusammensetzung; kann Erosion bewirken	Einfluss auf Bodenentstehung und –zusammensetzung; mgl. Erosion durch Wind und Niederschlag	Grundstruktur für unterschiedliche Böden	–
Wasser	Stoffeinträge und Eutrophierung; Gefährdung und Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher und -filter	Schadstofffilter und -puffer; Ausgleichskörper im Wasserhaushalt; Einfluss auf Grundwasserneubildungsrate; Wasserspeicher	–	Einfluss auf Grundwasserneubildung (Niederschläge, Verdunstungsrate etc.)	–	Wirtschaftliche Nutzung ggf. als Störfaktor; Verschmutzungsgefahr
Klima / Luft	Belastung durch Schadstoffemissionen durch Siedlung, Gewerbe und Verkehr	Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung; Steuerung des Mikroklimas bspw. durch Beschattung oder Windbeeinflussung, z.B. durch Gehölze; klimatische Ausgleichsfunktion und Schadstofffilterung v.a. durch Gehölze	Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas	Einfluss durch Verdunstung	–	Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas	–
Land-schaft	Veränderung der Eigenart durch Nutzungsänderungen oder Neubaustrukturen	Vegetation, Artenreichtum und Strukturvielfalt als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief als charakterisierendes Element	Kein Oberflächengewässer als Charakteristikum der Eigenart im Untersuchungsgebiet vorhanden	–	–	Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter	Substanzschädigung und Zerstörungsgefahr	Substanzschädigung	–	–	Luftqualität als Einflussfaktor auf die Substanz	–	–

9.5.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planungsänderungen

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans existiert bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, sodass die Fläche auch ohne die nun vorliegende 1. Änderung einer baulichen Nutzung unterzogen würde. Bei Verzicht auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 260 käme es insofern ebenfalls zur Inanspruchnahme der Geltungsbereichsfläche.

Durch die geänderten Festsetzungen kommt es im Zuge der Änderung dazu, dass baugestalterisch ein abweichendes Gesamtbild entstehen kann. Bei Nichtdurchführung der Planung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 260 wäre davon auszugehen, dass das ursprüngliche städtebauliche bzw. gestalterische Konzept zur Umsetzung gelangen würde, das eine relativ homogene Baustruktur und –gestaltung vorsah.

Unter dem diesbezüglich maßgeblichen Kapitel zum Schutzgut Landschaftsbild sind die Gründe dafür dargelegt, weshalb dennoch an der Planung festgehalten wird.

Ebenfalls zu erwähnen ist, dass bei Nichtdurchführung der Planung keine **zusätzliche** Beeinträchtigungen insbesondere der Schutzgüter Boden und Wasser sowie Klima und Luft zu erwarten wären, die mit der nun zugelassenen Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen verbunden sind. Die diesbezüglich zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen können jedoch durch die ebenfalls integrierte **zusätzliche** Kompensation sowie die für bestimmte Dachtypen verpflichtend festgesetzte Dachbegrünung ausgeglichen werden.

9.6 Beschreibung der voraussichtlich zusätzlichen (erheblichen) Umweltauswirkungen der Planänderungen

9.6.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit / Erholung

Die Flexibilisierung der Bau- und Dachformen sowie die Änderungen zur besseren Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke haben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Menschen, ihre Gesundheit oder Erholungsmöglichkeiten. Auch die konkrete Benennung der tatsächlich vor Lärm zu schützenden Grundstücke und die Änderungen der technischen Ausführung der Lärmschutzanlage führen zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter, da die erforderlichen Grenzwerte weiterhin eingehalten werden. Insbesondere die Feinjustierung des aufschiebend bedingten Baurechts in Abhängigkeit von der für den IV. Bauabschnitt vorgesehenen Lärmschutzwand führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die hiervon betroffenen Baugrundstücke im IV. Bauabschnitt. Die Verträglichkeit der Sportplatz/ Tennisplatznutzung mit den Flächen des Allgemeinen Wohngebiets wurde gutachterlich für einen Abstand von ≥ 90 m nachgewiesen. Dieser Abstand ist nördlich der Karl-Mannheim-Straße bzw. westlich des Flurstücks Nr. 2141 erreicht.

