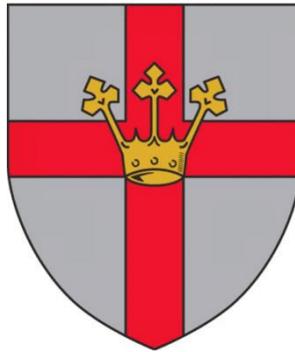


Stadtverwaltung Koblenz



Amt 61 -
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

Bebauungsplan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld“, Änderung und Erweiterung Nr. 1

Begründung

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand:
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

Hinweis: Nur die farbig hinterlegten Texte stellen Änderungen zur ersten Offenlagefassung dar.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfsfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

Inhaltsverzeichnis

1.	Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren	5
1.1	Lage und Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld“, Änderung und Erweiterung Nr. 1	5
1.2	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	6
1.3	Bebauungsplanübersicht und Verfahrenschonik	7
1.3.1	B-Plan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld“ (Rechtskraft 21.06.1974)	8
1.3.2	B-Plan Nr. 149: „Trierer Straße / Pollenfeldweg / Johannesstraße“ (Rechtskraft 21.01.1992)	9
1.3.3	B-Plan Nr. 146: „Auf dem Pollenfeld“ (Aufstellungsbeschluss Stadtrat vom 13.12.2002)	10
1.3.4	B-Plan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld (Änderung und Erweiterung Nr. 1)“	11
1.4	Eigentumsverhältnisse	12
2.	Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen	13
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	13
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006	14
2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	16
2.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz	18
2.5	Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der parallelen FNP-Änderung	20
2.6	Planerische Auseinandersetzung/ Würdigung der landesplanerischen Vorgaben	22
3.	Wesentliche Planungsvarianten	24
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen (zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise)	25
4.1	Art der baulichen Nutzung und Gemeinbedarfsflächen	25
4.2	Maß der baulichen Nutzung	27
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	29
4.4	Stellplätze und Garagen	29
4.5	Verkehrsflächen	30
4.5.1	Geplante innere Erschließung (Planstraße A und B)	30
4.5.2	Fuß- und Radverkehr	31
4.5.3	Ausbauplanung Bubenheimer Weg	31

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

4.5.4	Ausbauplanung Kreuzungsbereich Bubenheimer Weg / Eifelstraße	32
4.5.5	Betriebszufahrt Gartenbaubetrieb	32
4.5.6	Pollenfeldweg und private Verkehrsflächen (Bestand)	33
4.6	Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung der zentralen Grünstrukturen für die öffentliche und private Erholungsnutzung, zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz	34
4.7	Flächen für die Landwirtschaft mit Zweckbestimmung Gartenbaubetrieb	37
4.8	Niederschlagswasserbewirtschaftung	38
4.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	38
4.9.1	Grundlagen	39
4.9.2	Ergebnisse	40
4.9.3	Aktive Schallschutzmaßnahmen im Planfall "Realisierung der Nordtangente und Umbau Kreuzungsbereich Bubenheimer Weg / Eifelstraße"	42
4.9.4	Passive Schallschutzmaßnahmen	43
4.9.5	Planerische Umsetzung von Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung	43
4.10	Archäologie	44
4.11	Altlasten/ Altablagerungen/ Altstandorte	44
4.12	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	44
4.13	Landespflegerische Festsetzungen	46
5.	Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	50
6.	Kosten und Finanzierung	51
7.	Gender Check	52
8.	Umweltbericht Entwurfssfassung	54
8.1	Einleitung	54
8.2	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	54
8.3	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes, Beschreibung der Festsetzungen des Plans	55
8.4	Beschreibung der vorgenommenen Umweltprüfung (Untersuchungsrahmen) und Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen gemäß Anlage 1, Nummer 3 a BauGB	56

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

8.5	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	57
8.5.1	Naturräumliche Gliederung	57
8.5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Biologische Vielfalt/ Artenschutz	57
8.5.3	Schutzgut Boden	59
8.5.4	Schutzgut Wasser	60
8.5.5	Schutzgut Mensch/ Gesundheit	60
8.5.6	Schutzgut Klima/ Luft	61
8.5.7	Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung	61
8.5.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	61
8.5.9	Wechselwirkungen	62
8.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose)	63
8.7	Ziele des Umweltschutzes	64
8.7.1	Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Planungen	64
8.7.2	Umweltziele/ landespflegerische Zielvorstellungen ohne das Vorhaben	67
8.7.3	Umweltziele/ landespflegerischen Zielvorstellungen an den Bebauungsplan bei Umsetzung der Planung aus Umweltsicht	68
8.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen	70
8.8.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich und Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans	70
8.8.2	Gegenüberstellung von Eingriff, Kompensationsbedarf und tatsächlich geplanten Kompensationsmaßnahmen („Bilanz“) und Zuordnung der Eingriffe	73
8.8.3	Artenschutzbelange	74
8.8.4	Beschreibung der voraussichtlichen (erheblichen) Umweltauswirkungen der Planung/ des Vorhabens	78
8.9	Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen/ potenziell erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	78
8.10	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	78
8.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	79

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfsfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 56	50
Tab. 2:	Flächenbilanz wirksamer FNP und FNP-Ä	54
Tab. 3:	Gegenüberstellung "Maßnahmenvorschläge Grünordnungsplan zum Bebauungsplan" und deren Berücksichtigung Im Bebauungsplan	73
Tab. 4:	Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsgebiet relevanten Tierarten	77

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet	5
Abb. 2:	Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld“, Änderung und Erweiterung Nr. 1 gemäß erneutem Konzeptionsbeschluss und ergänzter Aufstellungsbeschluss vom 28.08.2012	6
Abb. 3:	Übersicht der Bebauungspläne im Plangebiet und Planumfeld (Hinweis: BP 146 hier ohne Abgrenzung und Schraffur)	7
Abb. 4:	B-Plan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld“ (Rechtskraft 21.06.1974)	8
Abb. 5:	B-Plan Nr. 149: „Trierer Straße / Pollenfeldweg / Johannesstraße“ (Rechtskraft 21.01.1992)	9
Abb. 6:	Geltungsbereich B-Plan Nr. 146: „Auf dem Pollenfeld“, (Aufstellungsbeschluss 13.12.2002)	10
Abb. 7:	B-Plan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld, Änderung und Erweiterung Nr.1, (Aufstellungsbeschluss 13.09.2007)	11
Abb. 8:	Städtische Eigentumsflächen im Plangebiet (rot)	12
Abb. 9:	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (Auszug)	15
Abb. 10:	Geltungsbereich und Darstellungen der FNP-Änderung im Parallelverfahren	17

Grundlagen

1. **Schalltechnische Untersuchung** zum Bebauungsplan Nr. 56 „Schulzentrum Pollenfeld“ Änderung und Erweiterung Nr. 1", FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern, April 2012
2. **Historische Erkundung** von Altstandorten und Bodenuntersuchungen zur Regenwasserversickerung, Planungsgebiet Pollenfeld, Institut für Umwelttechnik, Höhr-Grenzhausen, Oktober 2003
3. **Grünordnungsplan** zum Bebauungsplan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld“, Änderung und Erweiterung Nr. 1, Büro für Landschaftsplanung A. Reitz, Ochtendung, Aufgestellt Dezember 2009, geändert: August 2012, 2. Änderung: August 2013
4. Bebauungspläne "Auf dem Pollenfeld" und "Pollenfeldschule" (Koblenz-Metternich), **Faunistische Erfassungen** (Heuschrecken, Tagfalter, Avifauna, Fledermäuse), Dipl.-Biol. Urs Fränzel (Fachbüro für Freilandökologie), Langscheid, Dezember 2009

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

1. Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren

Die Stadt Koblenz hat im Rahmen der Stadtratsitzung vom 13.09.2007 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 56 „Schulzentrum Pollenfeld“, Änderung und Erweiterung Nr. 1, gefasst. Gegenstand der Planung ist

- die Nutzung von Nachverdichtungspotentialen zu Wohnzwecken im Bereich nördlich bzw. nordöstlich des Bubenheimer Weges,
- die Steuerung und Sicherung des ansässigen Gartenbaubetriebs unter Berücksichtigung der beabsichtigten betrieblichen Neustrukturierung (inkl. Ermöglichung einer neuen Betriebszufahrt von der Eifelstraße),
- die Sicherung der weiterhin benötigten Erweiterungsflächen der Integrierten Gesamtschule Koblenz (IGS Koblenz) und
- die Erschließung und Sicherung von aktuell unbebauten Flächen als öffentliche Grünflächen für Naherholungszwecke, als klimaökologische Ausgleichsräume und zur Grün- / Biotopvernetzung

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 14,3 ha und überplant Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne BP Nr. 56 „Schulzentrum Pollenfeld“ (südlich der Eifelstraße) und BP Nr. 149, s. Punkt 1.3 "Bebauungsplanübersicht und Verfahrenschonik".

1.1 Lage und Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld“, Änderung und Erweiterung Nr. 1



Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

Der Bebauungsplan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld“, Änderung und Erweiterung Nr. 1“ befindet sich im Stadtteil Metternich der Stadt Koblenz.

Der Änderungsbereich wird im Norden durch die Eifelstraße begrenzt. Im Südwesten erfolgt dieses durch den Bubenheimer Weg. Im Süden verläuft die Abgrenzung des Änderungsbereiches zu Beginn entlang des Pollenfeldweges. Im weiteren Verlauf des Pollenfeldweges in Richtung Osten bildet dann die südliche Grenze der öffentlichen Grünfläche die weitere Grenzziehung. Die rückwärtigen Gartenbereiche der Johannesstraße stellen im Osten die Grenze des Änderungsbereiches dar, vgl. die folgende Abbildung.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

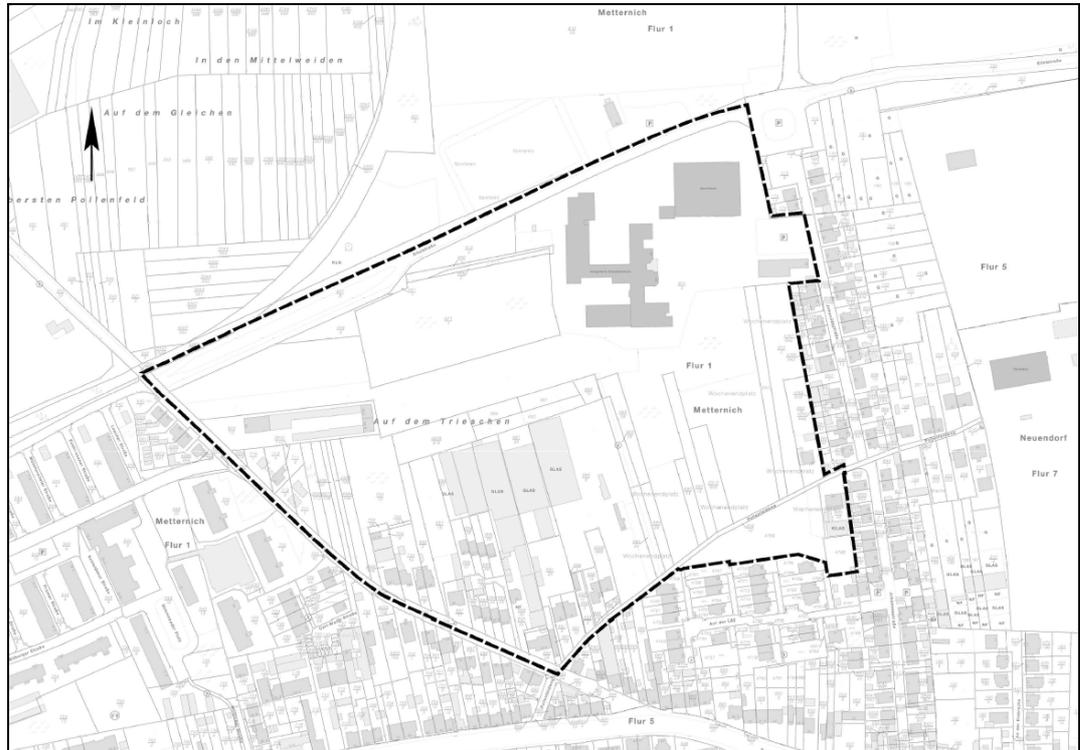


Abb. 2: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld“, Änderung und Erweiterung Nr. 1 gemäß erneutem Konzeptionsbeschluss und ergänzter Aufstellungsbeschluss vom 28.08.2012

1.2 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets

Das Plangebiet ist städtebaulich sehr heterogen geprägt. Die Eifelstraße stellt hier den nördlichen Siedlungsabschluss des Stadtteiles Metternich dar. Der Bereich nördlich der Eifelstraße bildet den Übergang des Siedlungsbereiches zur offenen Landschaft und ist geprägt durch Landwirtschaftsnutzung, Kleingärten, eine Sportanlage (Fußballplatz), Brachflächen und Gehölzflächen. Auch südlich der Eifelstraße prägen in Richtung Bubenheimer Weg landwirtschaftliche Flächen und Hecken- / Grünstrukturen der ehemaligen „Franzosenschule“ das Ortsbild. Die Integrierte Gesamtschule Koblenz stellt in diesem Kontext einen zum Großteil noch solitären Siedlungsbereich dar. Dieser ist durch großformatige Baukörper und umgebende, größere Freiflächen charakterisiert.

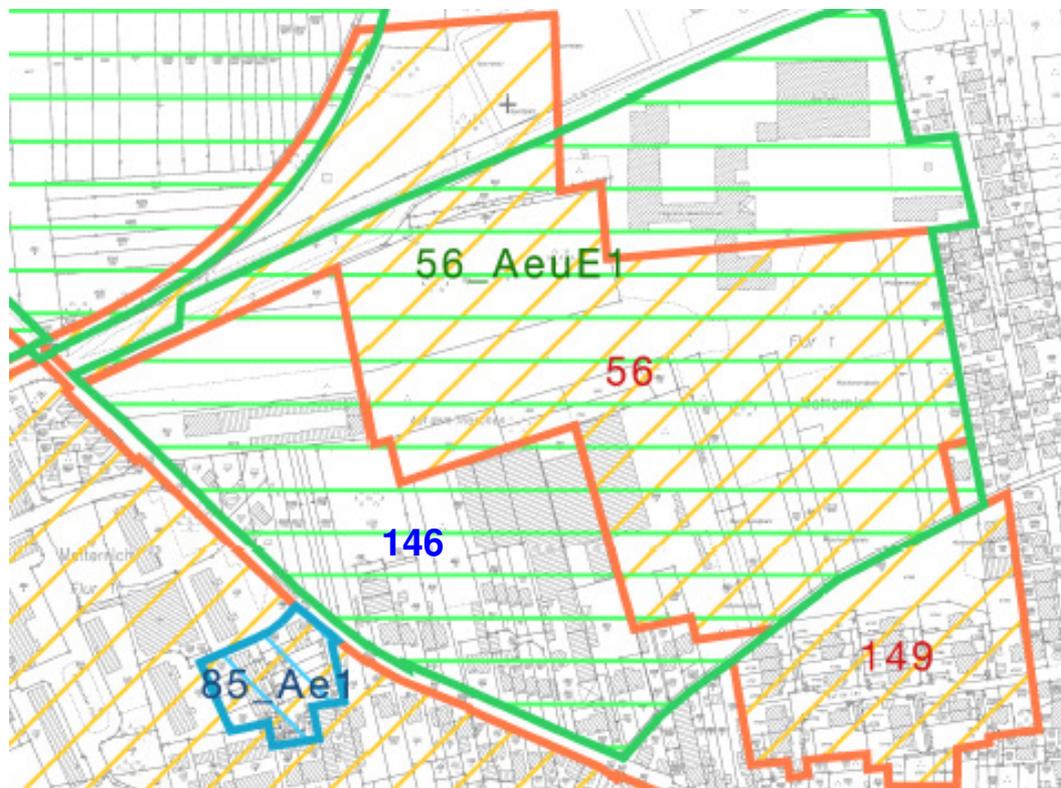
Der Bubenheimer Weg ist ab dem Kreuzungsbereich zur Eifelstraße ebenfalls städtebaulich sehr heterogen ausgebildet. Im Norden bilden auf der westlichen Straßenseite Hochhäuser der Wohnbebauung eine städtebauliche Dominante. Im weiteren südlichen Verlauf des Bubenheimer Weges ist indessen zunehmend eine kleinteiligere Straßenrandbebauung zu verzeichnen. Auf der östlichen Straßenseite des Bubenheimer Weges hingegen prägen im Norden gewerbliche Bauten und Nutzungen („Servicecenter für Hochdruckverbindungen“ und „Autohan-

del“ im Bereich der ehemaligen Tankstelle) das Stadtbild. Nur vereinzelt sind hier Ansätze einer Wohnbebauung vorhanden. Erst im weiteren Verlauf des Bubenheimer Weges in Richtung Südosten stellen sich gleichartige Baustrukturen und Nutzungen wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Bubenheimer Weges ein.

Der Bereich des Pollenfeldweges ist am Anfang (hier ab Bubenheimer Weg) und am Ende (hier bis Johannesstraße) noch durch ergänzende Wohnbebauungen geprägt. Im zentralen Bereich des Pollenfeldweges dominieren aber Grünstrukturen und Nutzungen (Kleingärten, Spielplatz und die südlich angrenzende öffentliche Grünfläche / Obstwiese).

Der Kernbereich des Plangebiets wird weiterhin durch die großflächigen baulichen Anlagen (Gewächshäuser) und Nutzungen eines Gartenbaubetriebes geprägt. Da dieser Bereich nicht von öffentlichen Straßen und Wegen einsehbar ist und durch diesen Betrieb auch keine störenden Umweltauswirkungen (Gewerbelärm) resultieren, tritt diese großflächige Nutzung städtebaulich nicht dominant in Erscheinung. Auch die angrenzenden weiteren Nutzungen des Kernbereiches (Grün- und Brachflächen der ehemaligen „Franzosenchule“, Kleingärten und rückwärtige private Hausgärten) sind mangels öffentlicher Erschließung und Einsehbarkeit öffentlich nicht erlebbar.

1.3 Bebauungsplanübersicht und Verfahrenschronik



**Abb. 3: Übersicht der Bebauungspläne im Plangebiet und Planumfeld
(Hinweis: BP 146 hier ohne Abgrenzung und Schraffur)**

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

1.3.2 **B-Plan Nr. 149: „Trierer Straße / Pollenfeldweg / Johannesstraße“ (Rechtskraft 21.01.1992)**



Abb. 5: B-Plan Nr. 149: „Trierer Straße / Pollenfeldweg / Johannesstraße“ (Rechtskraft 21.01.1992)

Inhalt: Ein Bereich südlich des Pollenfeldweges wurde als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und die südlich angrenzenden Flächen als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Hinweis: Der Geltungsbereich des BP Nr. 56 „Schulzentrum Pollenfeld“, Änderung und Erweiterung Nr. 1 soll um den Bereich der Grünfläche südöstlich des Pollenfeldweges (Lage innerhalb des rechtskräftigen BP Nr. 149) erweitert und dieser damit z.T. überplant werden.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

**1.3.3 B-Plan Nr. 146: „Auf dem Pollenfeld“ (Aufstellungsbeschluss Stadtrat vom
13.12.2002)**

Inhalt: Ein Bereich zwischen B-Plan Nr. 56 „alt“ und Bubenheimer Weg zuzügl. Erweiterung Gartenbaubetrieb. Ziel: Wiedernutzung der brachgefallenen Flächen und Erweiterung Gartenbaubetrieb.



Abb. 6: Geltungsbereich B-Plan Nr. 146: „Auf dem Pollenfeld“, (Aufstellungsbeschluss 13.12.2002)

Hinweis: Die Planung wurde nicht fortgeführt und wird inhaltlich durch den erneuten Konzeptionsbeschluss und ergänzten Aufstellungsbeschluss vom 28.08.2012 ersetzt.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

1.3.4 B-Plan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld (Änderung und Erweiterung Nr. 1)“

- **Aufstellungsbeschluss 13.09.2007**

Inhalt: Bereich B-Plan Nr. 56 „alt“ (ohne Flächen nördl. der Eifelstraße) und B-Plan Nr. 146 sowie Erweiterung um Bereich der IGS Koblenz, hier Bestand.



Abb. 7: B-Plan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld, Änderung und Erweiterung Nr.1, (Aufstellungsbeschluss 13.09.2007)

- **Konzeptionsbeschluss vom 04.10.2007**
- **Unterrichtung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung am 18.12.2007 durch den FBA IV vom 19.08.2008**
- **Erneuter Konzeptionsbeschluss und ergänzter Aufstellungsbeschluss vom 28.08.2012**

Der Geltungsbereich wurde um die o.a. öffentlichen Grünflächen südöstlich des Pollenfeldweges (Lage im Geltungsbereich des rechtskräftigen BP Nr. 149) und um im Zuge der Realisierung der L 52 n benötigte städtische Verkehrsflächen zum Ausbau des Kreuzungsbereiches Bubenheimer Weg / Eifelstraße erweitert.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

Die bisherige Planungskonzeption (Stand Konzeptionsbeschluss vom 04.10.2007) wurde aufgrund der aktuellen fachplanerischen Anforderungen (Verkehr- und Straßenplanung, Freiflächenplanung, Landespflege und Artenschutz sowie aktuellen lärmtechnischen Anforderungen) sowie zur verstärkten Berücksichtigung privater Belange von Eigentümern im Plangebiet mit der vorliegenden Fassung z.T. erheblich modifiziert und planerisch weiterentwickelt.

Die im Rahmen der erneuten Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB in 2013 eingegangenen Anregungen wurden ausgewertet. Die bei der Bauleitplanung zu beachtenden Belange wurden gegeneinander und untereinander abgewogen. Die vorgetragenen Anregungen wurden dementsprechend, so weit wie mit den verfolgten Planungszielen vereinbar, im vorliegenden Entwurf berücksichtigt.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Ein Großteil des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Stadt Koblenz. Diese Eigentumsverhältnisse begünstigen die Realisierung der durch die Planung verfolgten städtebaulichen Ziele.

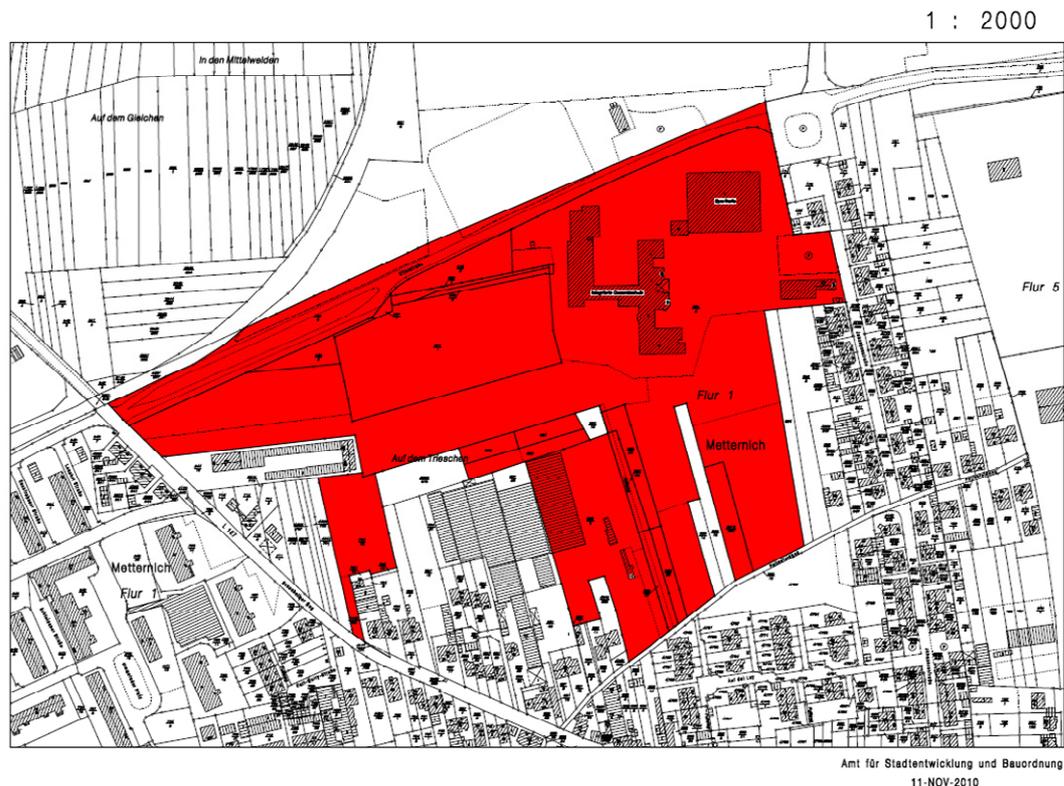


Abb. 8: Städtische Eigentumsflächen im Plangebiet (rot)

Hinweis: Die hier nicht farblich angelegten Parzellen des Pollenfeldweges und des Bubenheimer Weges befinden sich ebenfalls im Eigentum der Stadt Koblenz.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

2. Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Koblenz ist als eines der fünf Oberzentren (OZ) neben Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System von großräumigen Verkehrsachsen und hat eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Die genannten Funktionen sind zu sichern.¹

Die Stadt Koblenz stellt als Teil des Gebietes Koblenz-Neuwied-Andernach-Mayen einen klimatischen Belastungsraum dar. Für diese Räume, in deren Siedlungen eine schlechte Durchlüftung vorliegt und die somit 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.²

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 (aufgrund der Talgröße, der hohen Reliefenergie, den markanten Reliefformen, des Steillagenweinbaus und der hohen Dichte an Burgen und historischen Ortsbildern). Durch den Status UNESCO-Weltkulturerbe ist das „Obere Mittelrheintal“ eine historische Kulturlandschaft von weltweiter Bedeutung. Weiterhin besitzt es Bedeutung für die Naherholung, u.a. im Raum Koblenz.³

Des Weiteren liegt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied“, das eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Talsystem des Rheins besitzt und somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur (primär geprägt durch die Osthänge als Kulisse und optische Rahmensetzung) ist. Das landschaftliche Umfeld des Verdichtungsraumes hat eine hohe Bedeutung für die stadtnahe Erholung und die überörtliche Naherholung.⁴

Hinsichtlich der Schutzgüter Landschaft und Kulturgüter liegt Koblenz im nördlichen Bereich des Gebietes, das im Jahre 2002 auf Antrag der Länder Rheinland-Pfalz und Hessen als Welterbe „Oberes Mittelrheintal“ in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen wurde. Die UNESCO-Konvention zum Schutz des Weltkultur- und Naturerbes definiert in Art. 1 das Kulturerbe als bestehend aus Denkmälern, Ensembles und Stätten und das Naturerbe als Naturgebilde, geologische und physiografische Erscheinungsformen bzw. Gebiete sowie Naturstätten und Kulturlandschaften.⁵

¹ Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 86

² ebenda, S. 128/129

³ ebenda, S. 177

⁴ ebenda, S. 181

⁵ ebenda, S. 196

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfsfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

Für die Entwicklung der Wohnfunktion definiert das LEP IV, dass „jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trage, was die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt bedeute“¹. Im Grundsatz G25 wird als eine Maßnahme zur Stärkung der Gemeinden und ihrer Ortskerne die „Umnutzung leer stehender, ortsbildprägender Bausubstanz zum Wohnen“ formuliert.²

Für den Bedarf an neuen Wohnbauflächen werden des Weiteren folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Der Ersatz- und Nachholbedarf, der sich aus Gebäudeabgängen bzw. überalteter Bausubstanz, gestiegenen Wohnansprüchen sowie erfolgter Nutzungsänderung ergibt und
- der Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen mit Familien, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten.