Die Festsetzung einer Dachbegrünung auf hierfür geeigneten Dächern hat für die Menschen und ihre Gesundheit positive Auswirkungen, da Dachbegrünung zu einer Verbesserung des Kleinklimas führt.

9.6.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt

Die Flexibilisierung der Bau- und Dachformen sind für dieses Schutzgut neutral, da keine zusätzlichen Lebensräume verloren gehen oder gestört werden. Durch die Anpassung der Festsetzungen bzw. die Änderung der technischen Ausführung der Lärmschutzanlage werden die Verhältnisse für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt nicht nachteilig verändert. Durch die Änderung können die zu erhaltenden Bäume im Wall-/Wandbereich besser geschützt werden. In der Tendenz werden durch die geplanten Gabionenmauerbestandteile zusätzliche Lebensraumstrukturen geschaffen, die z. B. von wärmeliebenden Reptilien genutzt werden können. Die Kompensationswirkungen werden nicht beeinträchtigt. Die Festsetzung von Dachbegrünung wirkt sich als zusätzlicher Lebensraum ebenfalls positiv auf die genannten Schutzgüter aus.

Die Zulassung der GRZ Überschreitung im Allgemeinen Wohngebiet durch Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen um bis zu 25% führt zu keiner Beeinträchtigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen. Es ist außerdem davon auszugehen, dass im Zuge der Baumaßnahmen kein zusätzlicher, d. h. über den im seinerzeitigen landespflegerischen Planungsbeitrag ermittelten, Verlust an Pflanzen- und Tierbestand erfolgt. Denn der landespflegerische Planungsbeitrag aus den Jahren 2001/ 2003, der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 260 war, ging bereits davon aus, dass im Zuge der Baumaßnahmen ein vollständiger Verlust der Vegetation und der Habitatstrukturen für Tiere auf den privaten Baugrundstücken zu erwarten sei. Durch die Anlage von privaten Grünflächen auf den Baugrundstücken sollten aber neue Lebensraumstrukturen mit mittlerer Wertigkeit entstehen. Durch die nun mögliche höhere Gesamtversiegelung kommt es je-

doch dazu, dass nach der Realisierung der Bauvorhaben weniger neuer Lebensraum für ubiquitäre und weniger stöempfindliche Arten auf den Privatgrundstücken vorhanden sein wird. Von einer grundsätzlichen Betroffenheit dieser Arten ist insofern auszugehen, wobei die Lebensraumqualität und Nutzbarkeit auch maßgeblich von der Gestaltung der Freiräume abhängt. Eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung für das prognostizierte Artenspektrum der privaten Grünflächen liegt allerdings nicht vor.

9.6.3 Schutzgut Boden

Die Flexibilisierung der Bau- und Dachformen sowie die Änderungen zur Lärmschutzanlage sind ohne Auswirkungen auf das Schutzgut. Die Anpassung der Baufenster führt im Ergebnis auch zu keiner Beeinträchtigung. Die Verschiebung der Baufenster für Garagen ermöglicht es, die versiegelten Flächenanteile zu reduzieren, da weniger aufwändige Zufahrten erforderlich sind.

Die Zulassung der Überschreitung der GRZ im Allgemeinen Wohngebiet um 25% durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen führt hingegen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Die Flächenneuversiegelung mit Oberflächenbelägen führt i. d. R. zum dauerhaften Verlust von belebtem Oberboden mit seinen Lebensraum-, Filter-, Puffer- und Produktionsfunktionen.

9.6.4 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut ist u. a. die Festsetzung der Dachbegrünung relevant. Sie verbessert die Möglichkeit, anfallendes Niederschlagswasser im Gebiet zurückzuhalten und entweder zu verdunsten (mit positiven Effekten auf das Kleinklima) oder zumindest zeitlich verzögert abzuleiten.