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 entsprechen den o.g. Vorgaben und Zielen des LEP IV. Die Ziele des wirksamen Flächennutzungsplanes und dessen Änderung für das Plangebiet dienen der Innenentwicklung. Bestehende Baulücken im Siedlungsbereich werden für die Entwicklung der Funktion Wohnen genutzt. Es erfolgt eine Anpassung an gesteigerte Wohnansprüche und ggf. Nutzungsänderungen durch die Anbaumöglichkeiten an bestehende Wohngebäude (Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen). Weiterhin dient die Planung auch der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen. Bisher öffentlich unzugängliche Flächen sollen darüber hinaus aufgewertet und der Öffentlichkeit zur Naherholung zugänglich gemacht werden. Mit diesen Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung, Aufwertung des Wohnumfeldes und den genannten Anpassungsmöglichkeiten an geänderte Lebenssituationen / Wohnansprüche sollen die Einwohner an den Stadtteil gebunden werden und somit, wie im zweiten o.g. Kriterium formuliert, „in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten“.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006

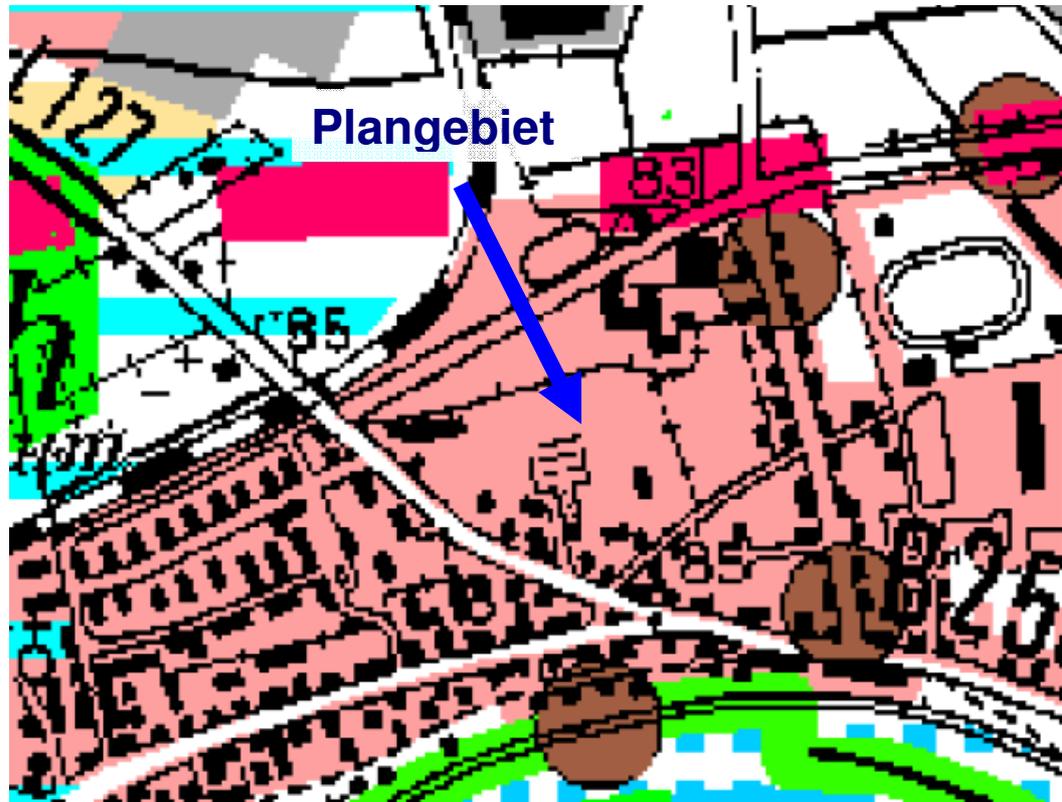
In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Planungsraum B-Plan Nr. 56 betreffenden Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 dargestellt. Es handelt sich um die Darstellung von

- Siedlungsflächen für Wohnen (rosa)
- Rahmenbereich UNESCO-Weltkulturerbe Mittelrheintal (braun gepunktet, angrenzend zum Plangebiet)
- geplante regionale Verbindung im funktionalen Straßennetz (rot gestrichelt, angrenzend zum Plangebiet)

¹ ebenda, S. 76

² ebenda, S. 74

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage



**Abb. 9: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006
(Auszug)**

Der Textband des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2006 trifft folgende Aussagen

Kapitel Zentrale Orte, hier Wohnen:

G2: In den zentralen Orten soll durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.¹

Kapitel Wohnen:

G1: Die weitere bauliche Entwicklung in der Region soll sich an den realistischen Entwicklungschancen und -bedingungen orientieren.²

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.³

Kapitel Landwirtschaft und Weinbau:

¹ Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006, Textband, S. 8

² ebenda, S. 15

³ ebenda, S. 66

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

G1: Die Landwirtschaft und der Weinbau sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige erhalten bleiben bzw. dazu entwickelt werden. Bodenordnungsmaßnahmen sollen zur Verbesserung der agrarstrukturellen, betriebswirtschaftlichen und ökologischen Verhältnisse beitragen. Die landwirtschaftlichen Funktionen sollen auch zur Pflege und Entwicklung der Landschaft sowie zur Sicherung ausgewogener ökologischer Verhältnisse genutzt, gestärkt und entwickelt werden. (...).¹

G2: Die landwirtschaftliche Produktionsvielfalt, insbesondere der Betriebe mit Sonderkulturen in den begünstigten Lagen, soll erhalten bzw. ausgebaut werden.²

Kapitel Klima und Luft:

G4: In den thermisch stark belasteten Räumen (Karte 11) soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

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

Begründung/Erläuterung:

In den thermisch stark belasteten Räumen (Karte 11) bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatenausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionsschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen von Verkehr, Industrie und Hausbrand gibt der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied. (...).³

2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entsprechen nur zum Teil den Planungszielen des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan. Damit das Bebauungsplanverfahren dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entspricht, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

¹ ebenda, S. 60

² ebenda, S. 60

³ ebenda, S. 57/58

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

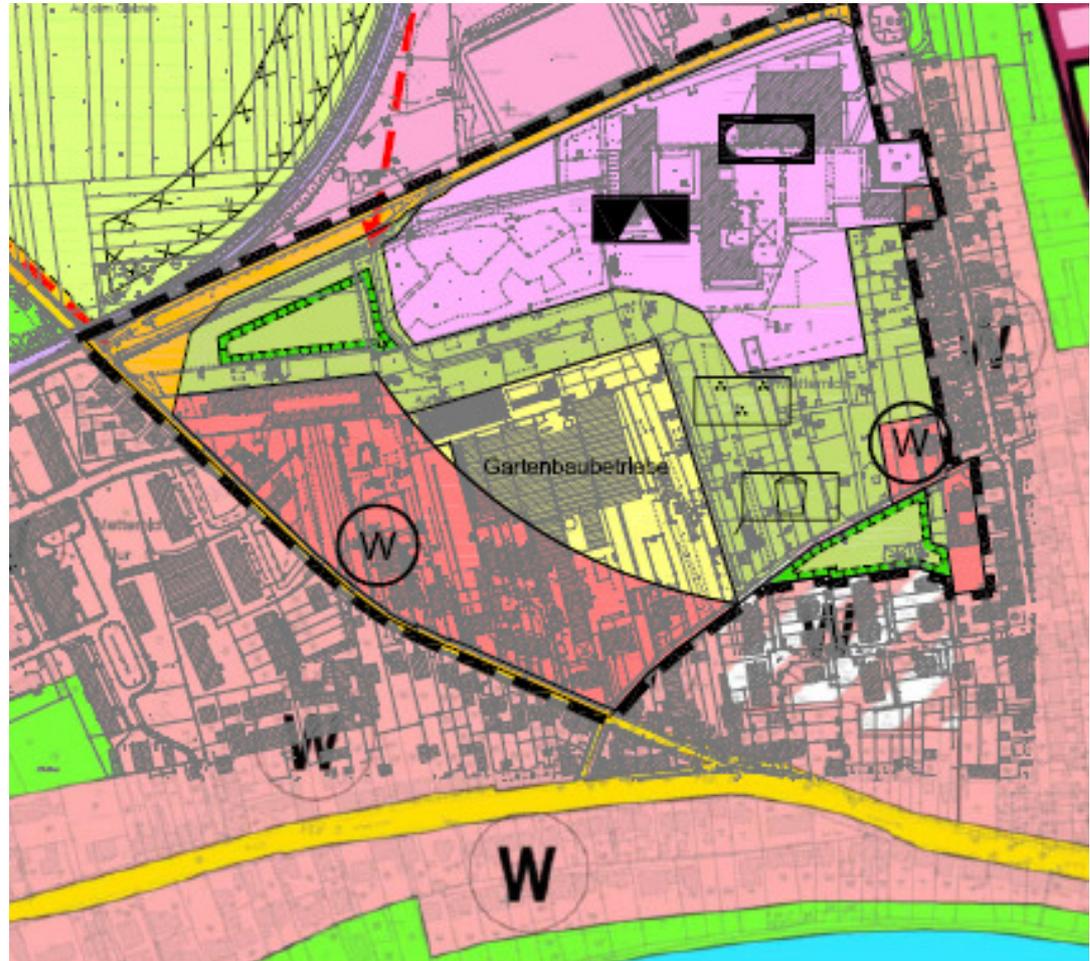


Abb. 10: Geltungsbereich und Darstellungen der FNP-Änderung im Parallelverfahren

Folgende Leitziele werden im Einzelnen bei der FNP-Änderung analog zum Bauleitplanverfahren verfolgt:

- Rücknahme von nicht mehr benötigten Gemeinbedarfsflächen der „Integrierten Gesamtschule Koblenz“.
- Neuausweisung von Landwirtschaftsflächen mit Zweckbestimmung „Gartenbaubetriebe“ zur Bestandssicherung und Erweiterung des Gartenbaubetriebes
- Neuausweisung einer zusammenhängenden Grünzone (öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“, die insbesondere die Wohnbereiche „Johannesstraße“ und „Auf der Lay“ sowie den Spielplatz am Pollenfeldweg mit den Freizeitanlagen nördlich der Eifelstraße verbindet.
- Darstellung und Sicherung der Bestandsnutzung (Wohnbauflächen sowie Spielplatz).

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

- Vorbereitung der baulichen Entwicklung vorhandener Baulücken / Brachflächen als Wohnbauflächen (entsprechend den bisherigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes).
- Darstellung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, zum Artenschutz sowie zum Erhalt und zur Entwicklung der zentralen Grünstrukturen, u. a. als Brut- und Nahrungshabitate, durch Darstellung öffentlicher Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ (s. o.) und durch Bestandssicherung sowie Neuausweisung von „Ausgleichsflächen“.
- Darstellung der Eifelstraße Hauptverkehrsstrasse (hier in der Funktion als Verbindungsstrasse zwischen der AS Metternich, der L 52 neu und der B 9)

2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz wurde am 04.06.2009 vom Koblenzer Stadtrat beschlossen. Die Notwendigkeit eines solchen übergeordneten, strategischen Konzeptes zur Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes Koblenz ergibt sich aus dem planerischen und raumordnerischen Ziel, zukünftige einzelhandelsrelevante Vorhaben, Projekte und Veränderungen in Koblenz im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung zu steuern.

„Das Zentren- und Sortimentskonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB. Es dient als übergeordneter Orientierungs- und Steuerungsrahmen und als Abwägungsgrundlage für zukünftige Bauleitverfahren.“¹

Als übergeordnete Entwicklungsziele des Einzelhandels in Koblenz werden dargestellt:

1. **„Innenstadt“:** Sicherung und Stärkung des innerstädtischen Geschäftsbereichs in Koblenz als Einkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomiestandort von regionaler Bedeutung
2. **Stadtteilzentren:** Sicherung und Stärkung der Stadtteil- und Nahversorgungszentren als Einkaufsstandorte mit stadtteilbezogener Versorgungsbedeutung
3. **Nahversorgung:** Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung und Abbau bestehender Nahversorgungsdefizite
4. **Zentralität und Raumordnung:** Sicherung und Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Oberzentrums Koblenz“²

Unter Berücksichtigung der Ziele von Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, wurden für die Stadt Koblenz folgende Grundsätze und Strategien für die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Koblenz abgeleitet:

- „1. Räumlich-funktionale, zentrenverträgliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Koblenz
2. Konzentration des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz, Kapitel VI: Zentren- und Sortimentskonzept, S. 78
² ebenda, S. 78

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

3. *Bestimmung und geordnete Entwicklung geeigneter integrierter Standorte zur Verbesserung der Nahversorgung*
4. *Vermeidung zusätzlicher innenstadtrelevanter Einzelhandelsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der definierten potenziellen Nahversorgungsstandorte*
5. *Bestimmung und geordnete Entwicklung von Fachmarktstandorten für nichtinnenstadtrelevante Einzelhandelsangebote, für die in den zentralen Versorgungsbereichen kein Standort gefunden werden kann (Ergänzungsstandorte im Sinne des LEP IV, Z 59); räumliche Konzentration dieser Einzelhandelsangebote auf die drei Standortbereiche Koblenz Nord, IKEA/FCC und Andernacher Straße/B 9; stärkere Profilierung der Angebotsstruktur dieser drei Standortbereiche*
6. *keine „Verhinderung“ von Wettbewerb, sondern Konzentration des Einzelhandels auf bestimmte Standortbereiche im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung*

Die Grundsätze und Strategien bilden gleichzeitig die Grundlage für die Formulierung zahlreicher standortbezogener Entwicklungsziele im Kapitel VII und für die Planung und Umsetzung von Richtlinien, Projekten und Handlungsansätzen zur operativen Umsetzung dieser Entwicklungsziele durch die Akteure aus Politik und Verwaltung.“¹

Kapitel VII des Zentren- und Sortimentskonzeptes der Stadt Koblenz analysiert die teilräumlichen Einzellagen in Koblenz. Der vorliegende Bebauungsplan liegt außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz definierten

- zentralen Versorgungsbereiche,
- Nahversorgungsbereiche und
- Fachmarktstandorte für nichtinnenstadtrelevante Einzelhandelsangebote.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen, Fachmarkttagen und Solitärstandorten der Nahversorgung existieren in Koblenz kleinteilige Einzelhandelsnutzungen in den Ortskernen der Stadtteile. Folgende Analysen werden an dieser Stelle auszugsweise wiedergegeben:

„Im Ergebnis des sukzessiven Rückzugs kleinteiliger Facheinzelhandelsgeschäfte aus den Stadtteilkernen und Wohnlagen sind heute in Koblenz in den meisten Stadtteilen nur noch rudimentäre Einzelhandelsbestände ohne leistungsfähige, frequenzerzeugende Magnetbetriebe in zentraler Lage vorhanden. (...). Ungeachtet des Fehlens der vollen Angebotsbreite im kurzfristigen Bereich ist zu betonen, dass die verbliebenen Geschäfte in den Ortskernen nach wie vor wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen. Dies betrifft insbesondere eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen und ältere Bürgerinnen und Bürger.“²

Für das Plangebiet ist als nächstgelegene Ortskernlage der Nahversorgung der Bereich Metternich Unterdorf zu nennen. Dieser wird als städtebaulich ungegliederter und nicht zusammenhängender Bereich charakterisiert, der der Grundversorgung des Stadtteils dient. Als Entwicklungsziele wird die Bestandssicherung genannt.³

¹ ebenda, S. 79

² ebenda, S. 175

³ ebenda, S. 190

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

Der Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zum Zentren- und Sortimentskonzeptes der Stadt Koblenz. Durch die Förderung und Erhaltung der Wohnfunktion im Plangebiet wird die für die Ortskernlagen der Nahversorgung erforderliche „Nachfrageseite“ gestärkt. Darüber hinaus wird der im Plangebiet vorhandene Einzelhandelsbestand (Blumengeschäft) planerisch gesichert.

2.5 Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der parallelen FNP-Änderung

Die folgenden (*kursiv* gekennzeichneten) Aussagen sind der Landesplanerischen Stellungnahme (§ 20 Landesplanungsgesetz) zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Koblenz für den Bereich Schulzentrum Pollenfeld (Bebauungsplan Nr. 56) vom 02.08.2011 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Auszügen entnommen.

„RAUMORDNERISCHE BEWERTUNG

Die Gesamtkarte des LEP IV enthält für die Änderungsbereiche keine Darstellungen oder Festlegungen. Von den textlichen Vorgaben des LEP IV hat die Planung v.a. folgende Aspekte zu würdigen:

Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur (G 26).

Nach Z 31 zu Kapitel 2.4.2 „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ ist die quantitative Flächenneuanspruchnahme bis zum Jahre 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendigen Flächeninanspruchnahmen über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Nach Z 34 hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden (G 50). Ein barrierefreier Zugang zu Einrichtungen der Grundversorgung in einer auch für in ihrer Mobilität eingeschränkten Menschen zumutbaren Entfernung soll durch die günstige Zuordnung des Wohnraumes zur sozialen Infrastruktur und zu den Haltepunkten des Bus- und Schienenpersonennahverkehrs sichergestellt werden (G 51).

Aus Sicht der Landesplanung wird die vorliegende Planung als Maßnahme der Innenentwicklung in Beachtung der landesplanerischen Ziele zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausdrücklich begrüßt und befürwortet.“

Im weiteren Planverfahren sollte eine Auseinandersetzung mit den folgenden Vorgaben des LEP IV erfolgen:

Einzeleinrichtungen und -angebote (des sozialen Gemeinwesens) sowohl öffentlicher als auch privater Träger sind möglichst untereinander zu vernetzen und in übergeordnete

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

Konzepte einzubinden. Private, öffentliche und öffentlich geförderte Bildungsträger sollen im regionalen Maßstab ihre Aktivitäten abstimmen (G 68).“

*Nach Z 69 sind die verschiedenen **Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen** in den Mittelbereichen und mittelzentralen Funktionsräumen so auszubauen und anzupassen, dass in allen Landesteilen umfassende Möglichkeiten der Aus- und Fort- und Weiterbildung in zumutbarer Erreichbarkeit angeboten werden.*

*Die Sicherung, Verbesserung und Wiederherstellung der Funktionen des **Biotopverbundes** sollen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (G 97).*

*Nach Z 111 ist **Niederschlagswasser**, wo immer aufgrund der natürlichen, technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und aufgrund einer geringen Verschmutzung möglich, vor Ort zu belassen und zu versickern.*

*Alle Bodenfunktionen sollen insbesondere durch die Träger von Planungs- und Zulassungsverfahren sowie von Flächennutzern langfristig bewahrt werden. Der **Schutz des Bodens** soll durch Vorsorge, Vermeidung und Minimierung von stofflichen und nichtstofflichen Beeinträchtigungen verbessert werden; Bodenerosion, Bodenverdichtung, Verlagerung und Aufschüttung sowie Bodenversiegelung soll vermieden bzw. minimiert werden (siehe G 112 zu Kapitel 4.3.3 „Boden“).*

*Die **klimaökologischen Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen** (siehe Karte 14: Klima zu Kapitel 4.3.4 „Klima und Reinhaltung der Luft“) sollen aufgrund ihrer besonders günstigen Wirkungen auf klimatisch und lufthygienisch belastete Siedlungsbereiche weitgehend von beeinträchtigenden Planungen und Maßnahmen freigehalten werden (G 113). Die Bauleitplanung sichert dabei nach Z 115, sofern städtebaulich erforderlich, die kommunal bedeutsamen klimaökologischen Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen.*

In der Gesamtkarte des RROP sind die Änderungsbereiche als Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt. Von den textlichen Vorgaben des RROP hat die Planung v.a. folgende Aspekte zu würdigen: Zur Verbindung der innerörtlichen Frei- und Grünräume mit der umgebenden Landschaft sollen Grünverbindungen und Grünzüge in Form von Hausgärtenzeilen, Fuß- und Wanderwegen, Kleingärten, Talauen mit Wiesen und Weiden und anderen baulich weniger genutzten Bereichen erhalten bleiben und in das Konzept der Ortsentwicklung einbezogen werden (G 6, Kap. 2.2).

In den thermisch stark belasteten Räumen (Karte 8) 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 Fassadenbegrünungen unterstützt werden, für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern (G 4, Kap. 4.2.3).

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

2.6 Planerische Auseinandersetzung/ Würdigung der landesplanerischen Vorgaben

- **„Nachhaltige Siedlungsentwicklung“, Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung:**

Die Maßgaben werden durch die vorliegende Planung beachtet, s. Bewertung der Landesplanung. Die mit dem Bauleitplan verfolgte Nachverdichtung hat die Stabilisierung bzw. Stärkung der Bevölkerungsanzahl im Plangebiet zum Ziel, wodurch auch die Tragfähigkeit von Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten in den Ortskernlagen der Nahversorgung gefördert wird.

Die Nachverdichtung orientiert sich des Weiteren an realistischen Entwicklungschancen und -bedingungen: Es werden nur dort Erweiterungsflächen festgesetzt, wo diese auch planerisch sinnvoll bzw. nach Abwägung der Belange vertretbar sind bzw. zum Großteil bereits zuvor planungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässig waren. Durch die Rücknahme von bisher festgesetzten Gemeinbedarfsflächen zu Gunsten von öffentlichen Grün- / Ausgleichsflächen und vorhandenen Betrieben (Gartenbaubetrieb) wird die Bauleitplanung an den aktuellen Bedarf bzw. an die aktuellen Bedarfsprognosen angepasst.

- **Koordination und Bedarfsabstimmung der Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen (hier IGS Koblenz) zwischen den Bildungsträgern und gemäß Anforderungen zur Ausstattung und Erreichbarkeit von Mittelbereichen und mittelzentralen Funktionsräumen:**

Die Stadt Koblenz stellt aktuell einen Schulentwicklungsplan auf. Dieser soll den bisherigen Schulentwicklungsplan aus dem Jahre 1973 ersetzen. Darüber hinaus wird seit 2001 ein jährlicher Schulentwicklungsbericht erstellt. Der in Aufstellung befindliche Schulentwicklungsplan führt die o.a. Koordination und Bedarfsabstimmung durch. Die im Rahmen der Bauleitplanung getroffene Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt in Abstimmung mit dem in Aufstellung befindlichen Schulentwicklungsplan und dem zuständigen Kultur- und Schulverwaltungsamt.

- **Sicherung, Verbesserung und Wiederherstellung der Funktionen des Biotopverbundes:**

Durch Rücknahme von Gemeinbedarfsflächen zugunsten von öffentlichen und privaten Grünflächen (Parkanlage, "Freizeitgärten", Verkehrsgrün- und Ausgleichsflächen sowie private Grünflächen) werden große Teilbereiche des Plangebiets für die Ziele des Biotopverbundes nachhaltig gesichert. Weitergehendere Maßgaben erfolgen in der der Planung zugrundeliegenden Begrünungs- und Ausgleichskonzeption, durch Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen, durch Nutzungseinschränkungen etc.), vgl. Kapitel 4.6 "Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung der zentralen Grün-

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

strukturen für die öffentliche und private Erholungsnutzung, zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz".

- **Umgang mit Niederschlagswasser:**

Das anfallende Niederschlagswasser der neuen Baugebiete / Nachverdichtungsflächen soll vor Ort belassen und versickert werden. Entsprechende Regelungen bzw. Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen, vgl. Kapitel 4.8 "Niederschlagswasserbewirtschaftung".

- **Schutz des Bodens**

Der Schutz des Bodens wird durch die Inanspruchnahme von bereits gestörten Böden als Maßnahme der Innenentwicklung (Brachflächen, Kleingärten, gewerblich, mindergenutzte Flächen etc.) berücksichtigt. Weiterhin wird die Inanspruchnahme von Flächen durch Bebauung entsprechend des aktuellen Eigenbedarfs der Stadt Koblenz gegenüber den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen BP Nr. 56 und den vorhergehenden Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes erheblich reduziert. Durch die geplanten Nutzungen sind im Vergleich zum Status quo keine erheblichen Neuversiegelungen zu erwarten bzw. neu zulässig. Auch die stofflichen Beeinträchtigungen der Böden werden im Vergleich zum Status quo nicht signifikant zunehmen.

Detaillierte Maßgaben hierzu erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (GRZ-Festsetzung, Begrünungs- und Ausgleichskonzeption, Nutzungseinschränkungen etc.), vgl. Kapitel 4.3 "Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen" und Kapitel 4.6 "Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung der zentralen Grünstrukturen für die öffentliche und private Erholungsnutzung, zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz".

- **klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen, thermisch stark belastete Räume**

Gemäß Klimafunktionskarte der Stadt Koblenz gehört das Plangebiet aufgrund seines Grünflächenanteils zu den abgeschwächten Kaltluftproduktionsflächen. Weiterhin bewirkt der Grünflächenanteil, dass der Bereich zu den nur geringfügig überwärmten Randbezirken der Stadt Koblenz gezählt wird. Aufgrund der fast ebenen Lage, der geringen Größe (< 10 ha) und der umgrenzenden Bebauung besteht jedoch nur eine mäßige Abflussmöglichkeit.

Die Erhaltung dieser (auf Plangebietsebene) bedeutsamen klimaökologischen Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen wird durch die Darstellungen der Flächennutzungsplanung (Grün- und Ausgleichsflächen) gesichert. Im verbindlichen Bauleitplanverfahren werden in diesem Sinne ergänzende Regelungen auch für die Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen getroffen, vgl. Kapitel 4.13 "Landespflegerische Festsetzungen".

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfsfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

- **Konzept der Grünverbindungen und Grünzüge**

Die bislang nicht öffentlich zugänglichen Grün- und Kleingartenbereiche sowie die geplanten Nachverdichtungsbereiche für Wohnnutzungen sollen über verkehrsberuhigte Erschließungsstiche sowie über neu anzulegende Fuß- und Radwege erschlossen werden. Diese Erschließungskonzeption dient der fußläufigen Anbindung des Plangebiets und der angrenzenden Siedlungsbereiche mit den Grünflächen im Plangebiet, als auch zur Vernetzung mit anderen Zielpunkten (Sportplatz, Spielplatz, Kleingartenanlage nördl. der Eifelstraße, IGS Koblenz - Pollenfeld etc.). Die Grünzüge im Plangebiet (Festsetzung als Grünfläche) sind mindestens ca. 30 - 40 Meter breit. Hierdurch wird die hier verfolgte Bewahrung der bestehenden, ökologischen Vernetzungsqualität zwischen dem Außenbereich nördlich der Eifelstraße bis zum Siedlungsbereich im Bereich des Pollenfeldweges und darüber hinaus gewährleistet. Wo diese Mindestbreite unterschritten wird, übernehmen bzw. ergänzen angrenzende Flächen (Privatgärten und die nur eingeschränkt nutzbare Gemeinbedarfsfläche im Bereich der ehemaligen Franzosenschule) die hier planerisch verfolgte Vernetzungsfunktion.

Die im B-Plan Nr. 56, Änderung und Erweiterung Nr. 1 verfolgte Planungskonzeption entspricht somit den o.a. Vorgaben des LEP IV und den Grundsätzen der Raumordnung gemäß Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RRÖP).

3. Wesentliche Planungsvarianten

In der ursprünglichen Konzeptionsfassung von 2007 war als Planungsvariante für eine Teilfläche südöstlich des Kreuzungsbereiches Bubenheimer Weg/ Eifelstraße die zusätzliche Entwicklung eines Mischgebietes vorgesehen. Weiterhin wurde in 2007 konzeptionell und lagemäßig eine andere innere Erschließung der Nachverdichtungsflächen vorgesehen.

In der geänderten und weiterentwickelten Plankonzeption von 2012, die die Basis für den aktuellen Entwurf bildet, wurde die Entwicklung des o.a. zusätzlichen Mischgebietes verworfen. Die wesentlichen Gründe hierfür waren die geringe Flächengröße, ein lokal vorhandener alternativer Flächenbedarf für Verkehrsflächen (Kreuzungsausbau im Zuge der Realisierung der L 52 n, s.u.), für Flächen der Wasserwirtschaft und für naturschutzfachlich erforderliche Ausgleichsflächen.

Auch die innere Erschließung wurde aus Verkehrssicherheitsaspekten (Verschiebung der Einmündung in den Bubenheimer Weg außerhalb des Kurvenbereiches) und zur Optimierung der Erschließungskosten erheblich verändert.

Weitere Planungsvarianten untersuchten eine zukünftige Ausbauplanung Kreuzungsbereich Bubenheimer Weg/ Eifelstraße, da im Zuge des Bauleitplanverfahrens auch der ggf. im Zuge einer baulichen Realisierung der L 52 n erforderliche Kreuzungsausbau im Bereich des Bubenheimer Weges – Eifelstraße planerisch zu berücksichtigen ist. Hierzu wurden zwei Kreuzungsausbauvarianten im Rah-

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

men einer Vorstudie betrachtet. Die Dimensionierung der festgesetzten Verkehrsflächen und der begleitenden Verkehrsgrünflächen erfolgte auf Basis dieser Vorüberlegungen, so dass eine spätere bauliche Umsetzung beider Varianten planerisch vorbereitet wird.

Auch die geplante neue Betriebszufahrt für den Gartenbaubetrieb mit Anbindung an die Eifelstraße wurde funktional und lagemäßig alternativ untersucht und modifiziert. Aufgrund des Wegfalls des o.a. geplanten Mischgebiets wurde die Dimensionierung erheblich reduziert und die Führung der Betriebszufahrt aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen soweit wie möglich an hier historisch vorhandene Wegstrukturen orientiert.

Als kleinräumige Planalternativen wurden insbesondere das Bebauungskonzept der Nachverdichtungsflächen, die Flächenabgrenzung der Gemeinbedarfsfläche IGS Koblenz (hier Flächen für "Schulgärten") und die Lage des öffentlichen Spielplatzes intensiv untersucht; siehe auch Punkt 4 "Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen (zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise)".

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen (zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise)

4.1 Art der baulichen Nutzung und Gemeinbedarfsflächen

Ein wesentlicher Schwerpunkt der städtebaulichen Analyse bestand in der Erhebung der aktuellen Nutzungsarten im Bebauungsplangebiet und der Bestimmung des aktuellen und zukünftigen Gebietscharakters. Weiterhin war der zukünftige Flächenbedarf für die IGS Koblenz-Pollenfeld, für öffentliche Erholungsflächen (Parkanlage) und -infrastrukturen (Spielplatz Pollenfeldweg) und für landwirtschaftliche Zwecke (Erweiterungsbedarf Gartenbaubetrieb) zu ermitteln.

Für die Bereiche, die bereits heute überwiegend der Wohnnutzung dienen und vom Gebietscharakter als Allgemeines Wohngebiet einzuordnen sind sowie die hieran angrenzenden Erweiterungs- und Nachverdichtungsflächen sieht das Nutzungskonzept die Festsetzung zum Baugebietstyp

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

vor.

Darüber hinaus werden Gemeinbedarfsflächen gemäß der Bestands- und Bedarfssituation für die IGS Koblenz - Pollenfeld festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet: Bei einem Allgemeinen Wohngebiet ist die allgemeine Zweckbestimmung bzw. Hauptnutzungsart das Wohnen, jedoch besteht hier im Vergleich zum Reinen Wohngebiet ein breiteres Spektrum von weiteren zulässigen Nutzungsarten. So sind bei diesem Baugebietstyp das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten zur Schaffung

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

einer dem Wohngebiet dienende Infrastruktur zulässig. Als Ausnahme können z. B. nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Eine dem Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes widersprechende aktuelle Nutzung stellt ein Servicebetrieb für Hydrauliksysteme mit Büro- und Geschäftshaus, Werkstattbereich und Lagerhallen und angrenzender Wohnnutzung im Bereich des Bubenheimer Weges Nr. 39 dar. Im Rahmen der Abwägung wird eine planerische Sicherung und Fortentwicklungsoption des genehmigten Betriebes über eine reine Bestandssicherung hinaus verfolgt. Eine Einbeziehung des Betriebsgrundstücks in das Allgemeine Wohngebiet ist - auch bei Einstufung des Betriebes als nicht störender Gewerbebetrieb - aufgrund der fehlenden Funktion des Betriebes zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet, des vorhandenen baulichen Umfangs (Geschäftshaus, Lagerhallen etc.) i.V. mit einer fehlenden Unterordnung in den Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes planerisch nicht zulässig. Eine als Alternative denkbare Festsetzung als Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet wird aufgrund der geringen Flächengröße und der im Bebauungsplangebiet verfolgten Hauptnutzung „Wohnen“ planerisch nicht befürwortet. Daher wird ein Großteil des aktuell gewerblich genutzten Teilbereiches des Betriebsgrundstücks mit der Kennzeichnung F (als „Fremdkörperfestsetzung“) nach § 1 (10) BauNVO festgesetzt und somit planerisch gesichert. Die hierzu erforderlichen Anwendungsvoraussetzungen sind wie folgt gegeben:

- Es liegt hier ein überwiegend bebautes Gebiet vor.
- Bauliche oder sonstige Anlagen der gewerblichen Nutzung sind vorhanden.
- Die vorhandenen baulichen Anlagen würden durch die Überplanung als WA-Gebiet unzulässig (s.o.).

Die Belange der benachbarten Nutzungen werden durch die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Immissionsregelungen auf Ebene der Bauleitplanung angemessen gewürdigt und bewältigt. Darüber hinausgehende Regelungen sollen bei Änderung und Erweiterung der allgemein zulässigen Nutzung im nachfolgenden Genehmigungsverfahren auf Basis einer immissionstechnischen Beurteilung getroffen werden.

Die bereits bestehenden baulichen Anlagen eines Gartenbaubetriebes (in Form eines Wohn- und Geschäftshauses und Lagergebäude, hier aber ohne Gewächshäuser) im Siedlungsbereich des Bubenheimer Weges, Hausnummer 10) werden im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet als allgemein zulässig erklärt, da sie in ihrem aktuellen Umfang und ihrer Funktion dem Gebietscharakter des WA Gebiets nicht widersprechen und über den Bestandsschutz hinaus planerisch gesichert werden sollen. Für den flächenmäßig sehr viel größeren Gewächshausbereich des Gartenbaubetriebs erfolgt aber eine andere städtebauliche Bewertung, vgl. Punkt 4.7 "Flächen für die Landwirtschaft mit Zweckbestimmung Gartenbaubetrieb". Diese Flächen wurden daher nicht in das allgemeine Wohngebiet mit einbezogen.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

Gemeinbedarfsflächen: Die planerische Rücknahme der Gemeinbedarfsflächen für schulische Zwecke entsprechend dem aktuell absehbaren zukünftigen Bedarf, aber auch unter Berücksichtigung von zukünftigen Entwicklungschancen der IGS Koblenz, erfolgte in enger Abstimmung mit dem Kultur- und Schulverwaltungsamt und unter weitgehender Berücksichtigungen der durch die IGS Koblenz im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Anregungen.

Die IGS Koblenz hat sich als aufstrebende Schule mit hohen Anmeldezahlen seit 2007 stark gewandelt. Besonders der Bereich Schwerpunktschule erfordert nach Angaben der IGS Koblenz neue räumliche Bedingungen. "Inklusion erfordere Bewegungs-, aber auch Ruheräume nicht nur im Schulgebäude, sondern auch im Freiraum". Es besteht ein Bedarf der IGS Koblenz an Freiflächennutzungen als „Schule im Grünen“, z.B. für Schulgärten.

Im Bebauungsplan werden die Bestands- und Bedarfsflächen der IGS Koblenz - Pollenfeld als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit entsprechender Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) wie folgt festgesetzt:

In den als Schulgarten festgesetzten Gemeinbedarfsflächen können die schulischen Freiflächenbedarfe z.B. für "Schulgarten- und Artenschutzprojekte" sowie ein sog. "grünes Klassenzimmer" realisiert werden.

Als Erweiterungsoptionen für bauliche Hauptanlagen werden im Norden die bestehende Freifläche zwischen dem nördlichen Schulgebäudetrakt und der Turnhalle (z.B. für eine Turnhallenerweiterung) sowie im Süden eine östliche Verlängerung des bestehenden und des (zuletzt in westlicher Richtung erweiterten) südlichen Trakts des Schulgebäudes vorgesehen. Durch diese Flächenoptionen sind die Entwicklungsperspektiven für eine bauliche Entwicklung planerisch ausreichend abgedeckt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl an Vollgeschossen und in Teilbereichen durch die maximale Anzahl der Wohneinheiten geregelt.

Grundflächenzahl (GRZ): Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die GRZ wird nahezu im gesamten Bebauungsplan mit dem für die Baugebiete WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß § 17 BauNVO maximal zulässigen Wert von 0,4 festgesetzt. Durch diese maximal zulässige Festsetzung wird dem Planungsziel einer angemessenen Nachverdichtung und somit der Schaffung von zusätzlichem Wohnbauland gefolgt. Diese erfolgt jedoch unter Wahrung der Eigenart des Plangebietes.

Als Ausnahme wurde für die (geplanten) Grundstücksparzellen der Hausnummern Bubenheimer Weg 31 und 31 A eine GRZ von 0,6 festgesetzt, da bereits die im Bestand vorhandene Bebauung die GRZ-Obergrenze der BauNVO von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet überschreiten würde. Die Obergrenzen des Absatzes 1 von § 17 der BauNVO können in diesem konkreten Einzelfall über-

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

schritten werden, da die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 17 (3) für diese Festsetzung erfüllt sind:

- Der hier relevante Bereich war bereits vor dem Stichtag 1. August 1962 überwiegend bebaut,
- städtebauliche Gründe erfordern diese Festsetzung, da eine Wohnbebauung in "zweiter Reihe" den hier verfolgten Zielen einer "Nachverdichtung" entspricht, die Festsetzung dem Bestandsschutz dient, einen Planungsschaden vermeidet und
- öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Dass bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die Grundflächen von Tiefgaragen unterhalb der Erdoberfläche (ohne Überbauung) nicht anzurechnen sind, wird planerisch wie folgt begründet: Durch die Festsetzung soll ein Anreiz geschaffen werden, vor allen in den ggf. höher verdichteten Bereichen des Baugebiets die nach Baurecht erforderlichen und ggf. darüber hinaus gewünschten Stellplätze auf den Baugrundstück selbst und zwar unterhalb der Oberfläche zu errichten. Bei ausreichender Bodenüberdeckung (0,80 m) und ggf. Begrünung von Tiefgaragen als Bauwerke unterhalb der Erdoberfläche können ebenfalls die Umweltauswirkungen einer Unterbauung (Versiegelung, Bodenfunktionsverluste etc.) erheblich minimiert werden.

Maximale Anzahl der Vollgeschosse: Die städtebauliche Analyse hat gezeigt, dass das Plangebiet hinsichtlich der Höhendimensionierung der Gebäude überwiegend durch eine 2-geschossige Bebauung (im Sinne von Vollgeschossen nach der Landesbauordnung) geprägt ist. Diese Eigenart soll durch die Festsetzung einer maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen gewahrt bleiben. Ein Einzelfall im Plangebiet mit einer bereits vorhandenen, höheren Geschoszahl (drei Vollgeschosse) wird separat in der Planurkunde abgegrenzt und im Sinne der Bestandssicherung mit der entsprechenden (vorhandenen) Anzahl an Vollgeschossen als Maximum festgesetzt. Somit kann aus dieser Festsetzung ebenfalls kein Planungsschaden (Entschädigungsansprüche) geltend gemacht werden.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude: Das Plangebiet ist überwiegend durch die Gebäudetypen Einzel- und Doppelhaus sowie Hausgruppen mit 1-2 Wohneinheiten pro Wohngebäude geprägt. Im überwiegend unbebauten Bereich der Nachverdichtungsflächen wird die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt (s. Planurkunde).

Diese Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude hat das städtebauliche Ziel, den vorherrschenden und geplanten Baugebietscharakter mit kleinteiligen Baustrukturen und einer Bebauung mit Wohngebäuden in Form von Einfamilien- und Zweifamilienhäuser bzw. Hausgruppen / Kettenhäuser zu sichern. Eine darüber hinausgehende weitergehende Verdichtung, z.B. in Form von Mehrfamilienhäusern/ Geschosswohnungsbau, wird für das Plangebiet nicht befürwortet.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die zulässige Bauweise ergibt sich aus der Planurkunde. Die vorherrschende Bauweise der Bestandsbebauung ist die offene Bauweise (Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand). Die offene Bauweise wurde dementsprechend in der Regel festgesetzt.

In Teilbereichen des Baugebiets wurde aus Immissionsschutzgründen eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gemäß schalltechnischer Untersuchung können durch eine möglichst geschlossene Bebauung entlang der ersten Baureihe des Bubenheimer Wegs die Verkehrslärmeinwirkungen auf den lärmabgewandten Seiten der ersten Baureihe, in den Gartenbereichen und an den geplanten Gebäuden östlich der ersten Baureihe deutlich verringert werden. Daher soll in diesem Bereich eine "geschlossene" Bebauung (hier als abweichende Bebauung zumindest geschlossen in Höhe des 1. Vollgeschosses) verwirklicht werden. Diese Planungsempfehlung der schalltechnischen Untersuchung wurde durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt.

Hinweis: Die festgesetzte "geschlossene" Bebauung ist aber keine zwingende Voraussetzung für eine bauliche Realisierung der rückwärtigen Nachverdichtungsflächen, da gemäß schalltechnischer Untersuchung an allen bestehenden und geplanten Wohngebäuden in der zweiten oder dritten Baureihe an mindestens einer Fassade die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden kann. Auch für die Außenwohnbereiche werden am Tag Beurteilungspegel von unter 55 dB(A) berechnet. Der entsprechende Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet wird somit eingehalten.

Als Alternative denkbare aktive Schallschutzmaßnahmen (in Form von Lärmschutzwand oder -wall) entlang des Bubenheimer Weges werden städtebaulich nicht befürwortet bzw. sind nicht möglich, insbesondere aufgrund der gegebenen und geplanten Erschließungssituation.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planurkunde bestimmt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet städtebaulich nicht erforderlich.

4.4 Stellplätze und Garagen

In besonders gekennzeichneten Bereichen der WA-Gebiete sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, z.T. darüber hinaus auch im seitlichen Grenzabstand zulässig. Diese Festsetzung soll in den potenziell höher verdichteten Nachverdichtungsbereichen im Bereich des Bubenheimer Weges die Inanspruchnahme von straßenabgewandten, rückwärtigen Grundstücks-/ Gartenbereichen durch „nicht-gartentypische“ Nutzungen vermeiden. Hierdurch soll der planerisch verfolgte Gebietscharakter und insbesondere die Funktion der rückwärtigen Grundstücksbereiche als „Spiel-, Freizeit- und Ruhezone“ erreicht werden. Aus stadtoökologischer Sicht wirken sich ebenfalls größere und zusammenhängende Gartenflächen weiterhin positiv auf das Stadtklima und auf die ökologische Vernetzung für die Artenvielfalt aus.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

4.5 Verkehrsflächen

4.5.1 Geplante innere Erschließung (Planstraße A und B)

Die innere Erschließung ist über zwei kurze Stichwege abgedeckt. Planstraße A verläuft in west-östlicher Richtung und mündet in den Bubenheimer Weg. Planstraße B erschließt das Gebiet in nord-südlicher Richtung und mündet in Planstraße A. Beide Stichstraßen sind am Ende mit einer Wendeanlage für Fahrzeuge bis 10 m Länge ausgerüstet, welches dreiachsige Müllfahrzeuge einschließt. An der Wendeanlage von Planstraße B schließt ein 3 m breiter Rad-/Gehweg an, der in den Zufahrtsweg zum Gartenbaubetrieb bzw. in das Wegenetz der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ mündet. An der Planstraße A sind im vorderen Teil sowie an der Wendeanlage jeweils drei Senkrechstellplätze im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen.

Die zu erwartende geringe Verkehrsbelastung und kurze Streckenlänge ermöglicht die Charakterisierung als Wohnweg mit Aufenthaltsfunktion. Der Verkehrsraum ist daher als Mischverkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 5,0 m vorgesehen. Dementsprechend werden die o.a. Planstraßen A und B sowie eine Bestandsstraße mit entsprechendem Charakter als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt.

Die zur Herstellung des Straßenkörpers der Planstraße A und B erforderlichen Flächen, hier in der Regel kleinflächige Bankette, Böschungen, Rückenstützen von Bordsteinen o.ä., die zur Herstellung und Abstützung der inneren Erschließungsstraße gegenüber dem heutigen Geländeniveau erforderlich werden, sind innerhalb der Baugebiete als **„Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind“**, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt.

Die privaten Belange der betroffenen Baugrundstücke werden nur gering betroffen, da die entstehenden Böschungen / Flächeninanspruchnahmen in ihrem Umfang (Höhe, Neigung, Fläche) als relativ geringfügig zu bewerten sind und im Rahmen der späteren baulichen Nutzung / Geländemodellierung leicht an das Niveau der Erschließungsstraßen bzw. der angrenzenden privaten Flächen anzugleichen sind. Der Grundstückseigentümer ist z.B. berechtigt - nach Vorliegen des Einverständnis des Straßenbaulastträgers, da die Bankett-/ Böschungfläche aufgrund ihrer dauerhaften Lage auf dem Grundstück als Bestandteil der jeweiligen öffentlichen Straße gilt und somit der Straßenbaulast unterliegt - die festgesetzten Flächen, z.B. zur Schaffung einer Zufahrt unter Wahrung der Belange der Verkehrsanlage stellenweise oder gänzlich zum Niveaueausgleich anzufüllen.

Durch die gewählte Festsetzung wird eine höhere bauliche und sonstige Ausnutzbarkeit der privaten Grundstücke im Vergleich zu einer Festsetzung als Verkehrsfläche möglich. Auch wird der öffentliche Unterhaltungsaufwand auf die eigentliche Funktionsfläche der nutzbaren Verkehrsfläche begrenzt.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

4.5.2 Fuß- und Radverkehr

Ein weiterer wichtiger Baustein der Planungskonzeption ist die Berücksichtigung von Fußgänger- und Radfahrbelangen. Insbesondere der Bubenheimer Weg besitzt eine wichtige innerörtliche und überörtliche Verbindungsfunktion für alle Verkehrsteilnehmer. Bei der Ausbauplanung "Kreuzungsbereich Bubenheimer Weg / Eifelstraße" und Ausbauplanung "Bubenheimer Weg" wurden daher bei der Dimensionierung der Verkehrsflächen – unter Berücksichtigung der bestehenden Bestands- bzw. Bebauungsstruktur – eine Verbesserung der Fußgänger- und Radfahrersituation verfolgt bzw. planerisch vorbereitet. Durch die planerisch vorgesehene nordöstliche Verbreiterung des Bubenheimer Weges können ein nordöstlicher Gehweg bzw. Bürgersteig und eine Fahrradspur realisiert werden.

Die innere Erschließung der Bestands- und Nachverdichtungsflächen (Bestand und Planung) werden als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Auch hierdurch werden Fußgänger- und Fahrradfahrerbelange beachtet bzw. gefördert. Die Erschließungswege der öffentlichen Grünflächen, die festgesetzten "Fußgängerbereiche mit Radverkehr" und der für Fußgänger und Radfahrer im Gegensatz zum Autoverkehr im Ganzen passierbare Pollenfeldweg ermöglichen nicht nur für Fußgänger- und Fahrradfahrer vom motorisierten Verkehr weitgehend unbeeinträchtigte Rundwege im Plangebiet, sondern auch dessen umwegefremde Querung. Durch die vorliegende Planung wird somit auch eine für Fußgänger- und Radfahrer verbesserte Schulweganbindung der IGS Koblenz verfolgt.

4.5.3 Ausbauplanung Bubenheimer Weg

Der Bubenheimer Weg ist eine angebaute Hauptverkehrsstraße mit regionaler Funktion. Im Bestand beträgt die Fahrbahnbreite im Planungsraum ca. 6,0 m. Ein Gehweg mit einer Breite von teilweise unter 1,0 m ist auf südwestlicher Fahrbahnseite vorzufinden. Auf der nordöstlichen Fahrbahnseite ist zum Großteil kein Gehweg vorhanden. Aufgrund der vorgesehen Wohnbebauung ist auf der nordöstlichen Fahrbahnseite ein Lückenschluss des straßenbegleitenden Gehweges vorgesehen.

Die Planung sieht einen Ausbau auf 6,5 m Breite, der den Begegnungsfall LKW - LKW zulässt, vor. Auf nordöstlicher Fahrbahnseite ist ein 2,50 m breiter (Rad-) Gehweg vorgesehen. Er schließt in Höhe der südöstlichen Planungsgrenze an den momentan nahe der Haltestelle „Bubenheimer Weg“ im Bereich der Haus-Nr. 29 endenden Gehweg an.

Mit der Ausbauplanung des Bubenheimer Weges werden private Belange von Grundstückseigentümern betroffen. In der Regel wird die private Betroffenheit angesichts der geringen Flächeninanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen mit ca. 1 - 2 m, insbesondere bei den ungenutzten bzw. mindergenutzten Grundstücken, als gering erheblich bewertet. In Bereichen der Bestandsbebauung (Haus Nr. 30 A, 30, 31 und 37) erfolgen bei Umsetzung der Planung im Vergleich zu den o.a. Bereichen erheblichere Eingriffe in das Privateigentum (Verlust von Vorgartenbereichen, Einfriedungen, Vegetation etc.).

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

Im Rahmen der Abwägung zwischen den hier zu beachtenden Belangen der Verkehrssicherheit und den o.a. privaten Belangen / potenzielle Betroffenheit werden aber die planerisch verfolgten Verkehrsbelange als vorrangig eingestuft.

4.5.4 Ausbauplanung Kreuzungsbereich Bubenheimer Weg / Eifelstraße

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens soll auch der ggf. im Zuge einer baulichen Realisierung der L 52 n erforderliche Kreuzungsausbau im Bereich des Bubenheimer Weges – Eifelstraße planerisch berücksichtigt werden.

Hierzu wurden zwei Kreuzungsausbauvarianten im Rahmen einer Vorstudie betrachtet. Die Dimensionierung der festgesetzten Verkehrsflächen und der begleitenden Verkehrsgrünflächen erfolgte auf Basis dieser Vorüberlegungen, so dass eine spätere bauliche Umsetzung beider Varianten planerisch vorbereitet wird.

Die Dimensionierung der Verkehrsgrünflächen erfolgte darüber hinaus mit dem Ziel, die mit dem Bauleitplanverfahren verbundenen zusätzlichen Eingriffe seitens der öffentlichen Erschließungsstraße auszugleichen. Darüber hinaus soll die Option der Anlage von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (hier Lärmschutzwall) in diesem Bereich ebenfalls planerisch vorbereitet werden.

4.5.5 Betriebszufahrt Gartenbaubetrieb

Der im Planungsgebiet vorhandene Gartenbaubetrieb wird heute nur unzureichend über den Bubenheimer Weg erschlossen. Auf dem Grundstück des Gartenbaubetriebs selbst sind Einfahrt-, Rangier- und Parkmöglichkeiten für Anlieferungs- und Kundenverkehre nur unzureichend vorhanden. Die aktuell vorhandene und als ungünstig zu bewertende Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Bubenheimer Weg / Pollenfeldweg wird aktuell (zeitweise) durch das Be- und Entladen von Lieferverkehren des Gartenbaubetriebes im Bereich des Bubenheimer Weges erheblich verschärft.

Für den Gartenbaubetrieb wird daher planerisch eine neue Betriebszufahrt mit Anbindung an die Eifelstraße vorgesehen. Hierdurch wird dem Betrieb auch eine Umorientierung und Erweiterung seiner vorhandenen Betriebsstruktur / -organisation ermöglicht. Diese Verkehrsfläche dient ebenfalls der Erschließung der hier vorgesehenen Parkanlage und ist ein Verbindungsglied für Radfahrer und Fußgänger zwischen den geplanten Nachverdichtungsflächen und den Einrichtungen im Bereich der Eifelstraße (Schule, Sportanlagen, Freizeitgärten).

Als Lieferverkehr sind nach Aussage des Gartenbetriebsleiters auch große Lastkraft-Sattelzüge ca. einmal wöchentlich zu erwarten, die eine große Wendeschleife mit 12,5 m Radius erfordern, die zum Teil die vorgesehene Betriebsfläche überschreitet. Ansonsten erfolgen betriebliche An- und Abfahrten per Kleintransporter. Der Gartenbaubetrieb verkauft aktuell nicht an Endverbraucher, so dass nur eine geringe Anzahl von Fahrten pro Tag zum Gartenbaubetrieb zu erwarten sind. In Bezug auf die angrenzenden Wohnnutzungen sind aufgrund der zu erwartenden Andienungs-/ Liefer- und sonstigen betriebsbedingten Verkehre des Gartenbaubetriebs erhebliche Immissionsbelastungen nicht zu erwarten.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

Die verfolgte Hauptnutzung (Fuß- und Radweg), die zu erwartende geringe Verkehrsbelastung (s.o.) und die kurze Streckenlänge ermöglicht eine Zweckbestimmung als Fußgängerbereich mit Rad- und Anlieferverkehr. Der Verkehrsraum ist daher als Mischverkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 4,0 m vorgesehen.

Es wurden zwei Varianten zur Anbindung des Gartenbaubetriebs an die Eifelstraße untersucht. Variante zwei beinhaltet einen geradlinig verlaufenden Zufahrtsweg mit einer Breite von 4,0 m. Im nördlichen Teil wurde der Weg auf 5,5 m einseitig aufgeweitet, um aus der Eifelstraße einfahrenden Fahrzeugen bei Gegenverkehr eine Aufstellfläche zu geben. Der geradlinige Verlauf bedingt gute Sichtverhältnisse, verkleinert aber u. a. die kreuzenden Gartengrundstücke.

Seitens der Nutzer / Anwohner dieser (gepachteten) Gartengrundstücke wurde im Verfahren der Wunsch geäußert, diese so großflächig wie möglich als private Gartenflächen zu erhalten, diese Flächen von der Stadt Koblenz zu erwerben und die geplante Betriebszufahrt somit so weit wie möglich abzurücken.

Diesem Anliegen wird planerisch Rechnung getragen. Der Verlauf der Zufahrt in der Vorzugsvariante orientiert sich an den o.a. Belangen der Anwohner, darüber hinaus am bestehenden Wegeverlauf der ehemaligen Franzosenschule und bedingt somit die Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Bei einer zeitlich späteren Umsetzung der Betriebszufahrt könnte der für die Erschließung der Parkanlage erforderliche Rad-/ Gehweg im Bereich des bestehenden Weges geführt bzw. dieser zum Großteil im Bestand genutzt werden. Die im Vergleich zur Variante zwei schlechteren Sichtverhältnisse bei Begegnungsverkehr sind hier weniger bedeutsam, da dieser Fall aufgrund der zu erwartenden Betriebsverkehre des Gartenbaubetriebes selten auftreten wird.

Gemäß der planerisch hier verfolgten Mehrfachfunktionen der Verkehrsfläche wird diese dementsprechend als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußgängerbereich mit Rad- und Anliegerverkehre festgesetzt.