Durch die zusätzliche Neuversiegelung mit Oberflächenbelägen infolge der Zulässigkeit der GRZ Überschreitung im Allgemeinen Wohngebiet um 25% kann sich die Versickerungsrate weiter reduzieren und der Oberflächenabfluss erhöht und beschleunigt werden.

9.6.5 Schutzgut Klima / Luft

Für das Schutzgut sind durch die geplanten Änderungen nachteilige Auswirkungen, insbesondere auf das Lokalklima zu erwarten. Durch die erhöhte Versiegelungsrate der Grundstücksflächen kann es zu einer stärkeren Aufheizung der Luft kommen. Gleichzeitig kann die festgesetzte Dachbegrünung durch Verdunstungsvorgänge (Kühlung und Befeuchtung) und CO₂-Bindung zur Verbesserung des Kleinklimas führen.

Die Flexibilisierung der Bau- und Dachformen kann außerdem dazu beitragen, dass vermehrt Passivhaus-Architektur zum Einsatz kommt und die Dachflächen häufiger zur Gewinnung von Sonnenenergie genutzt werden, was indirekt zur Reduzierung von CO₂ und damit zum Klimaschutz beiträgt.

Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/ Luft aus der 1. Änderung resultieren.

9.6.6 Wirkungsgefüge zwischen 9.6.2 – 9.6.5

Es ergeben sich durch die geplante Änderung keine neuen Wirkungszusammenhänge (vgl. Kapitel 7.7.7 in der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 260, vom 05.08.2010).

9.6.7 Schutzgut Landschaft- / Ortsbild / Erholung

Die Änderungen im Hinblick auf die Lärmschutzanlage haben keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut, da das Ziel der optischen Einbindung der neuen Bebauung durch den Erhalt der Bäume und die vorgesehene Bepflanzung weiterhin erreicht werden kann. Dies gilt auch für die Anpassung und Verschiebung der Baufenster. Durch die

Flexibilisierung der Bau- und Dachformen kann es jedoch zu nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild kommen, da dies im Ergebnis zu höheren sichtbaren – i.d.R. hellen – Wandflächen und einer sehr heterogenen Dachlandschaft führen kann. Der erleichterte Einsatz von Solaranlagen kann zu zusätzlichen Spiegelreflexen im Umfeld führen, Dabei ist zu berücksichtigen, dass das neue Baugebiet insbesondere von den gut erschlossenen Moselhängen gut einsehbar ist. Einen - gleichwohl geringeren - gegenteiligen Effekt kann die festgesetzte Dachbegrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern erzielen, da sie die Gebäude optisch besser in die Grundstruktur einbindet. Bei der Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung dominieren meist die Solaranlagen das Erscheinungsbild. Die nachteiligen optischen Auswirkungen der Solaranlagen sind im Rahmen der Abwägung den umweltpolitischen Zielen der Energiewende eindeutig unterzuordnen.

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

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Änderungsinhalte nicht betroffen. Hinsichtlich der erneuerbaren Energien und des Energiesparens ermöglichen die flexibilisierten Bau- und Dachformen einen besseren Einsatz von Solartechniken und Passivhaus-Architektur.

9.6.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es ergeben sich aufgrund der 1. Änderung keine zusätzlichen Wechselwirkungen als jene, die in der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 260 bereits dargestellt sind. Die potenziellen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima/ Luft, Orts- und Landschaftsbild, die aus der Bebauungsplanänderung resultieren, sind darin abgehandelt.

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

9.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (schutzgutbezogen)

Hinsichtlich der potentiellen zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind die möglichen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bereits im Bebauungsplan festgesetzt (z. B. Grundstücksbepflanzung und Fassadenbegrünung, Textfestsetzung C 11.2). Die neue Festsetzung der Dachbegrünung für Flach- und flachgeneigte Dächer kann darüber hinaus ebenfalls zur besseren Einbindung in die Umgebung und damit zur Verminderung negativer Auswirkungen sowie zur Verbesserung des Lokalklimas beitragen.

9.7.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen (schutzgutbezogen)

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan kann die Planänderung eine größere Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen.