4.5.6 Pollenfeldweg und private Verkehrsflächen (Bestand)

Diese vorhandenen Verkehrsflächen wurden entsprechend ihrer Bestandsausprägung als solche festgesetzt. Gemäß der aktuellen und zukünftigen Funktion wurde eine bestehende private Verkehrsanlage (Erschließungsstich) als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Der Pollenfeldweg hingegen ist als öffentliche Verkehrsfläche aktuell gewidmet. Die verfolgte Hauptnutzung (Fuß- und Radweg), die zu erwartende geringe Verkehrsbelastung durch Anliegerverkehre und die kurze Streckenlänge ermöglichen eine Zweckbestimmung als Fußgängerbereich mit Rad- und Anliegerverkehr. Durch eine Abpollerung (wie im Bestand vorhanden) sollen Durchgangsverkehre von Kraftfahrzeugen verhindert werden. Der Verkehrsraum ergibt sich aus der bestehenden Grundstücksparzellierung. Eine Änderung ist nicht erforderlich. Hier ist daher eine Mischverkehrsfläche mit einer variierenden Fahrbahnbreite von ca. 3,3 – 3,4 m vorgesehen.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

4.6 Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung der zentralen Grünstrukturen für die öffentliche und private Erholungsnutzung, zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz

Die Erschließung und Sicherung von aktuell unbebauten Flächen als öffentliche Grünflächen für Naherholungszwecke, als klimaökologische Ausgleichsräume und zur Grün- / Biotopvernetzung ist ein erklärtes Planungsziel des Bebauungsplanes. Dementsprechend sollen zentrale Bereiche des Plangebiets der Bevölkerung zur Naherholung dienen und verbessert zugänglich gemacht werden. Dieses Planungsziel wird durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und der (informellen) Darstellung von Fuß-/ Radwegeverbindungen verfolgt. Hierdurch erfolgt auch eine fußläufige Vernetzung zwischen den Freizeitanlagen nördlich der Eifelstraße bzw. der IGS Koblenz - Pollenfeld mit den Nachverdichtungsbereichen und den südlich des Bubenheimer Weges sowie des Pollenfeldweges angrenzenden Siedlungsbereichen.

Durch die Festsetzung von (privaten und öffentlichen) Grünflächen wird auch die vorhandene Biotopvernetzung zwischen den nördlich der Eifelstraße angrenzenden Grünbereichen und den bis weit in den Siedlungskernbereich des Stadtteiles Metternich hinein reichenden Grün- / Gartenflächen ausreichend gesichert.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrünfläche:

Wie zuvor dargestellt, erfolgte die Dimensionierung der im Kreuzungsbereich Bubenheimer Weg und Eifelstraße festgesetzten Verkehrsgrünflächen mit dem Ziel, die mit dem Bauleitplanverfahren verbundenen zusätzlichen Eingriffe durch die öffentliche Erschließungsstraße auszugleichen. Darüber hinaus soll die Option der Anlage von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (hier Lärmschutzwahl) in diesem Bereich ebenfalls planerisch vorbereitet werden. Die Verkehrsgrünflächen dienen auch dem Ausgleich von öffentlichen Eingriffen gemäß BNatSchG i.V. mit dem BauGB.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage:

Beidseits der planerisch verfolgten zentralen Fuß- / Radwegeachse (Pollenfeldweg - Eifelstraße) wird eine i. d. R. ca. 40 m breite, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Diese Flächen dienen somit der öffentlichen Naherholung und sollen dementsprechend auch der Öffentlichkeit durch kombinierte Fuß- und Radwege zugänglich gemacht werden. Diesem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen sind hier generell zulässig.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz:

Das Freianlagenkonzept sieht weiterhin perspektivisch die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Spielplatzes Pollenfeldweg vor. Die Verlagerung ermöglicht eine Einbeziehung des Spielplatzes in die geplante öffentliche Grün- und Erschließungsachse und eine verbesserte Anbindung an das Wohngebiet „Auf der Lay“. Mit der Integration in die öffentliche Park- und Wegeachse ist eine erhöhte Nutzerfrequenz zu erwarten, die zu einer Verbesserung der „sozialen Kontrolle“ und Nutzung / Akzeptanz der Spielplatzanlage führen wird. Weiterhin werden am neuen Standort potenzielle Immissionskonflikte durch die heranrückende Wohnbebauung vermieden. Durch die im Plan vorgesehene Flächen-

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

abgrenzung ist der durch die Nachverdichtungsflächen resultierende Mehrbedarf an Spielplatzflächen planerisch bereits berücksichtigt.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten":

Der südlich der IGS Koblenz - Pollenfeld sowie westlich an die Privatgartenbereiche der Wohnbebauung Johannesstraße angrenzende Bereich soll entsprechend der aktuellen Nutzung (kleingärtnerische Nutzung) als solche planerisch festgesetzt und gesichert werden. Diese Festsetzung dient somit der landschaftsgebundenen Erholung- und der gärtnerischen Nutzung für die Bevölkerung der angrenzenden Siedlungsbereichen. Aufgrund der in den angrenzenden Siedlungsbereichen vorhandenen verdichteten Bebauung, z.T. mit einem hohen Anteil an Geschoss- und Mietwohnungsbau) ist ein hoher Bedarf an solchen Flächen und Nutzungsmöglichkeiten vorhanden. Ebenfalls werden durch diese Festsetzung die Belange der aktuellen Nutzer (Pächter) in Abwägung mit den zuvor dargestellten Planungszielen (in Teilen des Plangebiets) beachtet.

Der große Bedarf für den Nutzungszweck "Freizeitgärten" kann u. a. durch aktuell (April 2012) bei der Stadt Koblenz vorliegende Bewerbungen zur Pacht von Gartengrundstücken abgeleitet werden. Auf dieser Bewerber- bzw. Warteliste sind 267 Bürger registriert. Der Stadtteil bzw. angrenzende Bereiche des Bebauungsplangebiets wurden 131 mal (Metternich) bzw. 64 mal (Mittelweiden) als Wunschstandort genannt. Hinweis: Mehrfachnennungen waren möglich.

Dem Nutzungszweck "Freizeitgärten" dienende bauliche Anlagen, z.B. Einfriedungen, Zuwegungen, Gartenlauben / Gerätehäuser, Gewächshäuser etc., werden als allgemein zulässig erklärt. Die dem o. a. Nutzungszweck dienende Gebäude (inkl. Gewächshäuser) werden wie folgt in ihren Ausmaßen / Umweltwirkungen beschränkt: Dem o. a. Nutzungszweck dienende Gebäude (inkl. Gewächshäuser) sind pro Grundstücks- / Parzellenfläche bis höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an entsprechende Regelungen des Bundeskleingartengesetzes.

Der durch bauliche Anlagen resultierende Versiegelungsanteil darf 10% der jeweiligen Grundstücks- / Parzellenfläche nicht überschreiten. Durch die hiermit verbundene Beschränkung der Versiegelungsrate soll die ökologische und klimatische Funktion der Freiflächen gesichert werden.

Von den Festsetzungen zur Parzellengröße sowie zur Versiegelungsrate werden Grundstücke / Parzellen ausgenommen, die der Erschließung mehrerer "Freizeitgärten" dienen (innere Erschließungswege). Die konkrete Führung / Lage dieser Erschließungsflächen ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Laubbäume und Gehölze zu entwickeln. Die maximal zulässige Breite der befestigten Wegeflächen innerhalb dieser Erschließungsflächen wird auf 3,0 m festgesetzt. Es sind zur Befestigung nur wasserdurchlässige Oberflächen zulässig.

Die nach Punkt 6.3 der textlichen Festsetzungen zulässigen Zuwegungen und die inneren Erschließungswege nach Punkt 6.3.4 dienen primär der fußläufigen Erschließung der festgesetzten Freizeitgärten. Innerhalb der Freizeitgärten werden daher das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu Anlieferungs- sowie das Abstel-

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfsfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

len / Parken von Kraftfahrzeugen zu Be- und Entladezwecken nur als Ausnahme für zulässig erklärt. Das Befahren der Kleingartenanlage mit Kraftfahrzeugen sowie das Parken bzw. Abstellen von Fahrzeugen soll hierdurch auf Ausnahmefälle beschränkt werden (z.B. für Materialtransportfahrten von sperrigen Gütern o.ä.). Durch diese Regelungen soll primär die Erholungsfunktion der Freizeitgärten bewahrt werden.

Stellplätze sind nur im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Pollenfeldweg zulässig. Die nach der sog. "Stellplatzverordnung"¹ notwendigen Stellplätze für Klein-/ Freizeitgärten können in ausreichender Anzahl im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Pollenfeldweg hergestellt werden. Aufgrund der o.a. Nachfrage nach Kleingartenparzellen aus dem Stadtteil Metternich ist darüber hinaus auch eine sehr gut fußläufige Erreichbarkeit der Freizeitgärten für diese Nachfragegruppe gegeben.

Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft:

Zum Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten und zukünftigen Eingriffe in Natur und Landschaft soll vorrangig die vorhandene Landwirtschaftsfläche südlich der Eifelstraße dienen. Die gemäß BNatSchG i.V. mit dem BauGB auszugleichenden öffentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen hier erfolgen. Zu diesem Zweck wurde in der Planurkunde eine Fläche als öffentliche Grünfläche mit überlagernder Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 festgesetzt. Auf dieser Fläche soll gleichfalls – da prinzipiell mit der Funktion als Ausgleichsfläche vereinbar - eine wasserwirtschaftliche Nutzung (hier Versickerungsbecken) ermöglicht werden. Da hier aber der Nutzungszweck „Ausgleich“ bei der zukünftigen Flächennutzung überwiegen soll bzw. als vorrangig bewertet wird, wird die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche festgesetzt.

Weiterhin sollen die bisher durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 149 „Trierer Straße / Pollenfeldweg / Johannesstraße“ als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten Flächen, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan primär als Ausgleichsflächen fungieren, entsprechend dieser Hauptfunktion nun auch als solche (öffentliche Ausgleichsfläche) festgesetzt werden.

Private Grünflächen:

Die rückwärtigen und als Garten genutzten Bereiche der Wohnbebauung entlang der Johannesstraße sollen dauerhaft vor einer baulichen Inanspruchnahme, z. B. durch eine Wohnbebauung in „2. Reihe“ bewahrt werden. Darüber hinaus werden an bestehende Wohnnutzungen angrenzende Bereiche, die aktuell und zukünftig als Privatgärten genutzt werden sollen, als private Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzung von privaten Grünflächen erfolgt gemäß der aktuellen Bestandsnutzung und dient der Sicherung der hiermit verbundenen Gestaltungs-, Erholungs- und klimatisch-/ ökologischen Funktionen.

¹ "Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge", Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533), (MinBl. S. 231)

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

4.7 Flächen für die Landwirtschaft mit Zweckbestimmung Gartenbaubetrieb

Die baulichen Anlagen und Nutzungen eines großflächigen Gartenbaubetriebes (hier großflächige Gewächshausanlagen) stellen im zentralen Plangebiet bereits aufgrund ihrer Bestandsgröße und Funktion eine dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes widersprechende Nutzung dar. Ein Gartenbaubetrieb in dieser Größenordnung wäre planungsrechtlich innerhalb des hier festgesetzten Gebietstypus auch als Ausnahme nicht zulässig, da hier nur kleinere, gebietstypische Betriebe zugelassen werden können, deren Betriebsfläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes liegen. Im vorliegenden Fall ist die Fläche des bestehenden Gartenbaubetriebes bereits mehr als halb so groß wie die Fläche des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes insgesamt. Der verfolgte Gebietscharakter wäre durch eine Einbeziehung der großflächigen Gewächshausanlagen in das des allgemeinen Wohngebietes somit nicht mehr gewahrt.

Ein erklärtes Planungsziel des Bebauungsplans ist aber die Sicherung des vorhandenen Gartenbaubetriebs am vorhandenen Standort unter Berücksichtigung der betrieblichen Erweiterungs- und Neustrukturierungsziele.

Dementsprechend wurde ein Großteil der Bestandsflächen des Gartenbaubetriebes gemäß der eigentlichen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft mit Zweckbestimmung Gartenbaubetrieb festgesetzt. Auf den so festgesetzten Flächen wird die landwirtschaftliche Nutzung auf diesen alleinigen Nutzungszweck „Gartenbaubetrieb“ beschränkt. Zulässig sind diesem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen. Verstärkend wird in den textlichen Festsetzungen hervorgehoben, dass Wohnnutzung innerhalb dieser Flächennutzung ausdrücklich für unzulässig erklärt wird. Hier zulässige Gebäude, z.B. Gewächshäuser, werden auf die im Bebauungsplan gekennzeichneten, überbaubaren Flächen räumlich beschränkt.

Als Ausnahme werden unselbstständige Verkaufsstätten von Gartenbaubetriebe als zulässig erklärt. Diese müssen der Hauptnutzung unmittelbar räumlich zugeordnet, ein auf die Hauptnutzung abgestimmtes Spektrum von Waren anbieten und der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sein. Durch die Maßgabe werden potenzielle betriebliche Belange (Betriebsverkauf etc.) angemessen gewürdigt. Eine potenziell denkbare Einzelhandelsentwicklung in Form eines Gartencenters oder ähnlicher Fachmärkte wird aber planerisch weiterhin ausgeschlossen.

Da die heutigen Gartenbaubetriebe in der Regel im Rahmen ihres Betriebes nicht an den örtlichen Boden als Pflanzstandort gebunden sind, soll zur Gewährleistung einer ökologischen Mindestqualität im Bereich der festgesetzten Landwirtschaftsflächen der Anteil der unversiegelten / nicht überbauten Flächen insgesamt mindestens 20% betragen. Dabei gilt die Folie unter Containerware ebenfalls als Vollversiegelung.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

4.8 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Entwässerungskonzeption des Plangebiets für die Nachverdichtungsflächen wird nach den Maßgaben des WHG (§ 55, Abs. 2), den Grundsätzen des LWG (§ 2 Abs. 2) und den (örtlichen) wasserwirtschaftlichen Belangen erfolgen. Neben der Versickerungseignung des Plangebiets, der Flächenverfügbarkeit, der städtebaulichen Planungskonzeption ist auch die Leistungsfähigkeit des gegebenen Vorfluters (Mischwasserkanal Bubenheimer Straße) planerisch zu beachten.

Die prinzipielle Versickerungseignung wurde gutachterlich festgestellt¹.

Dementsprechend wird für die privaten Baugrundstücke die dezentrale Versickerung des anfallenden und als unbelastet zu bewertenden Oberflächenwassers auf den einzelnen Baugrundstücken selbst festgesetzt.

Für die Entsorgung des Oberflächenwassers der neu entstehenden öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße A und B) sowie zur optionalen Entwässerung (bei Nichteignung etc.) der privaten Baugrundstücke der Nachverdichtungsflächen ist in der öffentlichen Grünfläche westlich der IGS Koblenz ein Versickerungsbecken vorgesehen. Da diese Fläche mit Hauptfunktion als Ausgleichsfunktion festgesetzt wurde, ist somit eine funktionale Doppelnutzung der Fläche vorgesehen. Dementsprechend ist das Versickerungsbecken funktional und optisch möglichst naturnah zu gestalten (z.B. flache Böschungsbereiche, organische Kubaturen, naturnahe Bepflanzung und extensive Pflege, geringe Einstautiefen, somit Verzicht auf Einzäunungen, keine technisch dominanten Bauwerke und wasserbauliche Maßnahmen etc.).

Das in den Nachverdichtungsflächen anfallende Schmutzwasser wird über eine in den Planstraßen zusätzlich herzustellende Schmutzwasserkanalisation in den vorhandenen Mischwasserkanal im Bereich der Bubenheimer Straße abgeführt und von dort zur Kläranlage Koblenz weitergeleitet.

4.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Hinweis: Die *kursiv* dargestellten Texte sind der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 56 „Schulzentrum Pollenfeld“ Änderung und Erweiterung Nr. 1“, FIRU GfI mbH, Kaiserslautern, April 2012 entnommen. Zum Teil werden diese gekürzt wiedergegeben.

¹ Historische Erkundung von Altstandorten und Bodenuntersuchungen zur Regenwasserversickerung, Planungsgebiet Pollenfeld, Institut für Umwelttechnik, Höhr-Grenzhausen, Oktober 2003

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

4.9.1 Grundlagen

"Die Beurteilung der Straßenverkehrslärmeinwirkungen in den geplanten allgemeinen Wohngebieten erfolgt anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Laut Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte „wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.“ In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Grundrissorientierung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten – in denen das Wohnen ebenfalls noch ohne Einschränkungen planungsrechtlich zulässig ist – betragen 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. (...).

Die Verkehrslärmeinwirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden auf Grundlage der durch die Stadt Koblenz übermittelten Verkehrsmengen und LKW-Anteile für die Untersuchungsfälle „mit Nordtangente“ und „ohne Nordtangente“ berechnet.

Die folgende Tabellen aus dem o.a. Gutachten geben die die Ausgangsdaten der Immissionsberechnung wieder:

Tabelle 1: Verkehrslärm Ausgangsdaten „ohne Nordtangente“, Emissionspegel

$L_{m,E}$

Straße	DTV	M _{Tag}	M _{Nacht}	P _{Tag}	P _{Nacht}	V _{max}	L _{m,E T}	L _{m,E N}
		Kfz/h	Kfz/h	%	%	km/h	dB(A)	dB(A)
Bubenheimer Weg nördlich Eifelstraße	6.970	418	56	12,1	6,0	50	62,6	51,8
Bubenheimer Weg südlich Eifelstraße	6.715	403	54	9,6	4,8	50	61,7	51,1
Eifelstraße	5.015	301	55	13,6	4,1	50	61,5	50,9
Johannesstraße Nord	340	20	4	1,3	0,4	50	44,9	36,8
Johannesstraße Süd	255	15	3	1,3	0,4	50	43,6	35,5
Monschauer Straße	638	38	7	1,3	0,4	50	47,6	39,5
Pollenfeldweg	6.248	375	69	1,3	0,4	50	57,5	49,4
Trierer Straße Ost	18.275	1.097	201	4,7	4,7	50	64,2	56,8
Trierer Straße West	14.450	867	159	4,7	4,7	50	63,2	55,8

DTV = Durchschnittlicher Täglicher Verkehr; M_{Tag/Nacht} = Anteil der maßgebenden stündlichen Verkehrsstärke Tag / Nacht am DTV; p = maßgebender Lkw-Anteil; v_{max} = zulässige Höchstgeschwindigkeit; L_{m,E} = Emissionspegel nach RLS 90

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

Tabelle 2: Verkehrslärm Ausgangsdaten „mit Nordtangente“, Emissionspegel $L_{m,E}$

Straße	DTV	M_{Tag}	M_{Nacht}	P_{Tag}	P_{Nacht}	V_{max}	$L_{m,E} \text{ T}$	$L_{m,E} \text{ N}$
		Kfz/h	Kfz/h	%	%	km/h	dB(A)	dB(A)
Bubenheimer Weg nördlich Eifelstraße	16.745	1005	134	12,1	6,0	50	66,4	55,7
Bubenheimer Weg südlich Eifelstraße	6.715	403	54	9,6	4,8	50	61,7	51,1
Eifelstraße	11.900	714	131	13,6	4,1	50	65,3	54,7
Johannesstraße Nord	340	20	4	1,3	0,4	50	44,9	36,8
Johannesstraße Süd	255	15	3	1,3	0,4	50	43,6	35,5
Monschauer Straße	638	38	7	1,3	0,4	50	47,6	39,5
Pollenfeldweg	6.248	375	69	1,3	0,4	50	57,5	49,4
Trierer Straße Ost	18.275	1.097	201	4,7	4,7	50	64,2	56,8
Trierer Straße West	14.450	867	159	4,7	4,7	50	63,2	55,8

DTV = Durchschnittlicher Täglicher Verkehr; $M_{\text{Tag/Nacht}}$ = Anteil der maßgebenden stündlichen Verkehrsstärke Tag / Nacht am DTV; p = maßgebender Lkw-Anteil; v_{max} = zulässige Höchstgeschwindigkeit; $L_{m,E}$ = Emissionspegel nach RLS 90

4.9.2

Ergebnisse

Planfall Nordtangente:

Im Planfall mit Nordtangente werden bei freier Schallausbreitung im Plangebiet die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) in der Nacht in einem Abstand von rund 100 m bis 150 m zur Straßenachse des Bubenheimer Wegs und bis zu in einem Abstand von rund 140 m zur Straßenachse der Eifelstraße überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und von 50 dB(A) in der Nacht werden bis zu einem Abstand von rund 40 m zur Straßenachse des Bubenheimer Wegs und bis zu einem Abstand von rund 50 m zur Straßenachse der Eifelstraße überschritten.

Planfall ohne Nordtangente:

Bei freier Schallausbreitung im Plangebiet werden im Planfall ohne Nordtangente die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) in der Nacht bis zu einem Abstand von rund 110 m zur Straßenachse des Bubenheimer Wegs und bis zu einem Abstand von rund 70 m zur Straßenachse der Eifelstraße überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und von 50 dB(A) in der Nacht werden bis zu einem Abstand von rund 40 m zur Straßenachse des Bubenheimer Wegs und bis zu einem Abstand von rund 30 m zur Straßenachse der Eifelstraße überschritten.

Da nicht abzusehen ist wann und wie die Kreuzung Eifelstraße/ Bubenheimer Weg im Zuge der Realisierung der Nordtangente umgebaut wird, ist der Planfall ohne Nordtangente für die Beurteilung der Schallschutzbelange im Bebauungsplan maßgeblich. Die Umgestaltung der Kreuzung ist bei der Konkretisierung der Planungen für den Umbau gemäß den Anforderungen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu beurteilen.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

Verkehrslärmeinwirkungen im Planfall ohne Nordtangente unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Bebauung:

Neubebauung Johannesstraße/ Pollenfeldweg: Der Orientierungswert für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten am Tag und in der Nacht wird eingehalten.

Bubenheimer Weg: An den **straßenzugewandten Fassaden** der ersten Baureihe entlang des Bubenheimer Wegs werden Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) am Tag und bis zu 58 dB(A) in der Nacht berechnet. Der Orientierungswert für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten wird am Tag und in der Nacht um bis zu 13 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten wird am Tag und in der Nacht um bis zu 8 dB(A) überschritten.

Für die **straßenabgewandten Fassaden** der ersten Baureihe werden Beurteilungspegel zwischen 51 dB(A) und 57 dB(A) am Tag und zwischen 41 dB(A) und 46 dB(A) in der Nacht berechnet. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird am Tag um bis zu 2 dB(A) und in der Nacht um bis zu 5 dB(A) überschritten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden am Tag und in der Nacht eingehalten.

Für die **östlich der ersten Baureihe gelegene bestehende und geplante Bebauung** werden Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) am Tag und bis zu 48 dB(A) in der Nacht berechnet. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird um bis zu 3 dB(A) am Tag und in der Nacht überschritten. Der Orientierungswert für Mischgebiete wird eingehalten.

Eifelstraße: An den der **Eifelstraße zugewandten Fassaden** der südlich der festgesetzten Grünfläche geplanten Hausgruppe (Hausgruppe südlich der Eifelstraße) werden Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) am Tag und bis zu 50 dB(A) in der Nacht berechnet. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird am Tag und in der Nacht um bis zu 5 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert für Mischgebiete wird am Tag und in der Nacht eingehalten.

An den **bestehenden Schulgebäuden** innerhalb der geplanten Gemeinbedarfsfläche werden Beurteilungspegel zwischen 45 dB(A) und 66 dB(A) am Tag berechnet. An den der **Eifelstraße zugewandten Fassaden** des westlichen Gebäudeteils der Schule werden Beurteilungspegel zwischen 57 dB(A) und 66 dB(A) berechnet. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete werden hier teilweise deutlich überschritten. An der **Nordfassade des östlichen Gebäudeteils** werden Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert für Mischgebiete wird hier eingehalten. An den **in Richtung Schulhof orientierten Fassaden** werden Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert für Mischgebiete und der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete werden eingehalten. An allen **anderen Ost- und Südfassaden des östlichen Gebäudeflügels und der Südfassade des Quergebäudes** werden Beurteilungspegel berechnet, welche den Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete unterschreiten. Im Nachtzeitraum findet in der Schule keine schutzbedürftige Nutzung statt.

Für die **Freiflächen westlich der Schule** werden am Tag Verkehrslärmbeurteilungspegel zwischen 55 dB(A) und 65 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Parkanlagen von 55 dB(A) wird auf dem größten Teil der Freiflächen überschritten. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) wird bis zu einem Abstand von rund 30 m zur Straßenachse der Eifelstraße überschritten. Wenn auf der Freifläche störende Nutzungen vorgesehen sind (beispielsweise als „grünes Klassenzimmer“), sind zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfsfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

Detailuntersuchung für das neu geplante allgemeine Wohngebiet Bubenheimer Weg (Nachverdichtungsflächen): Für diesen Bereich wurden Detailbetrachtungen im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung durchgeführt. Es wurden hier Einzelpunktberechnungen der Fassadenabschnitte, unterteilt nach Erdgeschoss und Obergeschoss durchgeführt.

*Für die **straßenzugewandten Fassaden der ersten Baureihe** entlang des Bubenheimer Wegs werden sowohl im Erdgeschoss als auch im ersten Obergeschoss Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) am Tag und bis zu 57 dB(A) in der Nacht berechnet. Sowohl der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete als auch für Mischgebiete wird hier deutlich überschritten. Für die **straßenabgewandten Fassaden** dieser Gebäude werden deutlich geringere Pegel berechnet. In Höhe des Erdgeschosses werden an allen neu geplanten Gebäuden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten. An den **straßenabgewandten Fassaden der bestehenden Gebäude** werden mindestens die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten. Lediglich an dem bestehenden Gebäude gegenüber der Einmündung des Pollenfeldwegs in den Bubenheimer Weg wird der Orientierungswert für Mischgebiete in der Nacht geringfügig um bis zu 2 dB(A) überschritten. **Die Gebäude weisen im Erdgeschoss damit mindestens eine Fassade mit wohnverträglichen Verkehrslärmpegeln auf.***

*Für die geplante **Hausgruppe südlich der Eifelstraße** werden am Tag und in der Nacht Beurteilungspegel berechnet, welche die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete am Tag und in der Nacht überschreiten. Für die nach Norden orientierten Außenwohnbereiche auf Erdgeschosshöhe (Terrassen / Freisitze) werden Beurteilungspegel von deutlich über 55 dB(A) berechnet. Für die unmittelbar südlich angrenzenden Flächen werden in 2 m ü. Gr. Beurteilungspegel von mehr als 55 dB(A) berechnet. Die Verkehrslärmeinwirkungen werden hier überwiegend durch die Eifelstraße bestimmt.*

Hinweis: Aber an mindestens einer Fassade der geplanten Hausgruppe südlich der Eifelstraße werden die Orientierungswerte für Mischgebiete am Tag und in der Nacht eingehalten.

An allen bestehenden und geplanten Wohngebäuden in der zweiten oder dritten Baureihe werden an mindestens einer Fassade die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Für die Außenwohnbereiche werden am Tag Beurteilungspegel von unter 55 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird eingehalten.

4.9.3 **Aktive Schallschutzmaßnahmen im Planfall "Realisierung der Nordtangente und Umbau Kreuzungsbereich Bubenheimer Weg / Eifelstraße"**

Wie zuvor dargestellt, sind an der geplanten Bebauung und den Außenwohnbereichen im nördlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets durch die Verkehrslärmeinwirkungen der Eifelstraße Überschreitungen des Orientierungswerts für allgemeine Wohngebiete zu erwarten. Zum Schutz der geplanten Bebauung vor den Verkehrslärmeinwirkungen wurde die Wirkung eines 4 m hohen Lärmschutzwalls in der geplanten öffentlichen Grünfläche parallel zur Eifelstraße (Bezugshöhe = Grundhöhe Eifelstraße) gutachterlich in 2 (kleinräumige) Lagevarianten geprüft.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

Gegenüber der Berechnung ohne Lärmschutzwall werden an den Nordfassaden Pegelreduzierungen im Erdgeschoss von rund 6 dB(A) an den westlichen Gebäuden und rund 4 dB(A) an den östlichen Gebäuden berechnet. Im ersten Obergeschoss werden an den westlichen Gebäuden rund 2 dB(A) geringere Pegel und an den östlichen Gebäuden rund 3 dB(A) geringere Pegel berechnet. Für die Außenwohnbereiche nördlich der geplanten Bebauung werden unter Berücksichtigung des Lärmschutzwalls Beurteilungsspiegel von unter 60 dB(A) im westlichen Bereich und von unter 55 dB(A) im östlichen Bereich berechnet.

Diese Untersuchung zeigt, dass ein Lärmschutzwall erhebliche Verbesserungen der Immissionssituation erbringen würde. Bezogen auf die Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen ergaben sich keine relevanten Unterschiede hinsichtlich der untersuchten Lagevarianten des Lärmschutzwalls.

4.9.4 Passive Schallschutzmaßnahmen

Allgemeine Handlungsempfehlungen Bestand und Planung: Entlang des Bubenheimer Wegs sind aufgrund der Erschließungsfunktion keine aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich. Für die dort bestehenden und neu geplanten Gebäude sowie für evtl. Neubaumaßnahmen / Änderungen an den bestehenden Gebäuden im Bereich der IGS Koblenz wird die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Für neu zu errichtende Wohngebäude wird weiterhin eine Grundrissorientierung empfohlen, bei der lärmempfindliche Aufenthaltsräume möglichst an der straßenabgewandten Fassade angeordnet werden.

Neubebauung nördlicher Abschnitt Bubenheimer Weg: Für die straßenzugewandten Fassaden dieser Neubebauung werden ebenfalls passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Schalltechnischer Untersuchung erforderlich. Darüber hinaus wird eine möglichst geschlossene Bebauung entlang der ersten Baureihe des Bubenheimer Wegs angeregt. Diese könne die Verkehrslärmeinwirkungen auf den lärmabgewandten Seiten der ersten Baureihe, in den Gartenbereichen und an den geplanten Gebäuden östlich der ersten Baureihe deutlich verringert werden. Weiterhin wird, um eine möglichst hohe Abschirmwirkung der Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) zu erzielen empfohlen, die Bebauung so nah wie möglich an der westlichen Grundstücksgrenze auszurichten und damit möglichst große verkehrslärmabgeschirmte Gartenbereiche zu schaffen.

4.9.5 Planerische Umsetzung von Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung

Die o.a. Empfehlungen wurden nahezu vollständig in der vorliegenden Planung umgesetzt. Allein bei der gutachterlich untersuchten aktiven Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwall) wurde im Rahmen der Bebauungsplankonzeption auf eine verbindliche Festsetzung verzichtet, da aktive Schallschutzmaßnahme voraussichtlich erst im Zuge einer baulichen Realisierung der L 52 n und des hiermit verbundenen Kreuzungsausbaus im Bereich des Bubenheimer Weges – Eifelstraße erforderlich werden. Die Option für die Anlage eines Lärmschutzwalls wurde aber flächenmäßig durch die Festsetzung einer Verkehrsgrünfläche mit entsprechendem textlichem Hinweis vorbereitet.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

4.10 Archäologie

Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Entsprechende Maßgaben zur Anzeige des Beginns von Erdarbeiten, zur Beachtung des Denkmalschutzgesetzes etc. wurden daher in die textlichen Festsetzungen, hier unter Hinweise, aufgenommen.

4.11 Altlasten/ Altablagerungen/ Altstandorte

Im Bereich der Eifelstraße befindet sich die kartierte Altablagerung „Eifelstraße (2)“ mit der Reg.-Nr. 111 00 000-306, die gemäß den Angaben im Altablagerungskataster breiter als der eigentliche Straßenkörper sein soll. Die genaue Ausdehnung konnte jedoch bisher nicht festgestellt werden. Weiterhin wurde im Bereich des Grundstück Bubenheimer Weg 35 (Flurstücke 713/3, /711) ehemals eine Agip-Tankstelle betrieben.

Im Rahmen einer historischen Erkundung von Altstandorten und Bodenuntersuchungen zur Regenwasserversickerung (Institut für Umwelttechnik GmbH, Höhr-Grenzhausen 2003) wurde zusammenfassend festgehalten, ... *„dass im Zuge dieser Prüfungen keine Nutzungen in der Historie ermittelt werden konnte, die eine signifikante Auswirkung auf baurechtliche Planungen im Untersuchungsgebiet erwarten lässt. (...). Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass in Einzelfällen kleinere lokale Auffälligkeiten im Untersuchungsgebiet vorhanden sind, die im Rahmen dieser Prüfung nicht aufgedeckt werden konnten und somit aber vermutlich auch keine Signifikanz für die Planungsarbeiten besitzen.“*

Auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse besteht kein planerischer Handlungsbedarf hinsichtlich von Nutzungsbeschränkungen (textliche Festsetzungen) und Kennzeichnungen nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB. Bei Nutzungsänderungen und Tiefbaumaßnahmen bzw. Erdarbeiten in den o. a. Bereichen ist aber eine fachgutachterliche Begleitung mit abschließender Dokumentation notwendig. Im Vorfeld ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz, zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu beteiligen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den textlichen Festsetzungen, hier unter Hinweise, aufgenommen.

4.12 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Vorbemerkung / gesetzliche Grundlagen:

Wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung und Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden (§ 18 (1) BNatSchG).

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn (a) die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder (b) zulässig waren. Im Rahmen einer Überplanung durch einen Bebauungsplan sind die bisherigen, innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Stichwort: Innenbe-

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

reich) zulässigen Vorhaben (sog. § 34-Fälle nach BauGB) und Vorhaben innerhalb des bisher rechtskräftigen B-Planbereichs (§ 30 BauGB) somit von der Eingriffsregelung in der Regel freigestellt. Dieses gilt auch, wenn

- die Bebauung/ Nutzungsmöglichkeit nach § 34 /§ 30 BauGB nicht vollzogen wurde,
- im „alten“ Bebauungsplan die Eingriffsregelung nicht berücksichtigt wurde und
- die vorhandene Bebauung nach § 34 BauGB unrechtmäßig entstanden wäre, da dieses für die Beurteilung nach § 34 BauGB nicht relevant ist.

Einzelflächenbetrachtung: Entlang des Bubenheimer Weges und des Pollenfeldweges ist die Bestandsbebauung und die geplanten Nachverdichtungsflächen als sog. § 34-Bereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) einzustufen.

Eine Unterbrechung des sog. § 34-Bereiches nach BauGB liegt auch nicht im Bereich der heutigen Tankstelle/ Brachflächen und nordöstlich angrenzender Flächen vor, da die Kriterien eines „Außenbereiches“ im Innenbereich hier nicht vorliegen. Hier sind somit Baulücken im sog. § 34-Gebiet anzusetzen. Nach der Kommentierung / einschlägigen Urteilen sind Baulücken mit einer Tiefe von 70 – 130 m durchaus noch nach § 34 BauGB zu beurteilen, so dass die Flächen nordöstlich des Bubenheimer Weges bis zu den vorhandenen Gewächshäusern als Baulücke in einem § 34-Bereich einzustufen sind.

Die zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 56 bestehende und baulich prägende Gewächshausnutzung ist ebenfalls aufgrund der örtlichen Gegebenheiten als § 34-Bereich zu beurteilen. Nachträglich kann somit auch hier keine Eingriffsregelung angewandt werden.

Der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 56 ist nach BauGB als § 30-Gebiet (im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) zu beurteilen, somit ist die Eingriffsregelung auch hier nicht anzuwenden.

Ausnahme: Bei zusätzlich geschaffenem Baurecht im Sinne z.B. Erhöhung der Versiegelung gegenüber dem bisherigen Baurecht, sind die zusätzlich planerisch geschaffenen Baurechte auszugleichen. Mit der inneren Erschließung der geplanten Baugebiete, der Erschließung der Parkanlage (Fuß-/Radweg) und des zulässig erklärten Ausbaus des Kreuzungsbereiches Bubenheimer Weg / Eifelstraße sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die als zusätzlich geschaffenes Baurecht gewertet und dementsprechend auszugleichen sind.

Zum vollständigen Ausgleich dieser Eingriffe (Versiegelung) wurde eine öffentliche Verkehrsgrünfläche im Bereich des o. a. Kreuzungsbereiches und die Fläche A 2 festgesetzt. Diese Flächen sind bereits im öffentlichen Eigentum. Zum Großteil werden diese aktuell ackerbaulich genutzt und sind somit für eine Aufwertung im Sinne des BNatSchG generell geeignet. Weitere auszugleichende Eingriffe nach der Eingriffsregelung gemäß BNatSchG (hier ohne Beachtung der ggf. auszugleichenden Belange des Artenschutzes) finden planbedingt nicht statt.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

4.13 Landespflegerische Festsetzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 7 LBauO)

Die Festsetzungen bzgl. einer Mindestbegrünung und Mindestbepflanzung auf den privaten Baugrundstücken und öffentlichen Flächen dienen zur Sicherung und Entwicklung einer gestalterischen und ökologischen Mindestqualität des Baugebiets (Bestand und Nachverdichtungsflächen). Durch die Festsetzsetzung wird insbesondere ein Mindestbeitrag zur Verhinderung einer klimatischen Verschlechterung im Plangebiet geleistet, vgl. Punkt 2.5 "Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der parallelen FNP-Änderung".

- **Privaten Baugrundstücke:** *Auf den privaten Baugrundstücken mit einer GRZ-Festsetzung von 0,4 sind mindestens 40 %, bei einer GRZ-Festsetzung von 0,6 sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Grünfläche herzustellen. Diese sind gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten. Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum (Artenliste 1 der Anlage 2) / Obstbaum (lokale Sorte) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Maßnahme entfällt, wenn auf dem Baugrundstück bereits ein standorttypischer Laubbaum steht bzw. erhalten wird.*
- **Öffentliche Verkehrsgrünfläche:** *Als Mindestbegrünung ist die Fläche mit einer Regio-Saatgutmischung für Wiese mittlerer Standorte mit 20 % Kräuteranteil, Herkunft des Saatgutes aus dem Produktionsraum Westdeutsches Berg- und Hügelland, einzusäen. Bei Anlage des hier zulässigen Lärmschutzwalls ist dieser landschaftsgerecht zu bepflanzen.*

Eine weitere Konkretisierung der Bepflanzung kann erst nach Vorliegen einer technischen Entwurfsplanung zum Kreuzungsbereich und zum Lärmschutzwall erfolgen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Erhaltung von Bäumen: Hierbei handelt es sich um eine städtebaulich begründete, zeichnerische Erhaltungsfestsetzung in der Planurkunde (12 Bäume insgesamt, davon 10 Stück auf öffentlichen und 2 Stück auf privaten Flächen). Diese Erhaltungsfestsetzung von Einzelbäumen wird zum einen durch die für das Plangebiet und dessen Nutzung durch die besondere Ausprägung des Einzelbaums resultierenden klimatischen und ökologischen Wirkungen begründet. Zum anderen besitzt der jeweilige Einzelbaum positive Bedeutung auch für das Ortsbild und die Eigenart / Identität des Plangebiets, welche besonders erhaltenswürdig und somit planerisch gesichert werden soll.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

Die Auswahl der zum Erhalt festgesetzten Bäume basiert auf einer entsprechenden gutachterlichen Bewertung¹. Der am Ende des privaten Erschließungsstichs auf einem privaten Grundstück stockende Walnussbaum wird als vital und aufgrund seines Alters sowie Ausprägung als "Hofbaum" für die umgebende Bebauung aus städtebaulichen Gründen als erhaltenswert bewertet. Ebenfalls ist die südöstlich im Plangebiet zum Erhalt festgesetzte Eiche ein alter ortsbildprägender Baum, der auch vom Pollenfeldweg aus eingesehen werden kann. Im Bereich der Franzosenschule wurden ebenfalls die besonders alten, offensichtlich vitalen und ortsbildprägenden Bäume zum Erhalt festgesetzt. Gleiches trifft für zum Erhalt festgesetzte Bäume südöstlich und nördlich des Pollenfeldweges zu.

Erhaltung von Strauchhecken und Gebüsch: Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche "IGS Koblenz" wurden in der Planurkunde mit einer Pflanzbindung Bereiche gekennzeichnet. Diese sind aufgrund ihrer optischen Prägung, der klimatischen und artenschutzrechtlichen Bedeutung als geschlossene Strauchhecken und Gebüsch zu erhalten und entsprechend sachgerecht zu pflegen. Im Bereich der überlagert festgesetzten Stellplatzfläche wurde eine partielle Beseitigung der geschlossenen "Strauchhecken und Gebüsch" zur erforderlichen Herstellung von Zufahrten / Zuwegungen für diese Stellplatzfläche als zulässig erklärt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die nachfolgend dargestellten Festsetzungen dienen zur Sicherung der Ausgleichsfunktion der bestehenden Maßnahmenfläche A1, zur landschaftsgerechten und ökologischen Integration des technischen Bauwerks "Versickerungsbecken" in die Ausgleichsfläche A2 im Sinne einer mit dem Zielen und Funktion einer Ausgleichsfläche verträglichen "doppelten" Flächennutzung.

- **A 1:** Die Grundstruktur des Areals (alte Bäume / Obstbäume mit Höhlen und Totholz) ist unverändert zu erhalten. Als Pflegemaßnahme sind die aufkommenden Neophyten zu entfernen.
- **A 2:** Innerhalb der als Ausgleich festgesetzten Fläche ist die Anlage eines Versickerungsbeckens unter folgenden Bedingungen zulässig:
 - Flache Böschungen
 - Organische Ausformung
 - Geringe Einstautiefe
 - Keine Einzäunung
 - Keine techn. überprägten Ein- und Ausläufe

Die im Osten der Fläche vorhandene randliche Strauchhecke ist zu erhalten. Die übrigen Flächen sind mit einer Regio-Saatgutmischung für Wiese

1. **Grünordnungsplan** zum Bebauungsplan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld“, Änderung und Erweiterung Nr. 1, Büro für Landschaftsplanung A. Reitz, Ochtendung, aufgestellt Dezember 2009, Geändert: August 2012, 2. Änderung: August 2013

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

mittlerer Standorte, im Bereich des geplanten Versickerungsbeckens (nach dessen Anlage) für Wiesen feuchter Standorte, mit jeweils 20 % Kräuteranteil, Herkunft des Saatgutes aus dem Produktionsraum Westdeutsches Berg- und Hügelland, einzusäen. Die Fläche ist als Extensivwiese zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Hiervon abweichend ist entlang der nördlichen und westlichen Grenze eine 3-reihige Gehölzpflanzung mit Pflanzenarten der Artenliste 3, im Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu entwickeln. Weiterhin ist innerhalb der Gehölzpflanzung im Pflanzabstand von 10 m jeweils 1 Baum der Artenliste 2 als Heister zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Höhere Pflanzqualitäten sind ebenfalls zulässig.

Zuordnung der Kompensationsflächen und -maßnahmen zu den Eingriffen (§ 9 (1a) BauGB und §§ 135 a - c BauGB)

Die Kompensationsflächen und -maßnahmen im Geltungsbereich gemäß naturschutzfachlicher Eingriffsregelung und zum Artenschutz (hier CEF-Maßnahmen) werden den Eingriffsflächen wie folgt zugeordnet:

Öffentliche Eingriffe: *Mit den in der Planurkunde neu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (hier Planstraße A und B, Verlängerung der Planstraße B bis zur Eifelstraße als Fußgängerbereich mit Radverkehr, z.T. zusätzlich mit Anliegerverkehr und Ausbaubereich Kreuzung Bubenheimer Weg / Eifelstraße) sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sowie Belange des Artenschutzes betroffen.*

Zum vollständigen Ausgleich dieser durch öffentliche Planungen / Maßnahmen bedingten Beeinträchtigungen werden eine öffentliche Verkehrsgrünfläche im Bereich des o.a. Kreuzungsbereiches und die Maßnahmenfläche A 2 festgesetzt.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG dienen darüber hinaus die unter Punkt D. dargestellten, sog. CEF-Maßnahmen.

*Die im Plan festgesetzte „**Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**“ mit der Kennzeichnung **A 1** ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 149 zugeordnet und wird bei der Eingriffszuordnung somit nur nachrichtlich dargestellt.*

Private Eingriffe: *Gegenüber dem bestehenden Baurecht fallen keine zusätzlich zu kompensierenden Eingriffe an. Eine Zuordnung von privaten Ausgleichsmaßnahmen entfällt somit. Darüber hinaus ist auch für die zulässig erklärten privaten Maßnahmen keine Zuordnung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz erforderlich.*

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

Sonstige getroffene Regelungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, zum Artenschutz (§ 1a (3) u. § 9 (6) BauGB)

Gemäß den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG ist das Tötungsverbot, das Störungsverbot sowie das Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten zu beachten. Zur Berücksichtigung dieser Belange wurden in den textlichen Festsetzungen folgende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz: Zur Vorbereitung von Baumaßnahmen sollten Bäume und Gehölze nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar beseitigt werden. *Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Bäume oder bauliche Gartenanlagen beseitigt werden, so sollten diese vor Fällung bzw. Beseitigung auf Brut / Nistplätze / Quartiere von artenschutzrechtlich geschützten Arten hin untersucht werden. Die Absicht der Fällung bzw. Beseitigung von potenziell artenschutzrelevanten Bäumen bzw. baulichen Gartenanlagen etc. sollten drei Wochen vorher der Unteren Naturschutzbehörde in Koblenz mitgeteilt werden.*

Für den Erhalt der Artenvielfalt von besonders und streng geschützten Tierarten werden u.a. als Ersatz von Brut- / Nistplätzen / Quartieren folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt:

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz (sog. CEF-Maßnahmen) gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG: *Es sind 6 Fledermauskästen (3 Hohlraumkästen und 3 Spaltenkästen) für Zwerg- und Fransenfledermaus sowie Langohren im Geltungsbereich des Plangebiets fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu pflegen. Dazu bieten sich die Schule, das Schulumfeld und die Grünstrukturen innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche an. Als Ersatzlebensraum für Vögel (Höhlenbrüter) und Bilche sind weiterhin im Plangebiet 10 Vogelnistkästen (5 Kästen mit Fluglochgröße 30-34 mm und 5 Kästen mit ovalem Flugloch 30-45 mm) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu pflegen.*

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

5. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Die quantitative Auswertung des Planes nach den unterschiedlichen Festsetzungen / Nutzungsarten ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet:

Tab. 1: Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 56

Geltungsbereich B-Plan Nr. 56	14,3	100
	[ha]	[%]
- Allgemeine Wohngebiete	3,0	21
- Gemeinbedarfsflächen (IGS Koblenz - Pollenfeld)	4,3	30
- Landwirtschaftsflächen (Gartenbaubetriebe)	1,9	13
- Private Verkehrsflächen	< 0,1	<1
- Öffentliche Verkehrsflächen	1,2	8
- Grün- /Ausgleichsflächen,	3,8	27
davon		
- öffentliche Grünflächen „Verkehrsgrün“	0,3	2
- öffentliche Grünflächen „Parkanlage“	1,1	8
- öffentliche Grünflächen „Spielplatz“	0,2	1
- öffentliche Grünflächen „Freizeitgärten“	0,8	6
- private Grünflächen „Hausgärten“	0,7	5
- Ausgleichsflächen	0,7	5

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

6. Kosten und Finanzierung

Die aus der Durchführung des Bebauungsplans zu erwartenden Kosten sind in der folgenden Übersicht aufgelistet:

- **Kosten Planung, Gutachten, Bauleitung etc. (netto)¹** **ca. 197.760 €**
 - **Ausführungskosten (netto) insg.** **ca. 988.800 €**
davon:
 - Verkehrsanlagen innere Erschließung² ca. 399.000 €
 - Entwässerungsanlagen³ ca. 263.000 €
 - Begrünungs- und / Kompensationsmaßnahmen ca. 31.800 €
 - Neuanlage öffentliche Grünfläche "Parkanlage" ca. 85.000 €
 - Verlagerung und Erweiterung Kinderspielplatz ca. 210.000 €
 - **Grunderwerb**
Nicht erforderlich, da ein Umlegungsverfahren vorgesehen ist.
- Gesamtkosten (einschl. 19 % MwSt.)** **rund 1.412.000,- €**

Die Verfügbarkeit der Erschließungsflächen, die nicht bereits im kommunalen Besitz sind, soll im Rahmen eines Umlegungsverfahrens sichergestellt werden. Dieses ist auch zur Neuordnung der Parzellen im Bereich der Nachverdichtungsflächen vorgesehen, um die Bebaubarkeit aller zukünftigen Baugrundstücke entsprechend der Bebauungskonzeption realisieren zu können.

Die Finanzierung der Maßnahme ist über Verkaufserlöse der kommunalen Grundstücke und durch Erschließungsbeiträge vorgesehen.

¹ hier Ansatz 20% der Ausführungskosten (gerundet)

² Basis Kostenschätzung Vorplanung Innere Erschließung 05/2012

³ Basis Kostenschätzung Vorplanung Entwässerung 04/2012

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

7. Gender Check

Gender Mainstreaming steht für die Chancengleichheit / Gleichberechtigung für Frauen und Männer. Übersetzen kann man Gender mit „sozialem Geschlecht“, dem Zusammenleben und Arbeiten von Frauen und Männern. Mainstream kann mit dem Begriff "Hauptstrom" übersetzt werden. Beides zusammen will die Anliegen von Frauen und Männern gleichermaßen und querschnittsorientiert in alle Entscheidungsprozesse aufnehmen.¹

Grundlage für Gender Mainstreaming sind deutsche und europäische Gesetze. Im Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland ist die Gleichberechtigung von Frauen und Männern als Staatsziel in Artikel 3, Absatz 2 formuliert: "Männer und Frauen sind gleichberechtigt". 1994 wurde der Grundgesetzartikel im Zuge der Verfassungsreform ergänzt. Seitdem heißt es weiter: (...) „Der Staat fördert die tatsächliche Durchsetzung der Gleichberechtigung von Frauen und Männern und wirkt auf die Beseitigung von Benachteiligungen hin.“² Die „Chancengleichheit“ u.a. zwischen Männern und Frauen ist darüber hinaus als abwägungserheblicher Belang in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB integriert und als solcher in den Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Ziel des Gender Mainstreaming in der Bauleitplanung ist es, eine gleichstellungsorientierte Planung durchzuführen, die räumliche Angebote für verschiedene Gruppen und Alltagssituationen schafft.³ Dabei spielen die nachfolgenden Leitziele eine zentrale Rolle, auf die der vorliegende Bebauungsplan Nr. 56 Ä. u. E. Nr. 1 hin überprüft wurde.

Funktionsmischung/ Vermeidung von Monostrukturen/ kurze Wege	
<input type="checkbox"/>	Horizontale Funktionsmischung durch
<input type="checkbox"/>	Ausweisung der Gebietstypen allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet
-	Lage der Gebietsarten zueinander
<input type="checkbox"/>	Vertikale Nutzungsmischung oder Nutzungsmischung in sonstigen Teilen baulicher Anlagen
<input type="checkbox"/>	Verbindende Wegeketten für Fuß- und Radverkehr zu
<input type="checkbox"/>	Versorgungseinrichtungen
<input type="checkbox"/>	Gemeinbedarfseinrichtungen
<input type="checkbox"/>	Grün- und Erholungsflächen
<input type="checkbox"/>	Spiel- und Sportanlagen
<input type="checkbox"/>	Ausweisung von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und Spielplätzen in Verbindung mit Versorgungs- u. Gemeinbedarfseinrichtungen
-	Versorgungseinrichtungen
<input type="checkbox"/>	Gemeinbedarfseinrichtungen
<input type="checkbox"/>	Grün- und Erholungsflächen
<input type="checkbox"/>	Spiel- und Sportanlagen

¹ Ministerium für Integration, Familie, Kinder, Jugend und Frauen des Landes Rheinland-Pfalz, Kaiser-Friedrich-Straße 5a, 55116 Mainz, <http://gender-mainstreaming.rlp.de>, Stand: 16.05.2012.

² Ebenda.

³ Vgl. Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (2007): Gender Mainstreaming in der Bauleitplanung, Eine Ahndreichung mit Checklisten, Berlin.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

Versorgung und Infrastruktur	
<input type="checkbox"/>	Flächen für Gemeinschaftsanlagen (gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen, Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen in Wohnungsnähe)
<p>Erläuterung: In der Planung sind folgende Flächen festgesetzt, die die Funktion von Gemeinschaftsanlagen übernehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Öffentliche Grünfläche "Parkanlage" mit ihren Wegestrukturen ○ Flächen für "Freizeitgärten" und "Schulgärten" ○ bestehender Spielplatz sowie dessen Erweiterung ○ zentrales "Versickerungsbecken" für das "Nachverdichtungsgebiet". <p>Aufgrund der aufgelockerten Baustruktur sind größere Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen in Wohnungsnähe nicht vorgesehen und erforderlich. Kleinflächig sind öffentliche Stellplätze im Bereich der Planstraße A und im Bereich des Pollenfeldweges für Besucher der Anwohner bzw. Pächter der Freizeitgärten vorgesehen.</p>	
Freiräume	
<input type="checkbox"/>	Netzartige Struktur von Freiräumen in Wohngebieten
<input type="checkbox"/>	Wohnortnahe Grünflächen
<input type="checkbox"/>	Wohnortnahe Sport- und Freizeitflächen ohne besondere Zweckbestimmung
<input type="checkbox"/>	Verbindung der Freiräume durch Wegekett
<input type="checkbox"/>	Maßvolle städtebauliche Dichte
<input type="checkbox"/>	Geringe Höhe, hohe Dichte / max. 4 Geschosse
-	Gemeinschaftsfläche vor und hinter dem Gebäude
<p>Erläuterung: Gemeinschaftsflächen vor und hinter von Gebäuden sind aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauung, der gegebenen Immissionsituation Bubenheimer Weg und der geplanten Baustruktur (geringe bauliche Dichte mit 1 – 2 Familienhausbebauung der "Nachverdichtungsflächen") nicht erforderlich.</p>	
Sicherheit	
<input type="checkbox"/>	Sicherheit durch Orientierungsmöglichkeiten und Übersichtlichkeit
<p>Erläuterung: Die Regelbreite der öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" mit ca. 30 - 40 m wurde u. a. auch aus dem Aspekt Sicherheit dimensioniert. Dieses erfolgte – neben ökologischen Mindestqualitätsanforderungen – mit dem Ziel, eine offene und für den Wegennutzer übersichtliche und "angstraumfreie" Parklandschaft zu entwickeln. Zur Erhöhung der Sicherheit (soziale Kontrolle und Nutzungsfrequenz) wurde der bestehende Spielplatz und dessen Erweiterung in die öffentliche Grünfläche "Parkanlage" und deren Wegenetz integriert bzw. kleinräumig verlegt.</p>	
Verkehr	
<input type="checkbox"/>	Angemessene Dimensionierung der Verkehrsflächen
<input type="checkbox"/>	Ökonomisch und ökologisch angemessene Parkflächen für Fahrzeuge und Anschlüsse an die Verkehrsflächen
<input type="checkbox"/>	Voraussetzungen für Barrierefreiheit
<input type="checkbox"/>	Ausweisung von Mischverkehrsflächen
<input type="checkbox"/>	Sicherheit durch soziale Kontrolle und Einsehbarkeit
<input type="checkbox"/>	Sozial kontrollierte Spiel- und Freizeitangebote
<input type="checkbox"/>	Keine Tiefgaragen

= trifft zu
- = trifft nicht zu

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

8. Umweltbericht Entwurfssfassung

8.1 Einleitung

Für die nach dem BauGB zu beachtenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist auf Grundlage des § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung vorzunehmen. Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Eine wesentliche Basis der Umweltprüfung und des Umweltberichtes bilden hierbei der "Grünordnungsplan zum Bebauungsplan" und das Gutachten "Faunistische Erfassungen (Heuschrecken, Tagfalter, Avifauna, Fledermäuse)" des Büros für Landschaftsplanung A. Reitz in Ochtendung. Die Inhalte dieser Gutachten werden im Folgenden in Auszügen und z.T. zusammenfassend wiedergegeben. Wörtliche Zitate dieser Gutachten werden im Folgenden kursiv kenntlich gemacht und wiedergeben.