Darüber hinaus erfolgen zusätzliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/ Luft, die aus der zugelassenen Überschreitung der GRZ resultieren. Dabei berechnet sich die potentielle Neuversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbefestigungen wie folgt:

Gebietstyp	Grundstücks- flächen	GRZ (inkl. Überschreitung)	versiegelbare Fläche
WA	8,13 ha	x 0,5	4,07 ha
WAs	0,29 ha	x 0,8	+ 0,23 ha
MI	0,56 ha	x 0,6	+ 0,34 ha
Summen	8,98 ha		= 4,64 ha
Annahme: zusätzlich 3 % der Grundstücksflächen zu 80% teilversiegelt	8,98 ha	x 0,03 x 0,8	+ 0,22 ha
Summe			4,86 ha
bisherige Versiegelung durch Baugrundstücke			- 3,81 ha
zusätzliche Neuversiegelung durch Erhöhung GRZ			1,05 ha

9.7.3 Ausgleichsmaßnahmen (schutzgutbezogen)

Für die nicht vermeidbaren zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser durch Versiegelung im WA und WAs werden als Ausgleich weitere externe Kompensationsflächen auf dem Hinterberg (Ökokontofläche) mit einer Größe von ca. 1,05 ha zugeordnet. Durch die Entwicklung von ehemals intensiv bewirtschaftet Weihnachtsbaumkulturen in eine halboffene Landschaft mit extensivem Grünland, Waldrändern, Streuobst und Heckenstrukturen wurde hier bereits im Vorgriff für geplante Eingriffe neben der Aufwertung als Lebensraum auch eine Aufwertung für das Schutzgut Boden vorgenommen. Insofern muss hier nicht mehr eine Festsetzung von Maßnahmen, sondern nur eine Zuordnungsfestsetzung inkl. der zusätzlich erforderlichen Fläche von 1,05 ha erfolgen.

Im Rahmen der Baugenehmigung soll außerdem bei erkennbaren gestalterisch schwierigen Entwürfen durch gezielte Beratung gegengesteuert werden.

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

Außer für den Boden werden bezüglich der anderen Schutzgüter, wie oben dargestellt, keine zusätzliche Eingriffe durch die Planänderungen vorbereitet oder ermöglicht. Insofern ist auch keine vollständige Überarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich, sondern wurde nur die Neuberechnung der potentiellen Versiegelung durch Baugrundstücke ergänzt (vgl. Tabelle unter 9.7.2).

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

Durch die Planänderungen ergeben sich keine zusätzlichen Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen.

9.7.6 Zuordnung der Eingriffe zu den Kompensationsmaßnahmen

Die bisherige Zuordnung der Eingriffe des Ursprungsplanes zu den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wird von der Planänderung nicht berührt.

Zusätzlich werden für die hinzu kommenden Eingriffe in die Schutzgüter ergänzende Kompensationsmaßnahmen bzw. -flächen auf dem Hinterberg in einem Umfang von ca. 1,05 ha zugeordnet.

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

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und

geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Die geplanten Maßnahmen sind an dieser Stelle im Umweltbericht darzulegen. Die Informationen der Behörden im Sinne des § 4 Abs. 3 BauGB sind hierbei zu berücksichtigen. Die Überwachung soll sich auf die erheblichen und nicht exakt vorhersehbaren Auswirkungen konzentrieren.

Im konkreten Fall gibt es Prognoseunsicherheit insbesondere bezüglich der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Fehlentwicklungen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sind im Zuge der Umsetzung des Baugebietes und der Herstellung der einzelnen Bauten zu beobachten. Hierzu ist eine Erfassung und Bewertung der Situation vorzunehmen, sobald die Realisierung der Bauvorhaben in den Bauabschnitten I. und/ oder II. Bauabschnitt zu ca. 1/4 (entspricht ca. 8 Bauvorhaben im I.BA bzw. 12 Bauvorhaben im II. BA, kombiniert ca. 20 Bauvorhaben) vollzogen wurde. Das v.g. Monitoring erfolgt durch das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung.