8.2 Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld“, Änderung und Erweiterung Nr. 1“ umfasst eine Fläche von ca. 14,3 ha.

Der Änderungsbereich wird im Norden durch die Eifelstraße begrenzt. Im Südwesten erfolgt dieses durch den Bubenheimer Weg. Im Süden verläuft die Abgrenzung des Änderungsbereiches zu Beginn entlang des Pollenfeldweges. Im weiteren Verlauf des Pollenfeldweges in Richtung Osten bildet dann die südliche Grenze der öffentlichen Grünfläche die weitere Grenzziehung. Die rückwärtigen Gartenbereiche der Johannesstraße stellen im Osten die Grenze des Änderungsbereiches dar.

Der nachfolgende tabellarische Vergleich zeigt die Veränderungen der Flächenanteile nach den einzelnen Bodennutzungen, hier im Rahmen der parallelen FNP-Änderung. Die dort dargestellten Flächenentwicklungen sind generell aber auch auf das parallele Bebauungsplanverfahren übertragbar.

Flächennutzung	wirksamer FNP [ha]	Anteil [%]	FNP-Änderung [ha]	Anteil [%]	Änderung [ha]
Gemeinbedarfsflächen	9,95	70 %	4,32	30 %	- 5,63
Wohnbauflächen	4,14	29 %	3,30	23 %	- 0,84
Landwirtschaftsflächen	----	----	1,79	13 %	+ 1,79
Verkehrsflächen	0,16	1 %	0,89	6 %	+ 0,73
Ausgleichsflächen	----	----	0,68	5 %	+ 0,68
Sonstige Grünflächen	----	----	3,27	23 %	+ 3,27
Gesamtfläche	14,25	100%	14,25	100 %	0

Tab. 2: Flächenbilanz wirksamer FNP und FNP-Ä

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

Der Bebauungsplan überplant Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne BP Nr. 56 „Schulzentrum Pollenfeld“ (südlich der Eifelstraße) und BP Nr. 149. Die bisher per Bebauungsplan festgesetzten bzw. planungsrechtlich bereits zulässigen "umwelterheblicheren" Flächennutzungen (Gemeinbedarfsflächen und Wohngebietsflächen) werden insgesamt zu Gunsten von "umweltverträglicheren" Freiflächennutzungen (öffentliche Grünflächen, private Grünflächen, Schulgartenflächen etc.) erheblich reduziert.

8.3 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes, Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Ziele der Planung sind

- die Nutzung von Nachverdichtungspotentialen zu Wohnzwecken im Bereich nördlich bzw. nordöstlich des Bubenheimer Weges,
- die Steuerung und Sicherung des ansässigen Gartenbaubetriebs unter Berücksichtigung der beabsichtigten betrieblichen Neustrukturierung (inkl. Ermöglichung einer neuen Betriebszufahrt von der Eifelstraße),
- die Sicherung der weiterhin benötigten Erweiterungsflächen der IGS Koblenz und
- die Erschließung und Sicherung von aktuell un bebauten Flächen als öffentliche Grünflächen für Naherholungszwecke, als klimaökologische Ausgleichsräume und zur Grün- / Biotopvernetzung.

Um Wiederholungen zu vermeiden wird an dieser Stelle hinsichtlich der getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans auf die Darstellungen des vorherigen Kapitels 4 "Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen (zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise)" verwiesen.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfsfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

8.4 Beschreibung der vorgenommenen Umweltprüfung (Untersuchungsrahmen) und Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen gemäß Anlage 1, Nummer 3 a BauGB

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB wurde im Rahmen des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden hierbei ermittelt und bewertet. Folgende vorliegende Quellen, Gutachten, Literatur wurden u. a. ausgewertet:

- Landesentwicklungsprogramm IV
- Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2006)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald Entwurf 2011 (RROP Entwurf 2011)
- Wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan zum FNP
- Planung vernetzter Biotopsysteme RLP (Landkreis Mayen-Koblenz u. Koblenz)
- Kartierergebnisse der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
- Kartierergebnisse der Stadtbiotopkartierung Koblenz
- Schutzgebietskonzeption für das Stadtgebiet von Koblenz
- Historische Erkundung von Altstandorten und Bodenuntersuchungen zur Regenwasserversickerung, Planungsgebiet Pollenfeld, Institut für Umwelttechnik, Höhr-Grenzhausen, Oktober 2003
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld“, Änderung und Erweiterung Nr. 1, Büro für Landschaftsplanung A. Reitz, Ochtendung, Aufgestellt Dezember 2009, geändert: August 2012, 2. Änderung: August 2013
- Bebauungspläne "Auf dem Pollenfeld" und "Pollenfeldschule" (Koblenz-Metternich), Faunistische Erfassungen (Heuschrecken, Tagfalter, Avifauna, Fledermäuse), Dipl.-Biol. Urs Fränzel (Fachbüro für Freilandökologie), Langscheid, Dezember 2009
- Landesplanerische Stellungnahme (§ 20 Landesplanungsgesetz) zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Koblenz für den Bereich Schulzentrum Pollenfeld (Bebauungsplan Nr. 56) vom 02.08.2011 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 56 „Schulzentrum Pollenfeld“ Änderung und Erweiterung Nr. 1", FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern, April 2012

Die durch den B-Plan für zulässig erklärten Nutzungen, deren Wirkfaktoren und potenzielle Auswirkungen sind generell bekannt bzw. in dieser Planungsstufe hinreichend abschätzbar.

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Heuschrecken, Tagfalter, Avifauna und Fledermäuse faunistisch erfasst.

Weiterhin diene als Basis der Umweltprüfung zum Bebauungsplanverfahren und zur parallelen FNP-Änderung eine umfassende Schalltechnische Untersuchung, s.o..

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten. Die Datenbasis für die vorgenommene Umweltprüfung ist somit als aktuell und ausreichend zu beurteilen.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfsfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

8.5 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

8.5.1 Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich gesehen liegt das Untersuchungsgebiet im „Mittelrheinischen Becken“, wobei die Untereinheit die „Neuwieder Rheintalweitung“ darstellt (Müller-Miny, 1971). Hierbei handelt es sich um die bis ca. 7 km breite und 20 km lange, durch Terrassen leicht gestufte Talebene des Rheins. Das von Nordost nach Südwest gestreckte Einbruchsbekken im Schiefergebirge wird nördlich des Plangebietes vom Rhein in einer weiten Talebene und südlich von der Unteren Mosel in einem steilhängigen Sohlental durchflossen.

8.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Biologische Vielfalt/ Artenschutz

Der gesamte städtisch geprägte Geltungsbereich unterliegt einem hohen Nutzungsdruck. Der unbebaute Innenbereich ist von infrastrukturell gut erschlossener verdichteter Bebauung umgeben, so dass daraus ein Inselcharakter resultiert. Die übereinstimmenden Vogelspektren (im Kern des Untersuchungsgebietes und außerhalb des UG's in Richtung Norden zu den Gehölzen der Bahnlinie, Kleingärten und Randbereichen des Sportplatzes) der Streuobstgärten und -brachen und der Baumhecke und dem Gebüsch lassen jedoch einen regelmäßigen Austausch für flugfähige Organismen erwarten. Schwieriger gestaltet sich dies beispielsweise für weniger mobile Tiere (z.B. Kaninchen), da die stark frequentierte Eifelstraße als Zäsur wirkt (Barrierewirkung). Von Wechselwirkungen zum intensiv genutzten Umfeld der ausgeräumten Feldflur (nördlich der Bahnlinie in Richtung Bubenheim) bzw. der City-Randlage mit Gewerbeflächen und hoher Straßendichte ist aufgrund der vereinheitlichten Habitatausstattung ebenfalls nur eingeschränkt auszugehen (z.B. Tagfalter wie der Mauerfuchs). Folgende räumlich-funktionale Zusammenhänge sind im Plangebiet zu unterscheiden:

*Außenbereich mit landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich der Eifelstraße, **außerhalb des Geltungsbereiches:** Außerhalb der Eingriffszone, nördlich der stillgelegten eingleisigen Bahntrasse befinden sich zusammenhängende Ackerflächen, die lokal von Kleingehölzen und nährstoffliebenden Krautfluren strukturiert sind. Zur B 9 hin ist diese Zone von Bebauungsplänen (u.a. „Ikea“) überlagert. Derzeit sind Arten des strukturreichen Kulturlandes (u.a. Feldlerche mit Brutverdacht, jagender Mäusebussard) und als Tagfalter der Brachen und Ruderalstellen Distelfalter und Kleiner Heufalter nachzuweisen. Hinzu kommen Falter, die die besondere Klimagunst des Untersuchungsgebietes indizieren wie der Mauerfuchs, der auch auf der Brachfläche der ehemaligen Franzosenschule beobachtet wurde. Häufig sind jedoch sogenannte Allerweltsarten wie der Kleine Fuchs. Zu erwarten sind hier nach vorliegender Literatur die gefährdeten Vogelarten Rebhuhn und Schafstelze. Entlang der Bahntrasse haben sich auf den überwiegend von Gräsern dominierten Böschungen Gehölze, z.T. bereits mit Gebüsch- bzw. Heckencharakter entwickelt. Typische Heckenvögel waren jedoch nicht nachzuweisen. Diese Gehölzformationen gehen örtlich unmittelbar in die nachstehende Struktur über, so dass hier enge Wechselwirkungen, auch für weniger mobile Tiere, anzunehmen sind.*

*Streuobstgartenbrache (HW3) bis auf einen schmalen Saum nördlich der Eifelstraße **außerhalb des Geltungsbereiches:** Die Obstwiesenbrache (neu nach dem Biotopschlüssel Biotopkataster RLP, Stand 04.2007 = Streuobstgartenbrache) tangiert den nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der ehemals breite Obstwiesengürtel ist durch den Bau des Sportplatzes und die Errichtung der Kleingartenanlage bzw. die bauliche Inanspruchnahme auf eine Reliktfläche zurückgedrängt worden. Zudem handelt*

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfsfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

es sich überwiegend um Viertel- und Halbstammformen (geringe Stammhöhe zwischen 0,80 – 1,20 m). Die Obstbäume sind in der Regel nicht gepflegt. Die Unternutzung ist entweder intensiv (Freizeitnutzung mit Wohnwagen, Gartenhäusern, Nutz- und Zierpflanzenanbau) oder aufgegeben. Aus letzterem resultieren gebüschartige Brachen. Bestandsbildend sind Brombeere, Wildrose, Schwarzer Holunder, Sal-Weide, Vogelkirsche. Lokal werden Gartenabfälle bzw. Müll abgeladen (der z.T. bis auf das Bahngleis verschleppt wird). Entsprechend untypisch ist auch das faunistische Spektrum mit der Dominanz vergleichsweise anspruchsloser Waldvögel (Mönchsgrasmücke, Kohlmeise, Zilpzalp, Amsel). Lediglich der nachgewiesene Girlitz zeichnet sich durch eine engere Bindung an Obstwiesen aus. Entlang von Sportplatz, Kleingartenanlage und z.T. auch der Eifelstraße zieht sich eine Baum- und Strauchhecke aus Zitter-Pappeln, Ulmen und Schlehe. Eingemischt sind Stiel-Eiche, Spitz-Ahorn, Hänge-Birke, Feldahorn, Eberesche, Schwarzer Holunder, Hasel, Roter Hartriegel usw. Der wärmeliebende Hopfen, der auch im Innenbereich anzutreffen ist, weist auf die allgemeine Klimagunst des Untersuchungsraumes hin. Auch hier waren die bereits genannten Waldvögel zu vernehmen. Hinzu kommt der Zaunkönig mit seiner Vorliebe für dichtes Unterholz und die zahlreichen Elstern als Indiz für die anthropogene Überprägung. Vorgelagert ist eine unterschiedlich breite grasreiche Ruderalflur (v.a. Große Brennnessel, Kletten-Labkraut, Schöllkraut, Weiße Lichtnelke, Taube Trespe, etc.), die abschnittsweise mit Brombeere zunehmend verbuscht. Vereinzelt kommen die Pionierarten Zitter-Pappel und Birke auf. Faunistisch ist dieser nährstoffanzeigende Saum, auch wegen der hohen Störeffekte der vorbeiführenden Straße von untergeordneter Bedeutung.

Streuobstgartenbrache (HW3) innerhalb des Geltungsbereiches: Eine kleinflächig ausgebildete Streuobstgartenbrache befindet sich am südöstlichen Geltungsbereich, im Anschluss an den „Pollenfeldweg“. Der Bereich ist als Ausgleichsfläche dem Bebauungsplan Nr. 149 zugeordnet. Der Baumbestand setzt sich nur vereinzelt aus Obstgehölzen wie Apfel und Walnuss zusammen. Birken und Nadelgehölze dominieren das Spektrum. Durch die aufgegebenene Nutzung hat sich flächenhaft die Kanadische Goldrute ausgebreitet. Die Ausbreitung wird durch den Nährstoffeintrag begünstigt, der durch Ablagerungen von Laub- und Gartenabfällen aus den angrenzenden Gärten auf die Fläche gelangt. Als Vogelarten konnten hier die Gehölzgeneralisten wie Amsel, Buchfink und Mönchsgrasmücke nachgewiesen werden. Weiterhin stellt die Fläche ein regelmäßig genutztes Nahrungshabitat für die Zwergfledermaus dar.

Verdichtete Bebauung mit Schulzentrum und Gärtnerei: Südlich der Eifelstraße, die als durchgreifende Barriere zu betrachten ist, beginnt die verdichtete Bebauung des „Pollenfeldes“. Nur vereinzelt sind Vorkriegsbauten erhalten. Überwiegend handelt es sich um nach 1965 errichtete mehrgeschossige Häuser bzw. Mehrfamilienhäuser, stellenweise sogar Hochhäuser. Entsprechend hoch ist der Versiegelungsgrad. Für die Gärten gilt Ziercharakter. So sind ältere Bäume wie ein alter Walnussbaum oder eine alte Eiche an der Gärtnerei die Ausnahme. Dort siedeln anspruchsvollere Arten wie der dafür typische Gartenbaumläufer (alte Eiche). Ansonsten werden die Ziergärten und kurz geschorenen Rasen von Amsel, Star und Rabenkrähe zur Nahrungssuche genutzt. Unbebaute Flächen sind auf wenige Stellen beschränkt. Nahe der ehemaligen Tankstelle befindet sich eine artenarme Fettwiese. Umrahmt von einer durchgewachsenen, ca. 25-jährigen Baumhecke (Hainbuche) hat sich auf dem Areal der ehemaligen Franzosenschule ein Mosaik etabliert, das von Gebüsch mittlerer Standorte (Brombeere) dominiert wird. Örtlich (ca. 30 m²) hat sich darin eine Innenstadtbrache auf der verdichteten Grundfläche der abgerissenen Schule entwickelt. Typisch ist das Aufkommen von trockenheitsliebenden Arten wie Fetthenne und Echtes Johanniskraut. Auch hier flog der Mauerfuchs (s.o.) auf Nahrungssuche. Die übrigen, vorrangig randliche Bereiche nimmt eine insgesamt grasreiche, trockene Hochstaudenflur ein. Trotz der verschiedenen mosaikartigen Vegetationsstrukturen konnten hier nur allgemein verbreitete Heuschreckenarten wie das Grüne Heupferd und die Punktierete Zartschrecke nachgewiesen werden. Dieses resultiert aus der zunehmenden, starken Verbuschung mit Brombeeren. Das dichte Buschwerk bietet

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

Nistmöglichkeiten für Zaunkönig, Rotkehlchen, Nachtigall, Gartengrasmücke und Sumpfrohrsänger. Weiterhin wird das Gelände regelmäßig als Jagdhabitat von der Zwergfledermaus genutzt. Weitere Freiflächen sind das Übungsgelände für die Schule (Rasen bzw. Schotter) bzw. ein unbefestigter Parkplatz). Mit dieser anthropogenen Prägung korrespondiert eine von Kulturfolgern geprägte Vogelgemeinschaft mit Mauersegler, Hausperling, Hausrotschwanz und Amsel. Die Außenanlage der Gärtnerei samt Gewächshäusern und die Randzone der Schule leiten zur nächsten Einheit über.

Innenbereich mit Gärtnerei und Streuobstgarten mit intensiver Unter-, Begleitnutzung: Gleichsam einer Enklave, an die die Bebauung zunehmend heranrückt, bestehen strukturelle Parallelen zu dem bereits beschriebenen Obstwiesenkomplex nördlich des Geltungsbereichs. Auch hier wurde der Girlitz als Art mit enger, aber nicht obligatorischer Bindung an Obstwiesen, -Gärten nachgewiesen. Die Obstbäume (zumeist Halb- und Viertelstamm) sind sämtlich überaltert, wenn auch überwiegend gepflegt. Neupflanzungen im nennenswerten Umfang haben nicht stattgefunden. Die Unter- bzw. Begleitnutzung ist entweder intensiv Ziergärten mit Freizeit- oder Grabelandnutzung oder sie ist, allerdings nur an wenigen Stellen, aufgegeben. Trotz der starken Überformung seitens des Menschen wird der Bereich regelmäßig zur Nahrungssuche von der Zwergfledermaus aufgesucht.

Bewertung der Lebensraumeignung

(...). Der grundsätzlich kulturbetonte Charakter des Untersuchungsgebietes wird vor allem daran deutlich, dass keine Struktur hoher oder höherer Lebensraumeignung vorhanden ist. Im Einzelnen ergab die Prüfung folgende Einschätzung:

Mittlere Lebensraumeignung und Empfindlichkeit gegenüber Inanspruchnahme bzw. Veränderung (II):

- *Streuobstgartenbrache und Streuobstgarten mit intensiver Unter-/Begleitnutzung.*
- *Mosaik (Baumhecke, Gebüsch, trockene Hochstaudenflur, Brachfläche des Innenstadtbereiches)*
- *Baum- und Strauchhecke*
- *alte (Einzel-)Bäume*

Geringe Lebensraumeignung und Empfindlichkeit gegenüber Inanspruchnahme bzw. Veränderung (III):

- *Übrige Lebensraumtypen*

8.5.3 Schutzgut Boden

Zusammenfassende Bewertung: *Im Untersuchungsgebiet dominieren die Böden mit mittlerer und geringer Empfindlichkeit gegenüber einer Veränderung und Bodenversiegelung. Dieses resultiert aus der Lage der Fläche im städtischen Bereich. Die Böden werden bis auf wenige Ausnahmen (im Bereich der ehemaligen Franzosenschule und die Brachfläche südlich der IGS Pollenfeld) intensiv gärtnerisch, freizeitmäßig und ackerbauartig genutzt oder sind bebaut/ versiegelt. Bei den zur Bebauung anstehenden Freiflächen (Baulücken) handelt es sich größtenteils um gestörten Boden. Nach den Ergebnissen der Bodenuntersuchung wurden von 5 Schürfen bei 3 Schürfen Bauschutt, Bruchsteine und Ziegelstücke vorgefunden. Weitere Ablagerungen, die aus Gebäudezerstörungen während des Krieges und aus Gebäudeabbrüchen in den 50-er und 60-er Jahren resultieren, können nicht ausgeschlossen werden. Insofern wird durch die Schließung der Baulücken kein natürlich anstehender Boden bzw. weitgehend intakter Boden in Anspruch genommen. Ein Großteil der mit mittel bis hoch bewerteten Flächen wird als Grünflächen erhalten.*

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfsfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

8.5.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer: Im Plangebiet und dessen Umfeld ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser: Die Leistungsfähigkeit des Grundwassers bemisst sich nach dessen Er giebigkeit, Neubildungsrate und Qualität. Im Bereich der Mittelterrasse (Anmerkung, d.h. im Plangebiet) ist sie als gering einzustufen.

Zusammenfassende Bewertung: Das Abflussregulationspotential bewertet den Anteil des Niederschlags, der längere Zeit in der Landschaft zurückgehalten wird. Für das gesamte Gebiet liegt eine mittlere Abflussregulationsfunktion vor, so dass im Hinblick auf den Hochwasserschutz Maßnahmen in Form von Regenrückhaltung in dem Gebiet getroffen werden müssen. Bezüglich von Stoffeinträgen in das Grundwasser besitzen die Lockerbraunerden eine mittlere Filterwirkung. Stoffeinträge sind hauptsächlich von dem Straßenverkehr zu erwarten. Durch die geplanten Maßnahmen (Verbesserung Knotenpunkt) wird ein gleichmäßiger Verkehrsfluss erreicht, so dass sich die Situation gegenüber dem jetzigen Zustand verbessert.

8.5.5 Schutzgut Mensch/ Gesundheit

Für das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktion als auch die Schadstoff- und Lärmbelastung relevant.

Im Plangebiet befinden sich bereits Wohnbebauung, kleinere Gewerbebetriebe und eine Gärtnerei. Die Wohnumfeldqualität variiert je nach Lage der Wohnbebauung und der dazugehörigen Grünfläche zwischen mittel und gering. Eine bedeutende Lärm- und Immissionsquelle stellen der „Bubenheimer Weg“ und die „Eifelstraße“ dar. Für Anlieger, die im Einflussbereich dieser Straßen wohnen und diesen Belastungen ausgesetzt sind, reduziert sich die Wohnqualität. Als Rückzugsmöglichkeit dienen die hinter der Bebauung liegenden Gärten. Hierbei handelt es sich jedoch um eingezäunte Privatgrundstücke, die nur einem geringen Teil der Bevölkerung zugänglich sind. Für die Anlieger des Pollenfeldweges ist die Wohnumfeldqualität als günstig zu bewerten, da die Grundstücke mit zum Teil großzügigen Hausgärten nicht im Einfluss der stark frequentierten Straßen liegen. Die im Inneren des Bereiches angesiedelte Gärtnerei hat als nicht störender Gewerbebetrieb nur einen geringen Einfluss auf das Wohlbefinden des Menschen. Insgesamt handelt es sich jedoch aufgrund der Vorbelastungen wie Kleingartenanlage, Sportplatz, Schule, fast ausschließlich um eingezäunte Grünflächen, Eisenbahntrasse als Abriegelung zur freien Landschaft usw. um eine anthropogen überprägte Stadtrandlage. Auch die sich westlich des Gebietes anschließende freie Landschaft, die nur über den „Bubenheimer Weg“ erreicht werden kann, weist wenige Strukturelemente auf. Die Attraktivität für eine kurzzeitige Feierabenderholung liegt hier im mittleren Bereich.

Verkehrslärmwirkungen: Gemäß der vorliegenden schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan werden bei freier Schallausbreitung in großen Teilbereichen des Plangebiets beim aktuellen Planfall (Gebietsentwicklung ohne Nordtangente) aufgrund der bestehenden und prognostizierten Verkehrsbelastung des Bubenheimer Weges und der Eifelstraße die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete zum Teil deutlich überschritten (vgl. auch Kapitel 4.9 "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes").

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

Die Beurteilung von Straßenverkehrslärmwirkungen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren erfolgt für die festzusetzenden Nutzungen zunächst anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005. Diese Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. In durch bestehende Verkehrswege vorbelasteten Bereichen – wie hier vorliegend – lassen sich die Orientierungswerte aber oft nicht einhalten. Bei der o.a. schalltechnischen Untersuchung konnte aber auch für alle bestehende und geplante Gebäude der Nachweis geführt werden, dass mindestens bei einer straßenabgewandten Gebäudefassade und hier zumindest die Orientierungswerte für Mischgebiete (am Tag und in der Nacht) eingehalten werden können. Somit sind planungsbedingte schädliche Umwelteinwirkungen (im Sinne einer Gesundheitsgefährdung bzw. Nutzungsunverträglichkeit) auszuschließen. Im Rahmen der Abwägung wird daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen, weil andere Belange (u.a. die der Bestandsnutzung) überwiegen. Darüber hinaus werden durch Festsetzungen zum Schallschutz geeignete Maßnahmen getroffen, um einen adäquaten Ausgleich vorzusehen und diesen auch entsprechend planungsrechtlich abzusichern.

8.5.6 Schutzgut Klima/ Luft

Zusammenfassende Bewertung: *Im Vergleich zu den überwärmten Stadtbereichen in Koblenz ist das Untersuchungsgebiet durch den noch hohen Anteil an Grünstrukturen klimatisch begünstigt. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen, so dass sie klimatische Ausgleichsfunktionen für die belasteten Räume darstellen. Aufgrund dessen ist der Grünanteil in dem Gebiet zu erhalten bzw. durch Neupflanzungen zu verbessern.*

8.5.7 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung

Zusammenfassende Bewertung: *Aufgrund des hohen bis mittleren Anteils von Grünstrukturen im Kern des Untersuchungsgebietes hat das Gebiet eine Bedeutung für die Naherholung und das Stadtbild. Dazu trägt vor allen Dingen der fußläufige Pollenfeldweg bei, von dem aus die Strukturen erlebbar sind. Der größtenteils autofreie Verbindungsweg bietet den Anwohnern der verkehrsreichen Eifelstraße und des Bubenheimer Weges eine Rückzugsmöglichkeit beim Spaziergang. Weitere Rückzugsräume bieten die rückwärtigen Hausgärten und die Gärten im Kern des Gebietes für Eigentümer und Pächter. Innerhalb eines Stadtgebietes haben Gärten für die Nutzer einen guten Erholungswert.*

8.5.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne von denkmalwerter Bausubstanz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden. Ebenso sind bislang keine kulturgeschichtlichen Bodendenkmäler und archäologische Funde bekannt geworden. Es sind keine historischen Kulturlandschaften bzw. -elemente durch die Planung betroffen.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

8.5.9 Wechselwirkungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um überwiegend bebautes Gebiet mit genutzten Haus- und Ziergärten. Die randliche Bebauung umschließt im Inneren eine große Grünfläche, die aufgrund der Nutzung durch Scherrasen, Ziergehölze und Laub- und Obstbäume geprägt ist. Bei den Obstbäumen dominieren Viertel- und Halbstammkulturen, die infolge des geringen Pflanzabstandes, der Beschattung usw. in ihrer Vitalität herabgesetzt sind. Wertvolle Biotopstrukturen sind bis auf die älteren Laubbäume nicht vorhanden.

Für flugfähige Tiere fungiert die zusammenhängende Grünstruktur im Inneren des Geltungsbereiches als Brut- und Nahrungshabitat. Für 24 Vogelarten konnte hier mit hoher Sicherheit ein Brutnachweis erbracht werden. Für weitere 6 Arten besteht Brutverdacht. Als Grund hierfür ist in erster Linie die heterogene Struktur verantwortlich, die trotz starker anthropogener Überformung zu einer gewissen Strukturdiversität führt. Alle als Brutvogelarten registrierten Arten gehören zu den ungefährdeten, teilweise sehr häufigen Vogelarten der strukturierten Kulturlandschaft.

Weiterhin wurde in dem zusammenhängenden Grünbereich bis zum Gelände der ehemaligen Franzosenschule die Zwergfledermaus in hoher Anzahl angetroffen.

Durch die intensive Unternutzung und die fehlenden Hochstaudenstrukturen konnten nur wenige Schmetterlingsarten wie das Tagpfauenauge und der Kleine Fuchs kartiert werden.

Störanfällige empfindliche Tierarten sind aufgrund der intensiven Freizeitnutzung in dem Gebiet nicht vorhanden.

Austauschbeziehungen für die flugfähigen Tierarten bestehen auf jeden Fall in Richtung Norden in das Gebiet zwischen Eifelstraße und Bahnlinie. Hier sind die vorhandenen Strukturen wie Gebüsch, Obst-/Laubbäume und Gärten vergleichbar mit Grünelementen innerhalb des B-Planes 056, so dass die Lebensraumbedingungen übereinstimmen.

Für flugunfähige Tierarten wie Kaninchen, Igel usw. stellt die vielbefahrene Eifelstraße eine hohe Gefahrenquelle dar, so dass diese als Barriere wirkt.

Die bioklimatischen Bedingungen sind verknüpft mit den Grünstrukturen eines Gebietes. Die vorhandenen Bäume und Gehölze produzieren Frischluft, die sich auf das Wohlbefinden der Bewohner in bebauten Gebieten positiv auswirkt. Der hohe Grünflächenanteil in dem Planungsraum trägt zu moderaten Temperaturen im Umfeld bei.

Weiterhin wirken sich die Vegetationsstrukturen auf das lokale Orts- und Landschaftsbild aus, welches wiederum das Wohlbefinden des Menschen beeinflusst.

Aufgrund der überwiegend anthropogenen Nutzung sind die Wechselwirkungen für Boden und Wasser untergeordnet.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfsfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

8.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose)

Durch die vielfältige Nutzung des insgesamt ca. 14,3 ha großen Gebietes müssen für die Status-quo-Prognose verschiedene Räume betrachtet werden. Hierbei handelt es sich um:

- *Wohnbebauung mit angrenzenden Gärten*
- *Schulareal*
- *Gewerbebetriebe*
- *sonstige Grünflächen.*

Innerhalb der Wohnbebauung dienen die angrenzenden Gärten der Freizeitnutzung. Durch die kleinflächige Einteilung sind die Freiflächen gestaltet und unterliegen einer intensiven Pflege. Diese Nutzung wird sich mittelfristig nicht verändern.

Die Freiflächen, die an Erschließungsstraßen angrenzen, unterliegen einem hohen Bebauungsdruck. Hierfür wird eine kurz- bis mittelfristige Bebauung prognostiziert.

Bei dem Schulareal handelt es sich um die „Pollenfeldschule“, die als zukunftssträchtiger Schultyp „Integrierte Gesamtschule“ ausgewiesen ist. Eine verstärkte Nachfrage für diesen Schultyp in den nächsten Jahren ist denkbar. Insofern ist die Bevorratung einer Erweiterungsfläche – wie auch im Bebauungsplan vorgesehen – akzeptabel.

Als größter Gewerbebetrieb liegt die Gärtnerei inmitten des Plangebietes. Durch die angrenzende Bebauung des Bubenheimer- und Pollenfeldweges ist eine Erweiterung des Betriebes nur innerhalb der Grünflächen möglich. Die angrenzenden Grünflächen werden auch hier als Freizeitgärten genutzt. Bestandsschutz und Erweiterungsmöglichkeit für den innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes nicht störenden Gewerbebetrieb ist als Ziel im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes formuliert. Zwischenzeitlich erfolgte eine Erweiterung des Gewerbebetriebes nach Osten hin. Hier wurden ein Gewächshaus errichtet und Freistellflächen angelegt.

Für die sonstigen Grünflächen wird sich kurz- und mittelfristig die Nutzung von Freizeit- und Ziergärten fortsetzen. Damit verbunden ist eine intensivere Flächennutzung („Englischer Rasen“) und strukturelle Veränderungen insbesondere durch verstärkte Verwendung von Koniferen und weiteren „exotischen Gehölzen“ zu Lasten der vorhandenen Laub- und Obstbäume. Da die Obstbäume größtenteils überaltert und im Abgang begriffen sind, ist ein Austausch gegen andere Gehölze wahrscheinlich.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

8.7 Ziele des Umweltschutzes

8.7.1 Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Planungen

Die Ziele des Umweltschutzes als Umschreibung der jeweils zu beachtenden Belange sind – dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessen – insbesondere aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sowie sonstigen Vorschriften und Regelwerken zu entnehmen. Im Rahmen der Abwägung „hat der Plangeber die einschlägigen Vorgaben des für die einzelnen Umweltbelange jeweils maßgeblichen Fachrechts in seiner aktuellen Fassung zu berücksichtigen“.¹

Die planungsrelevanten Umweltziele und die zu beachtenden Vorgaben werden in der nachfolgenden Betrachtung der Fachpläne und im Kapitel 8.7.2 "Umweltziele/ landespflegerische Zielvorstellungen ohne das Vorhaben" dargestellt. Um Wiederholungen zu vermeiden wird darüber hinaus auf die Darstellungen des vorherigen Kapitels 2 "Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen" verwiesen. Die nach dem BauGB gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b (NATURA-2000-Gebiete) und Nr. g (Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen) zu beachtende Belange werden nachfolgend vorgestellt.

Übergeordnete Planungen	Begründung
<u>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, 2006</u> <ul style="list-style-type: none">• Das Untersuchungsgebiet ist als Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt.	Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 entsprechen den Vorgaben.
<u>Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz</u> <ul style="list-style-type: none">• Der Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen B-Planes Nr. 056 ist als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Turn-/Sporthalle (etwa die nördliche Hälfte) und mit der Zweckbestimmung Schulerweiterungsfläche (etwa die südliche Hälfte) dargestellt;• Der Bereich entlang des Bubenheimer Weges und der südwestliche Bereich des Pollenfeldweges sind als Wohnbaufläche dargestellt. Kleinflächig ist im Umfeld der Gärtnerei Wohnbaufläche geplant.	Da der FNP nur zum Teil den Planungszielen des Änderungsverfahrens zum B-Plan entspricht, wird er im Parallelverfahren geändert.

¹ Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 3. Auflage, S. 273

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

<p><u>Landschaftsplan zum FNP, Themenkarten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • aus der Biotoptypenkartierung ist ersichtlich, dass es sich entsprechend der Örtlichkeit um siedlungsabhängige Biotoptypen in dem Gebiet handelt; • als Maßnahme wird „Entwicklung/ Anlage naturnaher, unter ökologischen Gesichtspunkten gestaltete Parkanlage“ vorgesehen. • Klima: Kaltluftentstehungsfläche mit eingeschränkter Abflussmöglichkeit. • Boden: Darstellung als Freiflächen im besiedelten Bereich ohne Angaben des Bodentyps 	<p>Die Biotoptypen bleiben im Grundsatz erhalten.</p> <p>Die Zielvorstellungen werden weitgehend umgesetzt.</p> <p>Durch die Konzeption der großflächigen Parklandschaft und Freizeitgärten bleibt die Funktion grundsätzlich erhalten.</p> <p>Freiflächen bleiben erhalten.</p>
<p><u>Schutzgebiete/ -objekte</u> Rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete, -flächen, -bestandteile und -objekte gem. den §§ 23-30 BNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereiches des FNP nicht ausgewiesen.</p>	<p>./.</p>
<p><u>Netz „Natura 2000“</u> FFH-Gebiete/ Vogelschutzgebiete, Schutzgebiete gem. den Richtlinien 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) und 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) sind im Plangebiet und seiner planungsrelevanten Umgebung weder ausgewiesen noch gemeldet.</p>	<p>./.</p>
<p><u>Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz</u> Die Landesbiotopkartierung erstreckt sich nur auf den Außenbereich. Innerstädtische Flächen werden nicht erfasst.</p>	<p>./.</p>
<p><u>Stadtbiotopkartierung Koblenz</u> In der Stadtbiotopkartierung sind die inneren Freiflächen zwischen den Straßen „Eifelstraße“, „Bubenheimer Weg“ und „Johannesstraße“ als Biotop unter der Nummer 2008 kartiert und als Schongebiet bewertet. Die ca. 3 ha große Fläche wird als Gartengelände genutzt.</p>	<p>Nutzung bleibt grundsätzlich bestehen.</p>
<p><u>Schutzgebiets- / Ökokonto/ Kleingartenkonzept der Stadt Koblenz</u> In den jeweiligen Planwerken sind keine Zielvorstellungen dargestellt.</p>	<p>./.</p>
<p><u>Planung vernetzter Biotopsysteme, Bereich Landkreis Mayen-Koblenz</u> In der Darstellung Planung vernetzter Biotopsysteme sind für den unmittelbaren Untersuchungsbereich keine Ziele formuliert.</p>	<p>./.</p>

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

<p>Für die vom Menschen geprägte Kulturlandschaft sind jedoch Ziele herausgehoben und festgelegt worden, die einen zukunftsweisenden Arten- und Biotopschutz garantieren. Ziel ist die langfristige Sicherung von natürlichen Entwicklungsbedingungen für alle Arten. Ein wirkungsvolles Konzept für den Arten- und Biotopschutz muss - in abgestufter Intensität - die gesamte Landschaft einbeziehen. Naturnahe Lebensräume sind in ausreichendem Umfang wieder herzustellen oder neu zu schaffen und vielfältig vernetzt bzw. räumlich verbunden in eine umweltverträglich genutzte Landschaft einzufügen.</p>	<p>Durch das Grünkonzept im Kern des Gebietes wird den Zielvorstellungen entsprochen.</p>
<p><u>Artenschutzrechtliche Aussagen</u> Die faunistische Erfassung hat ergeben, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes sowohl mit besonders geschützten Tierarten als auch mit streng geschützten Tierarten zu rechnen ist. Dazu wurde begleitend zum Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG durchgeführt.</p> <p>In der Bestandskartierung zum Grünordnungsplan wurden keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Wirkraum des Projektes nachgewiesen. Als Säugetiere nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsgebiet 6 Fledermausarten relevant, wobei die Zwergfledermaus als häufigste Art nachgewiesen wurde. Weitere Säugetiere wie z.B. die Haselmaus konnten nicht aufgefunden werden. Auch Reptilien nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wie z.B. die Zauneidechse sind in dem Gebiet nicht vertreten.</p> <p>Bezüglich der Avifauna wurden die streng geschützten Arten wie Grünspecht, Mäusebussard, Turmfalke, Sperber und Waldkauz nur als Nahrungsgast bzw. der Rotmilan als Überflieger nachgewiesen.</p> <p>Von den besonders geschützten Vogelarten nutzen 24 Arten das Gebiet als Brutrevier und für weitere 6 Arten besteht Brutverdacht.</p>	<p>Als Ersatz für Habitatstrukturen werden vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt.</p>

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfsfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

8.7.2 Umweltziele/ landespflegerische Zielvorstellungen ohne das Vorhaben

Arten- und Biotoppotential

(...). Der Schwerpunkt der landespflegerischen Zielvorstellungen liegt darauf, den landschaftsökologischen Zusammenhang im Kern des Gebietes zu erhalten und zu verbessern. Für das Untersuchungsgebiet bedeutet dies:

- *Erhaltung und Sicherung des Gebietes als Streuobstkomplex in Verbindung mit den intensiven bzw. weniger intensiven Unternutzungen zur Stabilisierung der vorhandenen Tierpopulationen und zur Verbesserung der Lebensraumeignung:*
 - *Nachpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen, vorzugsweise Kernobst*
 - *Erhalt der hochstämmigen Obstbäume und der standortgerechten Laubbäume*
 - *Pflege von Initialbrachen durch abschnittsweises Entbuschen, besonders im Bereich der ehemaligen Franzosenschule.*
 - *Extensivierung der Ackerfläche.*
 - *Verzicht auf Dünger- und Pestizideinsatz.*

Landschaftsbild- und Erholungspotential

Derzeit kann dem Gebiet eine mittlere Funktion bezüglich des Erholungspotentiales bescheinigt werden. Dieses resultiert aus der Nutzung der Flächen als Freizeitgärten, die alle kleinparzelliert eingezäunt sind. Eine Durchgängigkeit und ein Erleben der Grünstrukturen sind nur für Pächter und Eigentümer möglich. Daraus lassen sich folgende Zielvorstellungen ableiten:

- *Erhalt der Grünzone im Kern des Gebietes und Sicherung der Durchgängigkeit für die Allgemeinheit;*
 - *Entfernung der Zäune und Anlage einer fußläufigen Verbindung zwischen den Straßen „Auf der Lay“, „Pollenfeldweg“, „Eifelstraße“ zur freien Landschaft zwischen Stadtrand und Bubenheim.*
 - *Erhalt aller standortgerechten Bäume und Gehölze*
 - *Sicherung der Vegetationsstruktur durch Nachpflanzen von hochstämmigen Laub-/ Obstbäumen.*
 - *Überprüfung des Spielplatzkonzeptes*
 - *Umwidmung des vorhandenen Spielplatzes (derzeit für Kleinkinder geeignet) in eine Begegnungsstätte für größere Kinder und Jugendliche durch ein erweitertes Angebot wie z.B. Boulespielfläche usw.*

Bodenpotential

Durch die Lage im Stadtgebiet mit den Nutzungen Wohnbebauung, Gärtnerei, Schule, ehem. Franzosenschule usw. ist die natürlich gewachsene Bodenstruktur größtenteils verändert. Ziel der Landespflege ist es,

- *die ökologische Funktionsfähigkeit des Bodens zu erhalten und zu verbessern, als Standort für Pflanzen und als Lebensstätte für Tiere, als Produktionsstandort, als Filter, Puffer und Regler für die Stoffkreisläufe im Boden, als Wärmespeicher und für den Wasserschutz*
- *Die Inanspruchnahme von biotisch aktiver Bodenfläche ist auf das Nötigste zu beschränken.*
- *Verzicht von Stoffeinträgen wie z.B. synthetischer Dünger und Pestizide auf den privaten und öffentlichen Freiflächen.*
- *Entsiegelung von Asphaltflächen z.B. im Bereich der Franzosenschule.*

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

Wasserdargebotspotential

Die Grundwasserneubildungsrate in den sandigen-kiesigen Ablagerungen der Mittel-terrasse von Rhein und Mosel liegt im mittleren bis geringen Bereich. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Bereich großflächig als Einzugsgebiet für die er-giebigen Grundwasserströme entlang des Rheins fungiert. Deshalb sind folgende lan-despflegerischen Zielvorstellungen unabdingbar:

- *Um die Wasserretention des Bodens zu erhalten, ist die Inanspruchnahme von Bo-den auf das Nötigste zu beschränken, versiegelte Flächen die keiner Nutzung unter-liegen, sind zu entsiegeln.*
- *Die Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort ist zu gewährleisten.*
- *Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Grundwasser; dazu sind Versicke-rungsgräben, -mulden bzw. Versickerungsflächen einzusäen.*

Klimapotential

Entscheidend für die Klimagunst oder -ungunst einer Stadt sind die Belüftungsverhältnis-se. Gerade bei den windschwachen, austauscharmen Hochdruckwetterlagen ist eine ausreichende Durchlüftung ausschlaggebend für das Wohlbefinden der Stadtbewohner. Sie sorgt zum einen für die Verringerung der Wärmebelastung, zum anderen für die Ver-besserung der lufthygienischen Situation durch Abtransport von Schadstoffen bzw. Ver-dünnung der Schadstoffkonzentration. Die wichtigste Rolle spielt dabei die Zufuhr kühler, gering belasteter Luftmassen aus dem Umland in Form von Kaltluftströmen (Stadtklima-untersuchung Koblenz, 1995). Folgende landespflegerischen Zielvorstellungen gewähr-leisten die Erhaltung der derzeitigen Funktionen:

- *Erhalt der Grünstrukturen im Kern des Gebietes*
- *Verbesserung des Kleinklimas durch Begrünung der vorhandenen Eifelstraße und des Bubenheimer Weges*

8.7.3 Umweltziele/ landespflegerischen Zielvorstellungen an den Bebauungsplan bei Umsetzung der Planung aus Umweltsicht

Zur Vorbereitung der Planung sind im Rahmen der Umweltvorsorge Anforderungen an den Bebauungsplan zu formulieren, die eine möglichst umweltverträgliche Bebauung ge-währleisten. Dabei geht es einerseits um die Erhaltung der empfindlichen Flächen (Ver-meidungsgebot) und andererseits um die Minimierung nicht vermeidbarer Eingriffe. Die nachfolgenden landespflegerischen Zielvorstellungen sind graphisch in Plan Nr. 3 (hier im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan) dargestellt.

Biotop- und Artenschutz

- *Erhalt der alten Laub- und Obstbäume, teilweise mit Höhlenvorkommen als pot. Le-bensraum für Fledermäuse und als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel.*
- *Erhalt der Baumhecke und Ergänzung entlang der Eifelstraße in westlicher Richtung als Vernetzungselement zwischen bebautem Stadtrand und der freien Landschaft, sowie als Leitlinie für Fledermäuse.*
- *Erhalt der heterogenen Grünstrukturen im Kern des Gebietes als Brut- und Nah-rungshabitat für Vögel und Fledermäuse.*
- *Erhalt der mosaikartigen Vegetationsstrukturen in Teilen im Bereich der ehe-maligen Franzosenschule und südlich der Pollenfeld-Schule, als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse. Im Einklang mit den vorhandenen Lebensraumstrukturen ist hier eine Erweiterung der IGS Pollenfeld in Form von „Außenklassenzimmern“, Schulgarten, Naturlehrpfade usw. denkbar.*

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

- Erweiterung der Grünstrukturen auf die nordwestlich gelegene Ackerfläche als mögliche Ausgleichsmaßnahme.
- Aus Artenschutzgründen darf eine Beseitigung von Bäumen und Gehölzen nur außerhalb der Brutperiode von Vögeln, in der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen.
- Das Gebiet weist nur wenige Bäume mit Baumhöhlen auf. Sollte im Zuge einer Baumaßnahme ein Baum mit Höhlen beseitigt werden, ist dieser vor der Fällung auf ein Quartier von Fledermäusen hin zu untersuchen.
- Um die Artenvielfalt in dem Gebiet zu erhalten und zu verbessern, wird empfohlen, punktuell Fledermauskästen für Zwerg- / Fransenfledermaus und Langohren aufzuhängen. Dazu bieten sich die Schule und das Schulumfeld sowie die Grünstrukturen im Kerngebiet an.
- Um die Artenvielfalt in dem Gebiet zu erhalten und zu verbessern, wird empfohlen, für Vögel (Höhlenbrüter) und Bilche Vogelnistkästen mit unterschiedlichen Fluglochgrößen aufzuhängen.
- Verzicht auf das Anpflanzen von standortfremden Gehölzen innerhalb der Gärten. Die Benutzung von Pestiziden ist zu unterlassen.
- Extensive Pflege der nachrichtlich dargestellten Ausgleichsfläche, zugeordnet dem B-Plan Nr. 149, südlich des Pollenfeldweges, z.B. durch Entbuschen und Entfernen von Neophyten.

Landschaftsbild/ Freizeiterholung

- Erhalt der ortsbildprägenden alten Laubbäume.
- Schaffung eines öffentlichen Grünzuges, durchgängig bis zur freien Landschaft am nördlichen Stadtrand. Einrichtungen wie Bänke, Bauminfotafeln usw. sind für die Freizeiterholung wünschenswert. Erweiterung des Spielplatzangebotes und Integration in den öffentlichen Grünzug.
- Entfernen der Zaunanlagen innerhalb des öffentlichen Grünzuges, um eine fußläufige Verbindung zwischen Pollenfeldweg und Eifelstraße herzustellen.
- Erhalt von Grünelementen im Umfeld der Schule.
- Bei Bedarf sind punktuell die Kleingärten zu erhalten.
- Eingrünung der Erweiterungsfläche der Gärtnerei entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze durch Anpflanzen von heimischen Gehölzen.

Klimapotentia

- Erhalt des Grünflächenanteils zur Stabilisierung des Kleinklimas;
- Ergänzung der Grünstrukturen durch Dach- und Fassadenbegrünung;
- Reduzierung der Versiegelung auf das Nötigste, um eine Aufheizung zu minimieren;
- Beschattung von Gebäudeteilen und versiegelten Flächen durch Baumpflanzungen.

Bodenpotential

Aus der Verpflichtung „Sparsamer und schonender Umgang mit Böden“ (§ 1a (1) BauGB) resultiert die Zielsetzung:

- Schließen der Baulücken durch Bebauung.
- Dabei ist die Versiegelung auf das Notwendigste zu beschränken.
- Nicht mehr benötigte Versiegelungsflächen (Franzosenschule) sind zu entsiegeln.

Wasserpotentia

- Unbelastetes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung ist in ausreichend großen Behältern aufzufangen und als Brauchwasser für die Bewässerung vorzuhalten. Empfohlen wird die Verwendung des Brauchwassers für die Toilettenspülung, Waschanlagen etc. als Substitut für Trinkwasser.
- Überschüssiges Niederschlagswasser ist über der belebten Bodenoberfläche in Mulden oder Gräben auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

8.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

8.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich und Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans

Die aus den Umweltzielen abgeleiteten Maßnahmenvorschläge sind dem "Grünordnungsplan zum Bebauungsplan" entnommen (siehe dort auch Plan Nr. 4) und werden folgend bzgl. der Berücksichtigung/ Abwägung den Inhalten der Planurkunde bzw. den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gegenübergestellt. Wie dieser Gegenüberstellung zu entnehmen ist, wurden die Maßnahmenvorschläge nahezu vollständig berücksichtigt.

Maßnahmenvorschläge	Berücksichtigung
<i>Ausgleichsmaßnahme A 1: Die Grundstruktur des Areals (alte Bäume / Obstbäume mit Höhlen und Totholz) ist unverändert zu erhalten. Als Pflegemaßnahme sind die aufkommenden Neophyten zu entfernen.</i>	Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. C. 4.4.1 A1).
<i>Ausgleichsmaßnahme A 2: Die straßenabgewandte Böschungfläche ist mit einer Regio-Saatgutmischung für Wiese mittlerer Standorte mit 20 % Kräuteranteil, Herkunft des Saatgutes aus dem Produktionsraum Westdeutsches Berg- und Hügelland, einzusäen.</i>	Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. C. 2.2. Verkehrsgrünflächen).
<i>Die Fläche ist als Extensivwiese zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ein Dünger- und Pestizideinsatz ist nicht erlaubt. Die Maßnahme ist nach der Errichtung des Lärmschutzwalles in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.</i>	Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. C. 1.1).
<i>Ausgleichsmaßnahme A 3: Einsatz der Fläche mit einer Regio-Saatgutmischung für Wiese mittlerer Standorte mit 20 % Kräuteranteil, Herkunft des Saatgutes aus dem Produktionsraum Westdeutsches Berg- und Hügelland.</i>	Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. C. 4.1.2).
<i>Die Fläche ist als Extensivwiese zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ein Dünger- und Pestizideinsatz ist nicht erlaubt.</i>	
<i>Zulässig ist die Anlage von Rückhalte- und Versickerungsbecken in landschaftsgerechter Erdbauweise.</i>	

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

Maßnahmenvorschläge	Berücksichtigung
Ausgleichsmaßnahme A 4: Entwicklung einer 3-reihigen Gehölzpflanzung entlang der nördlichen und westlichen Grenze mit Pflanzenarten der Artenliste 3, im Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m. Weiterhin ist innerhalb der Gehölzpflanzung im Pflanzabstand von 10 m jeweils 1 Baum der Artenliste 2 als Heister zu pflanzen.	Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. C. 4.1.2).
Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Anwendung von Düngemittel und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.	Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. C. 1.1).
Ausgleichsmaßnahme A 5: Einsaat der Fläche mit einer Regio-Saatgutmischung für Wiese feuchter Standorte mit 20 % Kräuteranteil. Herkunft des Saatgutes aus dem Produktionsraum Westdeutsches Berg- und Hügelland.	Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. C. 4.1.2).
Die Fläche ist als Extensivwiese zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ein Dünger- und Pestizideinsatz ist nicht erlaubt.	Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. C. 1.1).
Zulässig ist die Anlage von Rückhalte- und Versickerungsbecken in landschaftsgerechter Erdbauweise.	Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. C. 4.1.2).
Vermeidungsmaßnahme V 1: Die im Maßnahmenplan eingetragenen alten Bäume (über 50 Jahre) und die randlichen Strauchhecken und Gebüsche sind zu erhalten.	Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. C. 4.1.2).
Vermeidungsmaßnahme V 2: Zur Vorbereitung von Baumaßnahmen sollten Bäume und Gehölze nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar beseitigt werden.	Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. C. 1.1).
Vermeidungsmaßnahme V 3: Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Bäume oder bauliche Gartenanlagen beseitigt werden, so sollten diese vor Fällung bzw. Beseitigung auf Brut / Nistplätze / Quartiere von artenschutzrechtlich geschützten Arten hin untersucht werden. Die Absicht der Fällung bzw. Beseitigung von potenziell artenschutzrelevanten Bäumen bzw. baulichen Gartenanlagen etc. sollten drei Wochen vorher der Unteren Naturschutzbehörde in Koblenz mitgeteilt werden.	Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. D. Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz).
Vermeidungsmaßnahme V 4: Um den Landschaftscharakter des Gebietes nicht zu verändern werden für die Freizeitbereiche folgende Maßnahmen aufgeführt: Freizeitgärten: Parzellengröße mind. 240 qm	Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. A. 6.3.2).

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

Maßnahmenvorschläge	Berücksichtigung
<i>Maximale Versiegelung (Gartenhaus, Schuppen, überdachter Freisitz) pro Grundstück 24 qm (unabhängig von der Parzellengröße)</i>	Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. A. 6.3.2).
<i>Der durch bauliche Anlagen resultierende Versiegelungsanteil (innere Erschließung) darf 10 % der jeweiligen Grundstücksfläche nicht überschreiten.</i>	Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. A. 6.3.3).
<i>Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig (siehe auch S 3); transparente Zäune</i>	Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. B. 1.2).
Spielplatz: <i>Die Spielplatzfläche ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Laubbäume und Gehölze zu entwickeln.</i>	Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. A. 6.1).
Parkanlage: <i>Die Wegeführung ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Laubbäume und Gehölze zu entwickeln.</i>	Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. A. 6.1).
Vermeidungsmaßnahme V 5: <i>Der Lärmschutzwall muss landschaftsgerecht ausgeformt werden.</i>	Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. A. 6.2).
Schutzmaßnahme S 1: <i>Als vorgezogene Artenschutzmaßnahme sind kurzfristig 6 Fledermauskästen (3 Hohlraumkästen und 3 Spaltenkästen) für Zwerg- und Fransenfledermaus sowie Langohren aufzuhängen. Dazu bieten sich die Schule, das Schulumfeld und die Grünstrukturen innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche an. Als Ersatzlebensraum für Vögel (Höhlenbrüter) und Bilche sind in dem Plangebiet 10 Vogelnistkästen (5 Kästen mit Fluglochgröße 30-34 mm und 5 Kästen mit ovalem Flugloch 30-45 mm) anzubringen. Die Umsetzung der vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen erfolgt in dem Jahr der Rechtsverbindlichkeit des B-Planes.</i>	Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. D. Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz).
Schutzmaßnahme S 2: <i>Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten. Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum / Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Vorhandene standort-typische Laubbäume können darauf angerechnet werden.</i>	Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. C. 2.1).
Schutzmaßnahme S 3: <i>Umzäunungen sind so zu gestalten, dass die Zaununterkante mindestens 10 cm über dem Gelände endet. In der öffentlichen Grünfläche dürfen bauliche Einfriedungen nur in transparenter Form ausgeführt wer-</i>	Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. B. 1.2) Anmerkung: Hier aber "nur" für die öffentlichen

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

Maßnahmenvorschläge	Berücksichtigung
den.	"Freizeitgärten", da für die Bestandsnutzung im Siedlungsbereich eine Festsetzung als unverhältnismäßiger Eingriff in das private Eigentum bewertet wird.
Gestaltungsmaßnahme G 1: Innerhalb der als Ausgleich festgesetzten Fläche ist eine landschaftsangepasste Modellierung eines Erdbeckens unter folgenden Bedingungen zulässig:	Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. C. 4.1.2).
○ flache Böschungen	
○ organische Ausformung	
○ geringe Einstautiefe	
○ keine Einzäunung	
○ keine techn. überprägten Ein- und Ausläufe	
○ Begrünung	

Tab. 3: Gegenüberstellung "Maßnahmenvorschläge Grünordnungsplan zum Bebauungsplan" und deren Berücksichtigung Im Bebauungsplan

8.8.2 Gegenüberstellung von Eingriff, Kompensationsbedarf und tatsächlich geplanten Kompensationsmaßnahmen („Bilanz“) und Zuordnung der Eingriffe

Wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung und Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Nach § 1a, Abs. 3, Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Mit den in der Planurkunde neu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (hier Planstraße A und B, Verlängerung der Planstraße B bis zur Eifelstraße als Fußgängerbereich mit Radverkehr, z.T. zusätzlich mit Anliegerverkehr und Ausbaubereich Kreuzung Bubenheimer Weg/ Eifelstraße) sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sowie Belange des Artenschutzes betroffen. Zum **vollständigen** Ausgleich dieser durch öffentliche Planungen/ Maßnahmen bedingten Beeinträchtigungen werden eine öffentliche Verkehrsgrünfläche im Bereich des o.a. Kreuzungsbereiches und die Maßnahmenfläche A 2 festgesetzt. Gegenüber dem bestehenden Baurecht fallen planungsbedingt auf den privaten Grundstücksflächen keine zusätzlich zu kompensierenden Eingriffe an. Eine Zuordnung von privaten Ausgleichsmaßnahmen entfällt somit.