Falls die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 260, Änderung 1 nicht ausreichen, um eine landschaftsverträgliche Bebauung südlich von Güls sicherzustellen, sind die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend anzupassen.

9.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Kapitel 9.2 – 9.8

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 260 „Baugebiet südliches Güls“ sollen einige Planinhalte an die konkret vorgetragenen Bauwünsche der Bauwilligen, die Ergebnisse der abgeschlossenen Baulandumlegung sowie die konkrete Ausführungsplanung der Lärmschutzanlagen angepasst werden. Hierzu werden im Wesentlichen die Bau- und Dachformen flexibilisiert. Darüber hinaus erfolgt eine Anpassung der Bauformen an die neu gebildeten Flurstücke sowie eine maßvolle Änderung der GRZ Festsetzungen. Der bisherige Hinweis der Dachbegrünung wird jetzt für hierfür geeignete Dächer verbindlich festgesetzt.

Die Umweltprüfung bezieht sich im Sinne einer Fortschreibung nur auf diese Änderungsinhalte.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die geplanten Änderungen zusätzliche erheblichen Eingriffe durch Versiegelung in die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten sind. Entsprechend bedarf es einer ergänzenden Kompensation der Eingriffe mit entsprechender Zuordnung.

Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild kann es durch die Flexibilisierung der Bau- und Dachformen zu zusätzlichen negativen Auswirkungen kommen. Diese werden allerdings im Vergleich zur bisher zulässigen Landschaftsbildänderung nicht als erheblich eingestuft. Die Festsetzung der Dachbegrünung kann hier eine verminderte Wirkung haben und wirkt sich auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Wasser und Klima sogar positiv aus.

Die nicht vermeidbare potentielle nachteilige Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes wird im Rahmen der Abwägung gegenüber der Wohnzufriedenheit, der besseren Vermarktbarkeit und Nutzbarkeit der Grundstücke sowie dem umweltpolitischen Ziel der Energiewende (Solarenergie, Passivhaus-Architektur) in Kauf genommen.

Geänderte Wechselwirkungen der Schutzgüter ergeben sich aus der Planänderung nicht.

10 Städtebauliche Abwägung

10.1 Bebauungsplanbezogene städtebauliche Belange

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

erreicht werden. Weitergehend war beabsichtigt, ein stark durchgrüntes Baugebiet zu entwickeln, das sich durch die Vernetzung der Öffentlichen Grünflächen mit den privaten Grundstücken über deren Gartenzone auszeichnen sollte.

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

Die in dem Bebauungsplanverfahren Nr. 260 ermittelten ökologischen Maßnahmen bzw. Festsetzungen sind von der Bebauungsplanänderung, mit Ausnahme des Belangs Orts- und Landschaftsbild, grundsätzlich nicht berührt. Insbesondere die auf öffentlichen Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind nicht tangiert. Die Maßnahmen zur Bepflanzung der Privatgrundstücke werden sich aufgrund der erweiterten Versiegelungsmöglichkeiten flächenmäßig potentiell reduzieren. Die hierfür erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden jedoch im Verhältnis 1:1 erbracht.

Im Bezug auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild kann es durch die Veränderungen der Bau- und Dachformen zu negativen Auswirkungen kommen. Diese werden allerdings vor dem Hintergrund der bisher zulässigen Landschaftsbildveränderung als nicht erheblich eingestuft.

Die zugelassene GRZ Überschreitung im Allgemeinen Wohngebiet um 25% läuft der o.a. Zielsetzung, der Schaffung eines grün vernetzten Baugebietes, nicht entgegen. Die geänderte Festsetzung dient der Sicherung der Realisierbarkeit der geplanten Vorhaben. Die Vernetzung der privaten und öffentlichen Strukturen wird nach wie vor gewahrt.

10.2 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 keine 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 jedoch nicht maßgeblich auf das Gesamtvolumen der Baukörper auswirken wird.

10.3 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 optimale Ausnutzung der Solarenergie. Nun soll dies durch die Zulässigkeit energetisch optimierter Bauformen vervollständigt werden. Es musste jedoch verzeichnet werden, dass im Zuge des Baulandumlegungsverfahrens zwar der Zielsetzung entsprechend, Grundstücke mit geringer Grundstücksfläche gebildet wurde, diese allerdings größtenteils so klein bemessen sind, dass die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der GRZ zur Minimierung der Versiegelung im Baugebiet nicht mehr umsetzbar waren. Auf diesen Missstand war nun mithilfe der 1. Änderung zu reagieren.

Weiterhin zu beachtende Punkte der projektbezogenen Entwicklungsziele sind das Orts- und 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 im Zusammenspiel mit den festgesetzten Anpflanzungen von großkronigen Bäumen und der Begrünung von großen Fassaden keine optische Dominanz entfalten soll. 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 Orts- und Landschaftsbild trotz der nun möglichen anderen Dachformen nicht erheblich beeinträchtigt ist.

Die nachteiligen optischen Auswirkungen der Solaranlagen sind im Rahmen der Abwägung den umweltpolitischen Zielen der Energiewende eindeutig unterzuordnen.

10.4 Private Belange

Hier ist neben dem Willen, ein Vorhaben überhaupt realisieren zu können, das grundlegende Interesse der Privateigentümer an weitgehender Baufreiheit auf dem jeweiligen Baugrundstück in die Abwägung der Belange einzustellen. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass auch seitens der 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 hierfür sind die gewählten Möglichkeiten zur Errichtung von Dachaufbauten.

10.5 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 Klause“, hat der Siedlungsdruck, der gerade für das vorliegende Gebiet zu verspüren ist, in seiner Stärke nicht nachgelassen.

Entsprechend 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 sowie des Klimas waren im Hinblick auf die geänderten Planfestsetzungen zu berücksichtigen. Es kann jedoch festgehalten werden, dass die Abänderung der gestalterischen Regelungen sowie die geänderten Festsetzungen zur zulässigen Trauf- bzw. Attikahöhe zu keinen weitergehenden erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes führen werden. Den Belangen des Klimas kann durch die getroffenen Regelungen zur Dachbegrünung lokal Rechnung getragen werden. Für die Belange des Bodens und des Wassers wurden externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, die die zusätzlichen Eingriffe ausgleichen können.

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

11 Bodenordnende und ergänzende Maßnahmen

Zur Realisierung der Planung ist die Teilung des Flurstücks Gemarkung Koblenz, Flur 1, Fl.Nr. 38/133 erforderlich. Dabei handelt es sich um die zusätzliche Teilfläche von ca. 1,05 ha, die dem Bebauungsplan Nr. 260, Änderung 1 als externe Kompensationsfläche auf dem Hinterberg zugeordnet wird. Die übrige Restfläche des Flurstücks 38/133 verbleibt im Ökokonto der Stadt Koblenz.

12 Kosten

Im Zuge der Realisierung der Planung werden zusätzliche externe Kompensationsflächen (Hinterberg) im Umfang von ca. 1,05 ha erforderlich. Unter Annahme der seinerzeitigen Kostenansätze des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 260 für die Maßnahme „Hinterberg“ ergeben sich zusätzliche Kosten von ungefähr 15.000 €. Es handelt sich dabei um eine kostenerstattungsbeitragspflichtige Maßnahme im Sinne des § 135 a-c BauGB.

Grundlagen der 1. Änderung:

1. Stellungnahme des schalltechnischen Ingenieurbüros Pies zu den aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf die im Plangebiet zu erwartenden Sportgeräuschemissionen (06.01.2011, Ingenieurbüro Pies, Boppard)
2. Textliche Zusammenfassung Lärmgutachten in Güls (Mai 2008, Ingenieurbüro Pies, Boppard) sowie ergänzende Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche (Oktober 2009, Ingenieurbüro Pies, Boppard)
3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Dez. 2006, GfL)
4. LPB Teil I (März 2001, GfL, Koblenz) und Teil II (Dez. 2003, GfL, Koblenz)