Im "Grünordnungsplan zum Bebauungsplan" (Kapitel 6.3) wird der rechnerische Nachweis geführt, dass die planungsrechtlich neu zulässigen öffentlichen Eingrif-

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

fe 1:1 ausgeglichen werden. Weiterhin wird belegt, dass gegenüber dem bestehenden Baurecht im Bereich der bisherigen "Gemeinbedarfsfläche Schule/ Sportanlagen" die neu zulässige Versiegelung der Teilflächen (Gartenbaubetrieb, Freizeitgärten, Parkanlage, Spielplatz und verbleibende "Gemeinbedarfsfläche Schule/ Sportanlagen/ Schulgarten") durch die Planänderung insgesamt wesentlich geringer ausfällt, so dass durch diese Planänderungen kein Kompensationsbedarf entsteht.

Hinweis: Die im Plan festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Kennzeichnung A 1 ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 149 zugeordnet und wird bei der Eingriffszuordnung somit nur nachrichtlich dargestellt. Bei der Bilanzierung bleibt diese Fläche daher unberücksichtigt.

8.8.3 Artenschutzbelange

Die rechtlichen Grundlagen der vorliegenden artenschutzrechtlichen Betrachtung finden sich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (in Kraft getreten am 01.03.2010). Das Artenschutzrecht ist unmittelbar geltendes Bundesrecht, einer Umsetzung durch die Länder bedarf es nicht. Die Notwendigkeit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Zugriffsverboten bzw. Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5 und 6 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG, mit denen die entsprechenden Vorgaben der FFH-RL (Art. 12, 13 u. 16) und der V-RL (Art. 5, 9 u. 13) in nationales Recht umgesetzt werden. Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die „nur“ national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie sind daher wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu behandeln. Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (vgl. Anhang 2 zum Grünordnungsplan). Diese Prüfung wird folgend zusammenfassend dargestellt.

Wirkfaktoren des Vorhabens

(...). Die Nutzung im Kern des Gebietes, als Freizeitgärten, Spielplatz und Fußwege wird grundsätzlich beibehalten. Insofern bleiben die ökologischen Funktionen wie Brut- und Nahrungshabitat, Leitlinie usw. für die Tiere der Siedlungsbereiche erhalten. Ebenfalls erhalten bleiben die Leitstrukturen im randlichen Bereich. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden durch den Baulückenschluss einige wenige Freiflächen versiegelt. Die Freiflächen werden derzeit als Hausgärten, teils intensiv und teils extensiv genutzt. Bei Umsetzung des Planungsrechtes gehen Biotopstrukturen wie Gehölze, Laub- und Nadelbäume, Garten- und Rasenflächen verloren.(...).

Bestandsdarstellung sowie Darlegung der Betroffenheit der relevanten Arten (Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Europäische Vogelarten nach Art. 1 der VSRT)

Für die Artengruppe Fledermäuse und Avifauna wurde eine gesonderte Untersuchung durchgeführt, auf die sich im nachfolgenden bezogen wird. Im Rahmen der Untersuchung wurde auch geprüft, ob mit einem Vorkommen der Haselmaus und Garten- und Siebenschläfer zu rechnen ist. Für das Vorkommen der Haselmaus gab es in dem Gebiet keine Anhaltspunkte.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

In der folgenden Tabelle 4 werden die im Untersuchungsgebiet relevanten Tierarten aufgezeigt.

Art	Status im Plangebiet	Rote Liste		Besonders geschützte Art aufgrund	
		RLP	D	FFH-RL Anhang IV	V3-RL Art. 1
Säugetiere					
Gartenschläfer	Vorkommen vermutet		G		
Siebenschläfer	Vorkommen vermutet				
Fledermäuse					
Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	Nachweis als Nahrungsgast	3	3	x	
Braunes Langohr <i>Plecotus auritus</i>	Plecotus spec.-Nachweis als Nahrungsgast	3	V	x	
Fransenfledermaus <i>Myotis nattereri</i>	Nachweis als Nahrungsgast	2	3	x	
Große Bartfledermaus <i>(Myotis brandtii)</i>	Myotis spec. Nachweis als Nahrungsgast	2	2	x	
Graues Langohr <i>Plecotus austriacus</i>	Plecotus spec.-Nachweis als Nahrungsgast	2	2	x	
Großes Mausohr <i>(Myotis myotis)</i>	Myotis spec. Nachweis als Nahrungsgast	2	3	x	
Kleine Bartfledermaus <i>(Myotis mystacinus)</i>	Myotis spec. Nachweis als Nahrungsgast	2	3	x	
Mückenfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Nachweis als Nahrungsgast		D	x	
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Nachweis als Nahrungsgast	3	D	x	
Vögel					
Amsel <i>Turdus merula</i>	Nachweis als Brutvogel				x
Bachstelze <i>Motacilla alba</i>	Nachweis als Brutvogel				x
Blaumeise <i>Parus caeruleus</i>	Nachweis als Brutvogel				x
Bluthänfling <i>Carduelis cannabina</i>	Sicherer Nachweis, Status als Brutvogel unsicher				x
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>	Nachweis als Brutvogel				x
Buntspecht <i>Dendrocopos major</i>	Nachweis als Nahrungsgast				x
Dohle <i>Corvus monedula</i>	Nachweis als Nahrungsgast	3			x
Dorngrasmücke <i>Sylvia communis</i>	Nachweis als Brutvogel				x
Eichelhäher <i>Garrulus glandarius</i>	Nachweis als Nahrungsgast				x
Elster <i>Pica pica</i>	Nachweis als Brutvogel				x
Fitis <i>Phylloscopus trochilus</i>	Nachweis als Brutvogel				x
Gartenbaumläufer <i>Certhia brachydactyla</i>	Nachweis als Brutvogel				x
Gartengrasmücke <i>Sylvia borin</i>	Nachweis als Brutvogel				x
Girlitz <i>Serinus serinus</i>	Sicherer Nachweis, Status als Brutvogel unsicher				x
Goldammer <i>Emberiza citrinella</i>	Nachweis als Brutvogel				x

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

Art	Status im Plangebiet	Rote Liste		Besonders geschützte Art aufgrund	
		RLP	D	FFH-RL Anhang IV	VS-RL Art. 1
Grünfink <i>Carduelis chloris</i>	Nachweis als Brutvogel				x
Grünspecht <i>Picus viridis</i>	Nachweis als Nahrungsgast	3	V		x
Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>	Nachweis als Brutvogel				x
Hausperling <i>Passer domesticus</i>	Nachweis als Brutvogel				x
Heckenbraunelle <i>Prunella modularis</i>	Nachweis als Brutvogel				x
Klappergrasmücke <i>Sylvia curruca</i>	Sicherer Nachweis, Status als Brutvogel unsicher				x
Kleiber <i>Sitta europaea</i>	Sicherer Nachweis, Status als Brutvogel unsicher				x
Kleinspecht <i>Dendrocopos minor</i>	Nachweis als Nahrungsgast	3	V		x
Kohlmeise <i>Parus major</i>	Nachweis als Brutvogel				x
Mauersegler <i>Apus apus</i>	Nachweis als Nahrungsgast				x
Mäusebussard <i>Buteo buteo</i>	Nachweis als Nahrungsgast				x
Mehlschwalbe <i>Delichon urbica</i>	Nachweis als Nahrungsgast		V		x
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>	Nachweis als Brutvogel				x
Nachtigall <i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachweis als Brutvogel				x
Rabenkrähe <i>Corvus corone corone</i>	Nachweis als Nahrungsgast				x
Rauchschwalbe <i>Hirundo rustica</i>	Nachweis als Nahrungsgast		V		x
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>	Nachweis als Brutvogel				x
Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>	Nachweis als Brutvogel				x
Saatkrähe <i>Corvus frugilegus</i>	Nachweis als Nahrungsgast	3			x
Schwanzmeise <i>Aegithalos caudatus</i>	Sicherer Nachweis, Status als Brutvogel unsicher				x
Singdrossel <i>Turdus philomelos</i>	Nachweis als Brutvogel				x
Sperber <i>Accipiter nisus</i>	Nachweis als Nahrungsgast	3			x
Star <i>Sturnus sturnus</i>	Nachweis als Nahrungsgast				x
Stieglitz <i>Carduelis carduelis</i>	Nachweis als Nahrungsgast				x
Sumpfmeise <i>Parus palustris</i>	Sicherer Nachweis, Status als Brutvogel unsicher				x
Sumpfrohsänger <i>Acrocephalus palustris</i>	Nachweis als Brutvogel				x
Türkentaube <i>Streptopelia decaocto</i>	Nachweis als Nahrungsgast				x
Turnfalke <i>Falco tinnunculus</i>	Nachweis als Nahrungsgast				x
Wacholderdrossel <i>Turdus pilaris</i>	Sicherer Nachweis, Status als Brutvogel unsicher				x

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

Art	Status im Plangebiet	Rote Liste		Besonders geschützte Art aufgrund	
		RLP	D	FFH-RL Anhang IV	VS-RL Art. 1
Waldkauz <i>Strix aluco</i>	Nachweis als Nahrungsgast				x
Zaunkönig <i>Troglodytes troglodytes</i>	Nachweis als Brutvogel				x
Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	Nachweis als Brutvogel				x

Rote Liste Status: s. Tabelle 1

VS-RL, Art. 1: x = Europäische Vogelart gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie

- RL RLP Rote Liste Rheinland-Pfalz
- 0 ausgestorben oder verschollen
 - 1 vom Aussterben bedroht
 - 2 stark gefährdet
 - 3 gefährdet
 - 4 potenziell gefährdet
 - W zurückgehend/Arten der Warnliste
 - I (Gefährdete) Vermehrungsgäste
- RL D Rote Liste Deutschland
- 1 vom Aussterben bedroht
 - 2 stark gefährdet
 - 3 gefährdet
 - G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
 - D Daten mangelhaft
 - R Arten mit geografischer Restriktion
 - V Art der Vorwarnliste

FFH-RL Anhang IV: x = Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

BArtSchV Anlage 1, Sp. 3: x = Art der Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung (Stand 2005)

EG ArtSchV Anhang A: x = Art des Anhangs A der EG-Verordnung Nr. 338/97

Tab. 4: Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsgebiet relevanten Tierarten

Zusammenfassendes Ergebnis der Artenschutzprüfung

Durch die geplante Änderung der Bebauungsplanes werden bei der Umsetzung in Baurecht in geringem Umfang Lebensraumstrukturen von besonders geschützten Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG verändert oder beseitigt. Für alle im Gebiet (potentiell) verbreiteten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 aber nicht erfüllt. Zugleich ist damit nachgewiesen, dass für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie die Verbotstatbestände gem. Art. 12 und 13 FFH-Richtlinie und für die Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des Art. 5 VS-RL nicht einschlägig sind.

Im näheren Umfeld des Projektwirkraumes finden die betroffenen Lebensräume ihre Fortsetzung, so dass durch den Projekteingriff keine singulären Lebensraumstrukturen dauerhaft beseitigt werden. Durch Umsetzung der angeführten Vermeidungsmaßnahmen sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) kann zusätzlich eine Reduktion von Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktionen und von Individualverlusten erreicht werden. Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass durch den Eingriff zwar einzelne Individuen durch Veränderung oder Beseitigung von Lebensraumelementen und -funktionen betroffen sein können, die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG aber nicht erfüllt sind. Die Populationen der betroffenen Arten verbleiben durch die relativ lokale Eingriffsfläche, die vorhandenen Ausweichbiotope und die vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nach Durchführung des Vorhabens in einem günstigen Erhaltungszustand.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

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

*Werden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ordnungsgemäß durchgeführt, sind für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild **keine erheblichen** Auswirkungen zu erwarten, vgl. Punkt 6.4 "Grünordnungsplan".*

8.9 Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen/ potenziell erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Der Stadt Koblenz liegen keine Unterrichtungen von Behörden nach § 4 (3) BauGB vor, dass nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hätte. Auch auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen und Ergebnissen der Umweltprüfung werden keine erheblichen und/ oder unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen erwartet. Daher sind aktuell keine "Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen/ potenziell erheblichen Umweltauswirkungen" in Form eines Monitorings vorgesehen.

8.10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit dem Baugebiet „Schulzentrum Pollenfeld“, Änderung und Erweiterung Nr. 1, werden am Stadtrand von Metternich Baulandreserven, die größtenteils aus Baulücken bestehen, mobilisiert, um der bestehenden Nachfrage an Grundstücken für den Eigenheimbau und der Sicherung der Gewerbebetriebe nachzukommen. Weiterhin dient der Bebauungsplan überwiegend der Erweiterung des Schulgeländes, entsprechend auch der Darstellung im Flächennutzungsplan.

- *Standortalternativen*

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der bebauten und voll erschlossenen Ortsrandlage von Metternich. Die Schließung von Baulücken ist gegenüber einer Neuausweisung von Baugebieten vorzuziehen, da im vorliegenden Fall mit Grund und Boden sparsamer und schonender umgegangen werden kann, und keine großen ökologischen Wertigkeiten vorliegen. Damit erfüllt die Stadt die Forderung des § 1a (1) des Baugesetzbuches. Insofern entfällt die Prüfung eines alternativen Planungskonzeptes.

Um Wiederholungen zu vermeiden wird darüber hinaus auf die Darstellungen des Kapitels 3 "Wesentliche Planungsvarianten" verwiesen.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

8.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56: „Schulzentrum Pollenfeld“, Änderung und Erweiterung Nr. 1“ und umfasst eine Fläche von ca. 14,3 ha. Hauptziele der Planung sind

- die Nutzung von Nachverdichtungspotentialen zu Wohnzwecken im Bereich nördlich bzw. nordöstlich des Bubenheimer Weges,
- die Steuerung und Sicherung des ansässigen Gartenbaubetriebs unter Berücksichtigung der beabsichtigten betrieblichen Neustrukturierung (inkl. Ermöglichung einer neuen Betriebszufahrt von der Eifelstraße),
- die Sicherung der weiterhin benötigten Erweiterungsflächen der IGS Kolbenz und
- die Erschließung und Sicherung von aktuell unbebauten Flächen als öffentliche Grünflächen für Naherholungszwecke, als klimaökologische Ausgleichsräume und zur Grün- / Biotopvernetzung.

Eine wesentliche Basis der Umweltprüfung und des Umweltberichtes bilden die Fachgutachten "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan", "Historische Erkundung von Altstandorten und Bodenuntersuchungen zur Regenwasserversickerung", "Grünordnungsplan zum Bebauungsplan" inkl. "Artenschutzrechtliche Prüfung" und das Gutachten "Faunistische Erfassungen (Heuschrecken, Tagfalter, Avifauna, Fledermäuse)".

Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes:

Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Biologische Vielfalt/ Artenschutz: Aufgrund des grundsätzlich kulturbetonten Charakters des Untersuchungsgebietes ergab die Prüfung, dass keine Strukturen mit hoher oder höherer Lebensraumeignung vorliegen. Mittlere Lebensraumeignung und Empfindlichkeit gegenüber Inanspruchnahme bzw. Veränderung besitzen die kartierten Streuobstgartenbrachen, der Streuobstgarten mit intensiver Unter-/Begleitnutzung, das Nutzungsmosaik (Baumhecke, Gebüsch, trockene Hochstaudenflur, Brachfläche des Innenstadtbereiches), Baum- und Strauchhecken und alte (Einzel-)Bäume. Geringe Lebensraumeignung und Empfindlichkeit gegenüber Inanspruchnahme bzw. Veränderung besitzen die übrigen Lebensraumtypen des Plangebiets.

Schutzgut Boden: Im Untersuchungsgebiet dominieren die Böden mit mittlerer und geringer Empfindlichkeit gegenüber einer Veränderung und Bodenversiegelung.

Schutzgut Wasser: Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden. Die Leistungsfähigkeit des Grundwassers ist im Plangebiet als gering einzustufen.

Schutzgut Mensch/ Gesundheit: Die Wohnumfeldqualität variiert je nach Lage der Wohnbebauung und der dazugehörigen Grünfläche zu den angrenzenden Verkehrswegen zwischen mittel und gering. Bei freier Schallausbreitung werden in

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

großen Teilbereichen des Plangebiets aufgrund der bestehenden und prognostizierten Verkehrsbelastung des Bubenheimer Weges und der Eifelstraße die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete zum Teil deutlich überschritten. Für alle bestehenden und geplanten Gebäude konnte aber der Nachweis geführt werden, dass mindestens bei einer straßenabgewandten Gebäudefassade und hier zumindest die Orientierungswerte für Mischgebiete (am Tag und in der Nacht) eingehalten werden können. Somit sind planungsbedingte schädliche Umwelteinwirkungen (im Sinne einer Gesundheitsgefährdung bzw. Nutzungsunverträglichkeit) auszuschließen. Darüber hinaus werden durch Festsetzungen zum Schallschutz geeignete Maßnahmen getroffen, um einen adäquaten Ausgleich vorzusehen und diesen auch entsprechend planungsrechtlich abzusichern.

Schutzgut Klima/ Luft: Im Vergleich zu den überwärmten Stadtbereichen in Koblenz ist das Untersuchungsgebiet durch den noch hohen Anteil an Grünstrukturen klimatisch begünstigt. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen, so dass sie klimatische Ausgleichsfunktionen für die belasteten Räume darstellen.

Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung: Aufgrund des hohen bis mittleren Anteils von Grünstrukturen im Kern des Untersuchungsgebietes hat das Gebiet eine Bedeutung für die Naherholung und das Stadtbild.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Kulturgüter im Sinne von denkmalwerter Bausubstanz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden. Ebenso sind bislang keine kulturgeschichtlichen Bodendenkmäler und archäologische Funde bekannt geworden. Es sind keine historischen Kulturlandschaften bzw. -elemente durch die Planung betroffen.

Ziele des Umweltschutzes:

Hinsichtlich der hier relevanten Ziele des Umweltschutzes wurden die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne sowie sonstige Vorschriften und Regelwerke ausgewertet. Zur Umweltvorsorge wurden im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan planungsbezogene Anforderungen (Stichwort: Vermeidungs- und Minderungsgebot) an den Bebauungsplan formuliert, die eine möglichst umweltverträgliche Bebauung gewährleisten.

Biotop- und Artenschutz:

- Erhalt der alten Laub- und Obstbäume, teilweise mit Höhlenvorkommen als potentiellen Lebensraum für Fledermäuse und als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel.
- Erhalt der Baumhecke und Ergänzung entlang der Eifelstraße in westlicher Richtung als Vernetzungselement zwischen bebautem Stadtrand und der freien Landschaft, sowie als Leitlinie für Fledermäuse.
- Erhalt der heterogenen Grünstrukturen im Kern des Gebietes als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse.
- Erhalt der mosaikartigen Vegetationsstrukturen in Teilen im Bereich der ehemaligen Franzosenschule und südlich der Pollenfeld-Schule, als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse. Im Einklang mit den vorhandenen Lebensraum-

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfsfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

strukturen ist hier eine Erweiterung der IGS Pollenfeld in Form von „Außenklassenzimmern“, Schulgarten, Naturlehrpfade usw. denkbar.

- Erweiterung der Grünstrukturen auf die nordwestlich gelegene Ackerfläche als mögliche Ausgleichsmaßnahme.
- Aus Artenschutzgründen darf eine Beseitigung von Bäumen und Gehölzen nur außerhalb der Brutperiode von Vögeln, in der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen.
- Das Gebiet weist nur wenige Bäume mit Baumhöhlen auf. Sollte im Zuge einer Baumaßnahme ein Baum mit Höhlen beseitigt werden, ist dieser vor der Fällung auf ein Quartier von Fledermäusen hin zu untersuchen.
- Um die Artenvielfalt in dem Gebiet zu erhalten und zu verbessern, wird empfohlen, punktuell Fledermauskästen für Zwerg-/ Fransenfledermaus und Langohren aufzuhängen. Dazu bieten sich die Schule und das Schulumfeld sowie die Grünstrukturen im Kerngebiet an.
- Um die Artenvielfalt in dem Gebiet zu erhalten und zu verbessern, wird empfohlen, für Vögel (Höhlenbrüter) und Bilche Vogelnistkästen mit unterschiedlichen Fluglochgrößen aufzuhängen.
- Verzicht auf das Anpflanzen von standortfremden Gehölzen innerhalb der Gärten. Die Benutzung von Pestiziden ist zu unterlassen.
- Extensive Pflege der nachrichtlich dargestellten Ausgleichsfläche, zugeordnet dem B-Plan Nr. 149, südlich des Pollenfeldweges, z.B. durch Entbuschen und Entfernen von Neophyten.

Landschaftsbild/ Freizeiterholung:

- Erhalt der Ortsbildprägenden alten Laubbäume.
- Schaffung eines öffentlichen Grünzuges, durchgängig bis zur freien Landschaft am nördlichen Stadtrand. Einrichtungen wie Bänke, Bauminfotafeln usw. sind für die Freizeiterholung wünschenswert. Erweiterung des Spielplatzangebotes und Integration in den öffentlichen Grünzug.
- Entfernen der Zaunanlagen innerhalb des öffentlichen Grünzuges, um eine fußläufige Verbindung zwischen Pollenfeldweg und Eifelstraße herzustellen.
- Erhalt von Grünelementen im Umfeld der Schule.
- Bei Bedarf sind punktuell die Kleingärten zu erhalten.
- Eingrünung der Erweiterungsfläche der Gärtnerei entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze durch Anpflanzen von heimischen Gehölzen.

Klimapotential:

- Erhalt des Grünflächenanteils zur Stabilisierung des Kleinklimas.
- Ergänzung der Grünstrukturen durch Dach- und Fassadenbegrünung;
- Reduzierung der Versiegelung auf das Nötigste, um eine Aufheizung zu minimieren;
- Beschattung von Gebäudeteilen und versiegelten Flächen durch Baumpflanzungen.

Bodenpotential:

- Schließen der Baulücken durch Bebauung.
- Dabei ist die Versiegelung auf das Notwendigste zu beschränken.
- Nicht mehr benötigte Versiegelungsflächen (Franzosenschule) sind zu entsiegeln.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

Wasserpotential:

- Unbelastetes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung ist in ausreichend großen Behältern aufzufangen und als Brauchwasser für die Bewässerung vorzuhalten. Empfohlen wird die Verwendung des Brauchwassers für die Toilettenspülung, Waschanlagen etc. als Substitut für Trinkwasser.
- Überschüssiges Niederschlagswasser ist über der belebten Bodenoberfläche in Mulden oder Gräben auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Diese Maßnahmenvorschläge konnten nahezu vollständig im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, Umwelterheblichkeit der Planung:

Die planungsrechtlich neu zulässigen öffentlichen Eingriffe (Neubau von Erschließungsstraßen) werden vollständig ausgeglichen. Durch die Planänderung fällt die zukünftig zulässige Bodenanspruchnahme insgesamt wesentlich geringer aus, als im Vergleich zum bestehenden Baurecht. Somit entsteht durch die weiteren Planänderungen kein Kompensationsbedarf. Planungsbedingt verbleiben nach Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Belangen des Umweltschutzes.

Belange des Natur- und Artenschutzes:

Durch die getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, den Festsetzungen von Ausgleichsflächen und öffentlichen Grünflächen sowie der Festlegung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz (sog. CEF-Maßnahmen) werden die Belange des Natur- und Artenschutzes beachtet.

Erhebliche Umweltauswirkungen der Planung/ des Vorhabens:

Nach Durchführung der im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Überwachungsmaßnahmen (Monitoring):

Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass erhebliche und/ oder unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Daher werden keine "Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen/ potenziell erheblichen Umweltauswirkungen" in Form eines Monitorings vorgesehen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten:

Mit dem Bebauungsplan werden am Stadtrand von Metternich Baulandreserven, die größtenteils aus Baulücken bestehen, mobilisiert und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Weiterhin dient der Bebauungsplan der Sicherung von Erweiterungsoptionen der IGS Koblenz, einer verbesserten öffentlichen Nutzung der Freiflächen mittels einer öffentlichen Parkanlage sowie einer behutsamen planerischen Regelung der vorhandenen Freizeitgärten.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurfssfassung zur 2. (erneuten) Offenlage

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten und voll erschlossenen Ortsrandlage von Metternich. Die Schließung von Baulücken ist gegenüber einer Neuausweisung von Baugebieten vorzuziehen, da im vorliegenden Fall mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden kann und keine großen ökologischen Wertigkeiten vorliegen. Damit erfüllt die Stadt die Forderung des § 1a (1) des Baugesetzbuches. Die geplanten Flächennutzungen entsprechen ebenfalls den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie in den wesentlichen Grundzügen auch die des wirksamen Flächennutzungsplanes. Insofern entfiel die Prüfung eines generell alternativen Planungskonzeptes.

Die Umsetzung der genannten Planungsziele wurde seit 2007 intensiv in verschiedenen Varianten untersucht. Hierbei wurden u.a. verschiedene Erschließungs- und Entwässerungssysteme untersucht und bewertet. Weiterhin wurde der absehbare Flächenbedarf für Verkehrs- und Immissionsschutzflächen für einen erforderlichen Kreuzungsausbau im Zuge der Realisierung der L 52 n in Varianten untersucht und in der Planung berücksichtigt. Auch die geplante neue Betriebszufahrt für den Gartenbaubetrieb mit Anbindung an die Eifelstraße wurde funktional und lagemäßig alternativ untersucht und modifiziert. Die Dimensionierung konnte erheblich reduziert und die Führung der Betriebszufahrt aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen soweit wie möglich an hier historisch vorhandene Wegstrukturen orientiert werden. Als weitere kleinräumige Planalternativen wurden insbesondere das Konzept der Nachverdichtungsflächen, die Flächenabgrenzung der Gemeinbedarfsfläche IGS Koblenz (hier Flächen für "Schulgärten") und die Lage des öffentlichen Spielplatzes intensiv untersucht und optimiert.

Weiterhin flossen die Anregungen aus den bisherigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligungen umfassend im Rahmen der kleinräumigen Alternativenbetrachtung und in den vorliegenden Entwurf ein.

Koblenz, April 2014

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure