

# Stadtverwaltung Koblenz



**Amt 61 -  
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung**

## **Bebauungsplan Nr. 43: „Fläche des ehemaligen Soldaten- schwimmbades Horchheim“**

# **Begründung**

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**Stand:**  
Entwurfssfassung

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren</b>	<b>6</b>
2.1	Lage und Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 43: „Fläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades Horchheim“	7
2.2	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets sowie dessen Umfeld	9
2.3	Verfahrenschonik	12
2.4	Eigentumsverhältnisse	12
2.5	Städtebaulicher Entwurf zum „Wohnpark Horchheim“	14
<b>3.</b>	<b>Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen</b>	<b>21</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	21
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006	22
3.3	Wirksamer Flächennutzungsplan / Änderungsbereich des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan	25
3.4	Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der parallelen FNP-Änderung	26
3.5	Planerische Auseinandersetzung/ Würdigung der Landesplanerische Stellungnahme	28
<b>4.</b>	<b>Wesentliche Planungsvarianten</b>	<b>32</b>
<b>5.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen in Verbindung mit der Erläuterung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise</b>	<b>34</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	34
5.2	Maß der baulichen Nutzung	34
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	37
5.4	Stellplätze, Garagen und Carports	37
5.5	Öffentliche Verkehrsflächen und Wegeverbindungen	38
5.5.1	Geplante innere Erschließung (Erschließungsstich mit Wendehammer)	38
5.5.2	Fuß- und Radverkehr	39
5.5.3	Anbauverbotszone B 42	40
5.6	Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“	41
5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	42
5.8	Bauordnungsrechtliche Erfordernisse	43

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

5.9	Ver- und Entsorgungsanlagen / private Wertstoff-/ Abfallbehälterstandorte	43
5.10	Entwässerungskonzeption und Niederschlagswasserbewirtschaftung	43
5.11	Archäologie	45
5.12	Immissionsbelange und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	45
5.12.1	Aufgabenstellung Immissionsgutachten	45
5.12.2	Prognose und Bewertung der Verkehrslärmimmissionen im Bereich der geplanten Baukörper / Wohnnutzungen und Handlungsempfehlungen	46
5.12.3	Prognose und Bewertung des Neubaus der Erschließungsstraße und der drei Tiefgarageneinfahrten im Hinblick auf die bestehenden und geplanten Nutzungen	49
5.12.4	Prognose und Bewertung der planungsbedingten Zusatzverkehre auf die Bestandsnutzung	53
5.12.5	Planerische Umsetzung von Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung	54
5.13	„Baurecht auf Zeit“	55
5.14	Altlasten/ Altablagerungen/ Altstandorte	56
5.15	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und Ausgleichskonzeption	56
5.16	Belange des Artenschutzes und Artenschutzmaßnahmen	59
<b>6.</b>	<b>Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes</b>	<b>63</b>
<b>7.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>63</b>
<b>8.</b>	<b>Gender Check</b>	<b>64</b>
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>66</b>
9.1	Einleitung	66
9.2	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	66
9.3	Ziele des Bauleitplanes und Beschreibung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Plans	67
9.4	Beschreibung der vorgenommenen Umweltprüfung (Untersuchungsrahmen) und Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen gemäß Anlage 1, Nummer 3a BauGB	68
9.5	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	70

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

9.5.1	Naturräumliche Gliederung, Geologie und Böden	70
9.5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Biologische Vielfalt/ Artenschutz	70
9.5.3	Schutzgut Wasser	73
9.5.4	Schutzgut Mensch/ Gesundheit / Landschaftsbild/ Erholung	73
9.5.5	Schutzgut Klima/ Lufthygiene	74
9.5.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	75
9.5.7	Wechselwirkungen	75
9.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose)	76
9.7	Ziele des Umweltschutzes	77
9.7.1	Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Planungen	77
9.7.1.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	77
9.7.1.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006	78
9.7.1.3	Landschaftsplan der Stadt Koblenz	79
9.7.2	Schutzgebiete nach BNatSchG und sonstige Schutz- und Entwicklungsziele im Plangebiet sowie im nahen Umfeld	79
9.7.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	80
9.8	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan	82
9.8.1.1	Festsetzungsvorschläge des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages	82
9.8.1.2	Maßnahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages	83
9.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen und deren Kompensation	84
9.10	Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen/ potenziell erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	85
9.11	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	85
9.12	Allgemein verständliche Zusammenfassung	86

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 43	63
Tab. 2:	Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 43	67

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1	Lage im Stadtgebiet	7
Abb. 2	Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 43: „Fläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades Horchheim“ gemäß erneutem Aufstellungsbeschluss vom 13.11.2015	8
Abb. 3	Wertstoff- und Schaltschrankstandort im Plangebietsrandbereich östlich der Sebastianistraße	9
Abb. 4	Fußpfad entlang der B 42 mit Fußgängerbrücke im Hintergrund	10
Abb. 5	Mehrfamilienwohnbebauung am Niederfelder Weg (südlich des Plangebiets)	11
Abb. 6	„Zurückgesetzte“ Einfamilienhausbebauung am Niederfelder Weg	11
Abb. 7	Öffentliche Eigentumsflächen im Plangebiet (rot = Stadt Koblenz, blau = Bund, grün = privat)	13
Abb. 8	Modell „Wohnpark Horchheim“	14
Abb. 9	Visualisierung geplante Bebauung am Niederfelder Weg	15
Abb. 10	Gebäudehöhen (Bestand und Planung) am westlichen Straßenrandbereich Niederfelder Weg	17
Abb. 11	Ortsbild bzw. Dachlandschaft des Ortsteils Pfaffendorf (hier zwischen Emser Straße und Sebastianistraße)	18
Abb. 12	Ortsbild bzw. Dachlandschaft des westlich und topografisch höher gelegenen Ortsteils Pfaffendorfer Höhe	19
Abb. 13	Städtebaulicher Entwurf „Wohnpark Horchheim“	20
Abb. 14	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (Auszug)	23
Abb. 15	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs der FNP-Änderung im Parallelverfahren	25

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

## Grundlagen

1. **Schalltechnische Untersuchung** zum Bebauungsplan Nr. 43 „Ehemaliges Soldatenbad“ in Horchheim“, Peutz Consult, Düsseldorf, Juli 2016
2. BV ehemaliges Soldatenbad in KO-Horchheim, Neubau 9 Wohnhäuser mit Tiefgarage, **geo- und umwelttechnische Standorterkundung unter Berücksichtigung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden**, GN Dr. Netta, Koblenz, November 2015
3. Bebauungsplan Nr. 43, „Soldatenbad Koblenz-Horchheim“, **Landschaftsplanerischer Fachbeitrag** zum Bebauungsplan, Planungsbüro Baudisch, Bielefeld, August 2016
4. Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Koblenz, „ Soldatenbad Koblenz-Horchheim“, **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** im Auftrag der PLB Provinzial-Leben-Baubetreuungs-GmbH, Grontmij GmbH, Koblenz, März 2016
5. Bebauungsplan Nr. 43: „Fläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades Horchheim“, **Luftschadstoffuntersuchung**, Kocks Consult GmbH, Mai 2016
6. **Verkehrserhebung** zum Bebauungsplan Nr. 43 „Fläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades Horchheim“, Kocks Consult GmbH, Juli 2016
7. **Klimagutachten** zum Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Koblenz, SPACETEC Steinicke & Streifeneder, Umweltuntersuchungen, Freiburg, Juli 2016

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

## **1. Anlass und Aufgabenstellung**

Die Stadt Koblenz plant die städtebauliche Neuordnung der ca. 1,7 ha großen Fläche im Bereich des ehemaligen "Soldatenschwimmbades" im Stadtteil Horchheim. Der überwiegende (nördliche) Teil des Plangebietes war in der Vergangenheit eine Liegenschaft der Bundeswehr mit Nutzung als Freibad. Bis im Herbst 1990 war dieses Schwimmbad in Betrieb. Im April 1991 wurde die Fläche des Schwimmbades an das Bundesvermögensamt abgegeben; im Mai 1993 hat die Stadt Koblenz die Fläche angekauft. Seit der Schließung des Bades lag die Fläche brach und das Schwimmbad verfiel. Im Jahr 2012 wurden sämtlichen baulichen Anlagen des Schwimmbades abgerissen und rückgebaut.

Seit 2009 (vgl. 2.3 „Verfahrenschonik“) verfolgt die Stadt Koblenz eine Nachnutzung der ehemaligen Schwimmbadflächen und der südlich angrenzenden (privaten) Freiflächen mit Wohnbebauung. Auf Basis eines kommunalen Auslobungsverfahrens „Schwimmbad Horchheim“ wurde durch den Rat der Stadt Koblenz am 06.02.2015 der Verkauf der im Plangebiet befindlichen städtischen Grundstücke an den Investor PLB Provinzial-Leben-Baubetreuungs-GmbH (im Folgenden PLB genannt) sowie die Umsetzung der konzeptionellen Ideen des Investors in eine verbindliche Bauleitplanung beschlossen.

## **2. Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren**

Anlässlich des o.a. Auslobungsverfahrens beschloss die Stadt Koblenz im Rahmen der Stadtratssitzung vom 13.11.2015 daher die Aufhebung des bisherigen Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 43 in Verbindung mit einem neuen Aufstellungsbeschluss entsprechend der konkretisierten Planungsziele. Auf Basis des o.a. Auslobungsverfahrens „Schwimmbad Horchheim“ und dem neu gefassten Aufstellungsbeschluss sind somit folgende städtebauliche Planungsziele im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu beachten:

### Art der baulichen Nutzung

- Wohnnutzung in unterschiedlicher Ausprägung (hochwertiges Wohnen, Wohnen für Familien, Paare, Singles, Studenten, Senioren, möglichst in Form einer hochwertig gestalteten, verdichteten Bauweise mit einer Anzahl von maximal 8 – 12 Wohneinheiten pro Gebäude)
- Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Gartenbaubetrieben oder sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben

### Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl maximal 0,4
- zwei bis maximal drei Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen maximal 13,0 m
- die erforderlichen Stellplätze sind zum überwiegenden Teil in Untergeschossen/ Tiefgaragen zu organisieren

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

#### Baumerhalt / Naturschutz

- Der dauerhafte Erhalt und gute Wuchsbedingungen für ausgewählte Bestandsgehölze sind unter Berücksichtigung der einschlägigen Normen sicherzustellen. Hierzu sind die Gehölze in ausreichend große Grünflächen zu integrieren.
- Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens trotz Vermeidung und Minimierung verbleibenden Eingriffe sollen durch geeignete Flächen und Maßnahmen möglichst innerhalb des Gebietes kompensiert werden.

#### Attraktive Fußwegeverbindungen

- Die Bebauungs- und Freiraumkonzeption muss eine attraktive Fußwegeverbindung zwischen dem Niederfelder Weg und der Fußgängerbrücke über die B 42 sowie einen Fahrweg, der von Norden kommend, parallel zur Bundesstraße, auf das Plangebiet zuläuft, vorsehen bzw. herstellen.

#### Lärmschutz

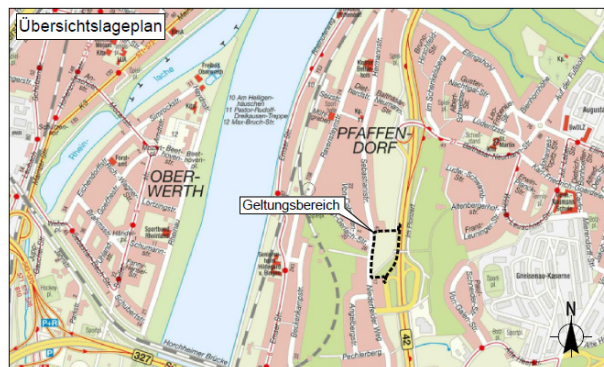
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm bedingt durch die B 42) ist die Errichtung einer aktiven Schallschutzanlage notwendig und vor der Bebauung zu projektieren und bis spätestens zur Fertigstellung der Rohbauarbeiten für die Hochbaumaßnahmen umzusetzen. Für diese Anlage ist eine Be- oder Eingrünung vorzusehen.

Für diesen Bebauungsplan ist ein „normales“ Bebauungsplanverfahren nach Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB) vorgesehen. Für die nach dem BauGB zu beachtenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege, 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 vgl. Kapitel 9.

## 2.1

### **Lage und Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 43:**

#### **„Fläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades Horchheim“**



**Abb. 1** Lage im Stadtgebiet

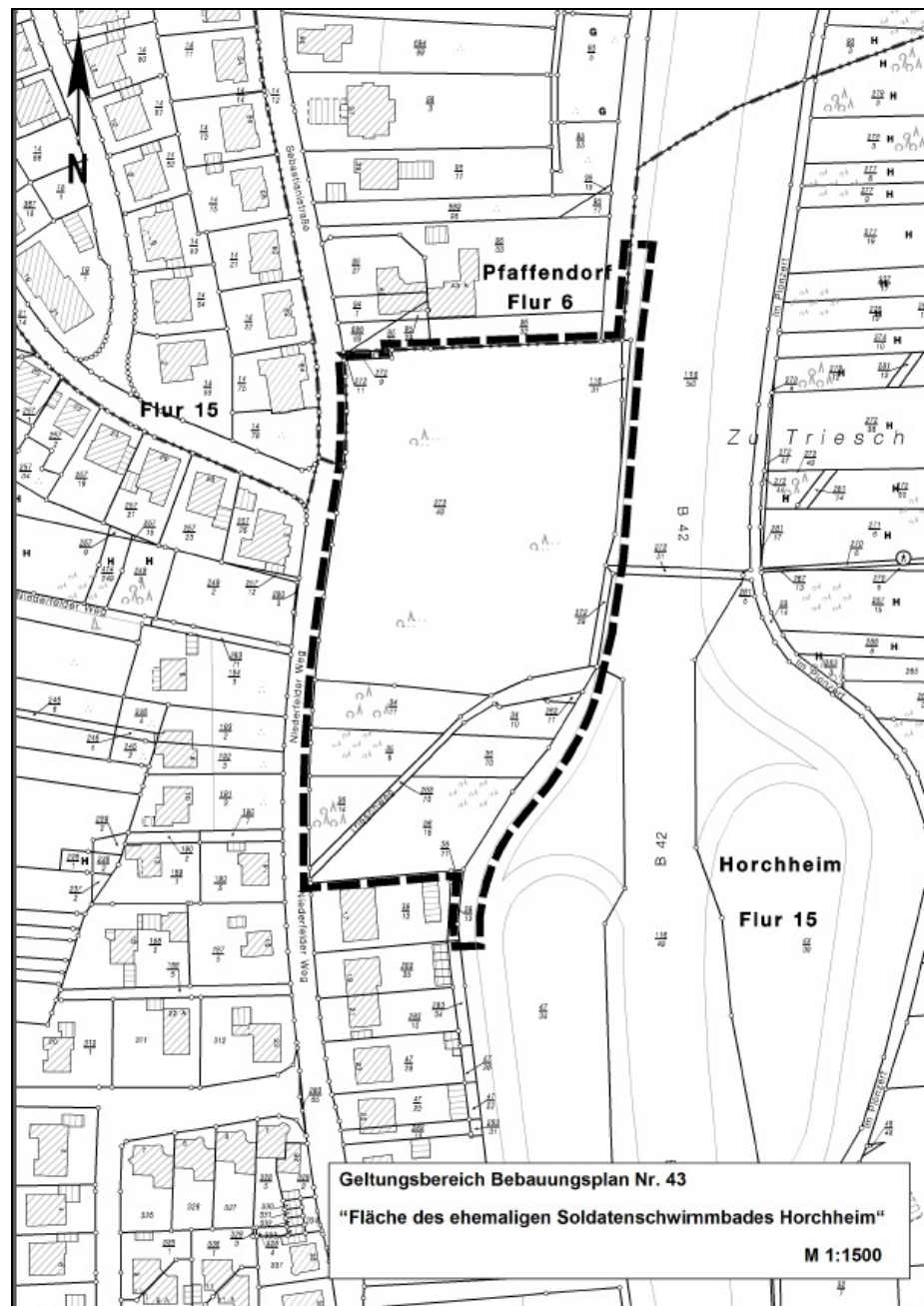
Der Bebauungsplan Nr. 43: „Fläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades Horchheim“ befindet sich im Stadtteil Horchheim der Stadt Koblenz. Im Norden grenzt unmittelbar der Stadtteil Pfaffendorf an das Plangebiet an.

Der Planungsbereich wird im Osten durch die Bundesstraße 42 bzw. im weiter südlichen Verlauf durch die Ausfahrt der



Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

Anschlussstelle der B 42 „Horchheim“ begrenzt. Die westliche Plangebietsgrenze bildet im Süden der Niederfelder Weg und im Norden dessen Fortführung als Sebastianstraße. Im Norden und Süden wird das Plangebiet durch die bestehende Bebauung und deren rückwärtige Gartenbereiche (Niederfelder Weg Haus Nr. 17 im Süden bzw. Sebastianstraße Haus Nr. 43 und 43 A) begrenzt, vgl. die folgende Abb. 2.



**Abb. 2 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 43: „Fläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades Horchheim“ gemäß erneutem Aufstellungsbeschluss vom 13.11.2015**

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

## **2.2 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets sowie dessen Umfeld**

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet ist im nördlichen und mittleren Plangebietsbereich noch stark durch die ehemalige und inzwischen aufgelassene Freibadfläche und somit durch die vergangene anthropogene Nutzung geprägt. Bauliche Anlagen des Schwimmbades existieren – abgesehen von Resten der ehemaligen Einfriedung / Zaunanlage – zwar nicht mehr. Anhand der Topografie, der Rohbodenflächen und der Pioniervegetation lassen sich aber die einstige Lage des Schwimmbadbeckens und weiterer baulicher Schwimmbad-Anlagen noch gut in der Örtlichkeit ablesen.

Nach Aufgabe der Freibadnutzung wurde auch die regelmäßige Pflege der gärtnerisch angelegten Freiflächen nahezu eingestellt. Infolge dessen konnte sich der – insbesondere als westliche und östliche Randeingrünung angepflanzte – Gehölzbestand auf der Fläche weitgehend frei entwickeln.

Innerhalb dieser Gehölzflächen ist der Bestand an älteren, markanten Laubbäumen hervorzuheben. Neben der artenschutzrechtlichen Bedeutung besitzen diese Bäume aufgrund ihrer dominanten Erscheinung auch eine gewisse städtebauliche Bedeutung für das Ortsbild.

Im nordwestlichen Plangebietsbereich befindet sich entlang des Bürgersteiges der Sebastianstraße ein Standort für fünf Wertstoffbehälter (ein Papier-, ein Kleider- und drei Glassammelbehälter). Hieran südlich direkt anschließend befinden sich zwei oberirdische Schaltschränke von der Energienetze Mittelrhein und der Telekom. Die aktuelle Situation wird städtebaulich als unbefriedigend bewertet, s. folgendes Foto.



**Abb. 3 Wertstoff- und Schaltschrankstandort im Plangebietsrandbereich östlich der Sebastianstraße**

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

Das südliche Drittel des Plangebietsbereichs wird durch den Fuß-/ Radweg mit der Bezeichnung „Trieschweg“ diagonal gequert. Dieser Weg wird durch regelmäßige Freischnittmaßnahmen offengehalten. Vom Niederfelder Weg kommend führt dieser Weg bis unmittelbar an die Bundesstraße 42 heran. Von hier besteht die Möglichkeit, über eine Fußgängerbrücke die B 42 zu queren und so die östlich angrenzenden Grün- und Siedlungsflächen des Stadtteils Horchheimer Höhe zu erreichen.

Alternativ besteht die Möglichkeit, unmittelbar entlang der B 42-Schutzplanke über einen schmalen, ungesicherten und nicht öffentlich gewidmeten bzw. angelegten Pfad (s. folgendes Foto) in nördliche Richtung zu gehen, um einen an der nördlichen Plangebietsgrenze endenden Unterhaltungs- / Fahrweg zu erreichen. Dieser Fahrweg erschließt u.a. im weiteren nördlichen Verlauf die westlich der B 42 gelegenen Gartengrundstücke und mündet in die Balthasar-Neumann-Straße.



**Abb. 4 Fußpfad entlang der B 42 mit Fußgängerbrücke im Hintergrund**

Um die zuvor dargestellten unzureichenden bzw. defizitären Fußwegeverbindungen zu verbessern, wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine attraktive Fußwegeverbindung zwischen dem Niederfelder Weg und der Fußgängerbrücke über die B 42 sowie dem o.a. Fahrweg vorgesehen.

Nördlich des Wohnhauses Niederfelder Weg Nr. 17 und südlich des o.a. Trieschweges befindet sich weiterhin eine ca. 350 m<sup>2</sup> große Scherrasenfläche, die von Anwohnern des Plangebiets zeitweise als Stellplatz für Fahrzeuge genutzt wird. Östlich und nordöstlich schließen sich an diesen Bereich wiederum Sukzessionsflächen an, die bis an die im Böschungsbereich der B 42 stockenden Heckengehölze heranreichen.

Nördlich, westlich und südlich grenzt unmittelbar an das Plangebiet die bestehende Wohnbebauung des Niederfelder Weges bzw. der Sebastianstraße an. Diese Wohnbebauung wird durch eine offene bzw. aufgelockerte Bauweise geprägt. Kennzeichnend für den Bestand ist eine zwei- bis dreigeschossige Bau-

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

ung (hier inkl. Dachgeschoss) durch freistehende Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser. Der östliche Straßenraum des Niederfelder Weges wird in diesem Bereich durch kleinere Vorgartenbereiche in Verbindung mit einer traufständigen Gebäudestellung mit Satteldächern maßgeblich geprägt.



**Abb. 5 Mehrfamilienwohnbebauung am Niederfelder Weg (südlich des Plangebiets)**

Der westlich an das Plangebiet angrenzende Straßenraumbereich des Niederfelder Weges wird hingegen mehr durch großzügige Vorgartenbereiche geformt bzw. eingefasst. Die Bestandsbebauung tritt in diesem Bereich visuell in den Hintergrund. Weiterhin befindet sich zwischen der Hausnummer 6 und 2 noch eine größere und unbebaute Fläche bzw. Baulücke.



**Abb. 6 „Zurückgesetzte“ Einfamilienhausbebauung am Niederfelder Weg**

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

Die Erholungsfunktion des Plangebiets selbst ist, abgesehen von der o.a. Verbindungsfunktion für Fußgänger – und zum Teil auch für Radfahrer – eher als gering zu bewerten, da entsprechende Infrastruktureinrichtungen fehlen, eine erhebliche Verkehrslärmbelastung seitens der B 42 vorliegt und die sog. natürliche Sukzession im Plangebiet eine Zugänglichkeit der Brachflächen erheblich einschränkt.

Aufgrund der zuvor dargestellten städtebaulich integrierten Lage innerhalb einer Wohnbebauung, der vorhandenen verkehrlichen und technischen Erschließung, der Verkehrsgunst sowie der historischen „baulichen Vorbelastung“ ist das Plangebiet für eine städtebauliche Weiter- bzw. Nachnutzung mit Wohnbebauung gut geeignet. Diese Bewertung erfolgt aber unter der Maßgabe, dass durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen entlang der B 42 gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden können.

## **2.3           Verfahrenschronik**

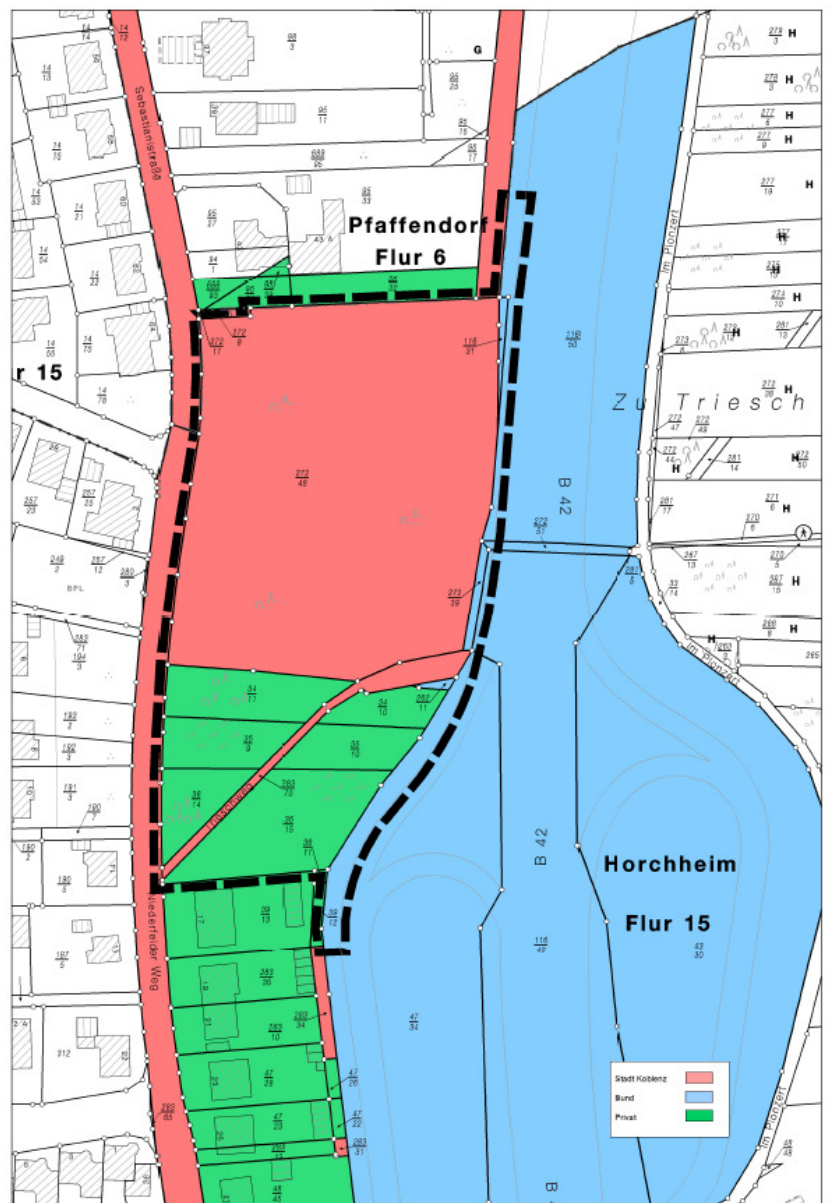
Aufstellungsbeschluss (alt), Stadtrat:	27.03.2009
Konzeptionsbeschluss (alt), FBA IV:	14.02.2012
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (alt):	26.03.2012
Beschlussfassung über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung (alt), FBA IV:	19.06.2012
Aufstellungsbeschluss(neu), Vorberatung im FBA IV:	10.09.2015 vertagt
Aufstellungsbeschluss (neu) Stadtrat	13.11.2015
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (neu):	01.06.2016

## **2.4           Eigentumsverhältnisse**

Ein Großteil des Plangebiets befindet sich noch im Eigentum der Stadt Koblenz. Es liegt aber ein Verkaufsbeschluss des Stadtrates vom 06.02.2015 für die städtischen Grundstücke an den Investor PLB vor.

Über eine 100%ige Tochtergesellschaft (Grundstücksgesellschaft Niederkassel - Beim Dorf GmbH / mit Sitz am Provinzialplatz 1, in 40591 Düsseldorf) hat die PLB darüber hinaus mit den privaten Grundstückseigentümer des südlichen Plangebiets inzwischen einen notariellen Kaufvertrag für den Grunderwerb abgeschlossen. Die vorliegenden bzw. zukünftigen Eigentumsverhältnisse begünstigen somit eine kurzfristige Realisierung der durch die Planung verfolgten städtebaulichen Ziele.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung  
03-MAR-2016

**Abb. 7 Öffentliche Eigentumsflächen im Plangebiet  
(rot = Stadt Koblenz, blau = Bund, grün = privat)**

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der B 42 ist für die geplante Wohnnutzung eine aktive Lärmschutzanlage (hier Lärmschutzwand) erforderlich und planerisch vorgesehen. Die bestmögliche Wirkung für das Plangebiet wird durch eine Lärmschutzwand (LSW) erzielt, wenn diese möglichst nahe an der Immissionsquelle (B 42) hin orientiert wird. Weiterhin ist zum randlichen Schutz des Plangebiets ebenfalls erforderlich, dass diese Lärmschutzwand nördlich und südlich über das eigentliche Plangebiet hinaus um ca. 25 m verlängert wird.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

Die zur Herstellung der Lärmschutzwand erforderlichen Flächen befinden sich zu ca. 99 % im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, Bundesstraßenverwaltung. Mit dem hier zuständigen Landesbetrieb Mobilität (LBM) Rheinland-Pfalz wurden bereits verschiedene Vorgespräche bzgl. der städtebaulichen Planung und insbesondere bzgl. der erforderlichen Lärmschutzwand geführt. Der LBM hat im Rahmen dieser Vorgespräche bereits eine Zustimmung der hier verfolgten Bauleitplanung – bei Beachtung der durch den LBM vorgegebenen verkehrstechnischen Anforderungen – in Aussicht gestellt.

## **2.5 Städtebaulicher Entwurf zum „Wohnpark Horchheim“**

Auf Basis des bereits erwähnten kommunalen Auslobungsverfahrens „Schwimmbad Horchheim“ wurde durch den Rat der Stadt Koblenz am 06.02.2015 der Verkauf der städtischen Grundstücke im Plangebiet sowie die Umsetzung der konzeptionellen Ideen in eine verbindliche Bauleitplanung an den Investors Provinzial-Leben-Baubetreuungs-GmbH (PLB) beschlossen.

Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fortgeschriebene und vertiefte städtebauliche Entwurf zum „Wohnpark Horchheim“ sieht eine Bebauung mit „Punkthäusern“ vor.



**Abb. 8 Modell „Wohnpark Horchheim“**

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

Es sollen nach dem städtebaulichen Entwurf des Investors 11 Wohngebäude im Plangebiet errichtet werden. Pro Wohngebäude sind ca. 8 – 12 Wohneinheiten vorgesehen. Die Wohnnutzung soll möglichst in unterschiedlicher Ausprägung erfolgen bzw. Wohnangebote für unterschiedliche Nutzergruppen in Form von Familien mit Kindern, Paaren, Singles, Studenten und Senioren schaffen. Hierdurch soll ein der Leitidee von „Generationenhäusern“ entsprechender Bevölkerungsmix und ein generationenübergreifendes Miteinander und Engagement ermöglicht werden.

Die architektonische Gestaltung und die bauliche Ausstattung der Wohngebäude soll ein hochwertiges Wohnen ermöglichen. Die zur Realisierung des Wohnvorhabens erforderlichen und sehr umfangreichen Erschließungsmaßnahmen (Verkehrs- und Entwässerungsanlagen, Tiefgaragen, Lärmschutzwand an der B 42 und von weiteren Gemeinschaftsanlagen wie z.B. Spielplatz) erfordern auch die Ausnutzung der rückwärtigen Plangebietsbereiche und eine (gegenüber dem Bestand) höhergestaffelte Bebauung.

Entsprechend der unter Punkt 2.2 „Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets sowie dessen Umfeld“ vorgenommenen Analyse des Plangebiets und dessen Umfeld wird das Maß und die Art der Bestandsbebauung im östlichen Bereich des Niederfelder Weges und der Sebastianstraße aufgenommen und zeitgemäß interpretiert. Die Gestaltungscharakteristik der Bestandsbebauung (hier Art der Nutzung, Geschossigkeit, Gebäudehöhe und -ausrichtung, Dachform sowie Firstrichtung) wird im städtebaulichen Entwurf bewusst aufgenommen. Westlich angrenzend zum Niederfelder Weg bzw. der Sebastianstraße ist daher eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichem Dach- bzw. Staffelgeschoss vorgesehen.



**Abb. 9 Visualisierung geplante Bebauung am Niederfelder Weg**



Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

Im rückwärtigen, westlichen Plangebietsbereich liegen städtebaulich prägende Vorbilder im Bestand aber nicht vor. Hier erfolgt eine dem o.a. Verdichtungsziel entsprechende Höherstaffelung der Gebäude. Es ist in diesem rückwärtigen Plangebietsbereich eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen und einem zusätzlichem Staffelgeschoss vorgesehen. Die o.a. Höhenstaffelung der Gebäude nimmt hierbei die unterschiedlichen Geländehöhen des Bestandes auf.

Die östliche Plangebietsgrenze, gebildet durch die B 42, befindet sich in einer relativ ebenen Höhenlage von rund 125 m ü. NN. Das Gelände des westlichen Plangebietsrandes im Bereich es Niederfelder Weg bzw. der Sebastianstraße steigt im Nord auf rund 119 m ü. NN an, im mittleren Plangebietsbereich fällt es auf rund 117 m ü. NN ab und steigt im Süd wieder auf rund 123 m ü. NN an. Somit bestehen entlang des Niederfelder Weg bzw. der Sebastianstraße Höhendifferenzen im Plangebiet von bis zu 6 m. Auch von West nach Ost betrachtet liegen im Plangebiet erhebliche Höhendifferenzen vor. Zwischen dem Niederfelder Weg und der B 42 betragen diese bis zu 8 Meter. Diese Topografieunterschiede findet sich in der o.a. Höhenstaffelung der geplanten Gebäude und der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbegrenzung (in m. ü. NN) zwar wieder, aber in einen erheblich geringeren Umfang.

Die Differenz der zulässigen First- bzw. Attikahöhen der straßenorientieren Baufelder und der rückwärtigen (zur B 42 orientierten Baufelder) beträgt in der Regel nur 2 - 3 m und nur bei einem Fall bis zu 4 m (Baufeld 6 im Vergleich zu den Baufeldern 10 bzw. 9). In der nachfolgenden Abbildung 10 sind die Höhen der Bestandsbebauung (östlich des Niederfelder Weges) und die geplanten Gebäudehöhen in m. ü. NN dargestellt.

Im rückwärtigen bzw. zur B 42 orientierten Plangebietsbereich sind keine Höhen in der folgenden Abbildung dargestellt, da diese Gebäude z. T. durch die straßenorientierten Gebäude verdeckt sind. Die max. zulässigen Firsthöhen betragen hier bei den Baufeldern 11, 10 und 9 135,0 m ü. NN, beim Baufeld 4 134,0 m ü. NN und bei den Baufeldern 4 und 2 136,0 m ü. NN., vgl. Planurkunde.

Darüber hinaus besitzen höhere Baukörper auch eine größere lärmabschirmende Wirkung (hier in Bezug auf den Verkehrslärm der B 42). Von der lärmabschirmenden Wirkung der östlichen, höhergestaffelten Wohngebäude profitieren somit insbesondere die westlich orientierten Wohngebäude und Freiflächenbereiche des Plangebiets.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung



**Abb. 10 Gebäudehöhen (Bestand und Planung) am westlichen Straßenrandbereich Niederfelder Weg**

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

Das Plangebiet befindet sich im Rahmenbereich des UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal. Aufgrund der Hanglage kann ggf. die Dachlandschaft der geplanten Bebauung von ca. 1,5 bis 2 km entfernten und gegenüberliegenden Blickpunkten, z. B. des Höhenstadtteils Altkarthause visuell (partiell) in Erscheinung treten.

Eine visuelle Beeinträchtigung ist aber nicht zu befürchten, da wichtige Blickbeziehungen (z.B. vom Rhein aus bzw. auf die Festung Ehrenbreitstein) im Rahmenbereich des UNESCO-Welterbe nicht betroffen sein können.

Der Erhalt von 8 großformatigen Bestandsbäumen trägt ebenfalls dazu bei, dass die Neubebauung nicht nachteilig dominant in das Landschaftsbild auftreten bzw. in dieses landschaftsgerecht integriert wird.

Die zusätzlich im Hangbereich sichtbare Dachlandschaft der Neubebauung wird angesichts der verbleibenden Grünstrukturen, den geplanten Neuanpflanzungen von großkronigen Bäumen und im Kontext der vorhandenen Bestandsbebauung der Stadtteile Pfaffendorf und Horchheim sowie den weitaus höheren und dominanteren Gebäudekörpern der Bestandsbebauung im Bereich der Pfaffendorfer Höhe nicht relevant bzw. nachteilig in Erscheinung treten (vgl. folgende Schrägluftbildaufnahmen des Bestandes).



**Abb. 11 Ortsbild bzw. Dachlandschaft des Ortsteils Pfaffendorf  
(hier zwischen Emser Straße und Sebastianstraße)**

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung



**Abb. 12 Ortsbild bzw. Dachlandschaft des westlich und topografisch höher gelegenen Ortsteils Pfaffendorfer Höhe**

Weiterhin teilte das **Sekretariat für das Welterbe in Rheinland-Pfalz** – Ministerium für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur im Rahmen des Beteiligungsverfahrens<sup>1</sup> mit, dass unter dem Gesichtspunkt der Welterbeverträglichkeit grundsätzlich keine Bedenken gegen eine Wohnbebauung auf der betroffenen Fläche bestünden.

Der mit der Wohnnutzung verbundene Stellplatzbedarf soll weitgehend innerhalb von Tiefgaragen abgedeckt werden. Hierdurch können die Freiflächenbereiche zwischen den Gebäuden einer ökologisch und grünordnerisch hochwertigen Nutzung zugeführt werden. Die dem städtebaulichen Entwurf des Investors PLB zugrunde liegende „Wohnparkidee“ soll durch ein entsprechend grüngerprägtes Wohnumfeld umgesetzt werden. Die Freiflächen sollen hierbei als offene Parklandschaft gestaltet werden, die durch separate private (und zum Teil auch für die Öffentlichkeit gesicherte) Fußwege mit den einzelnen Wohngebäuden und dem Planumfeld verbunden sind. Der zuvor angesprochene städtebaulich dominante bzw. prägende und ökologisch wertvolle Altbaumbestand soll zum Großteil in das Bebauungs- und Freianlagenkonzept der Planung eingebunden werden. Dieser Altbaumbestand soll hierzu in ausreichend große Grünflächen integriert werden.

<sup>1</sup> Hier im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Koblenz für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 43 „Fläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades Horchheim“ vom 11.05.2016 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

**Bebauungsplan Nr. 43:  
„Fläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades Horchheim“**

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung



**Abb. 13 Städtebaulicher Entwurf „Wohnpark Horchheim“**

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

### **3. Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)**

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

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.<sup>2</sup>

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.<sup>3</sup>

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.<sup>4</sup>

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.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 86

<sup>2</sup> ebenda, S. 128/129

<sup>3</sup> ebenda, S. 177

<sup>4</sup> ebenda, S. 181

<sup>5</sup> ebenda, S. 196

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

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

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

- Der Ersatz- und Nachholbedarf, der sich aus Gebäudeabgängen bzw. überalterte 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.

### **3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006**

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Planungsraum des B-Plans Nr. 43 betreffenden Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 dargestellt.

Es handelt sich um die Darstellung von

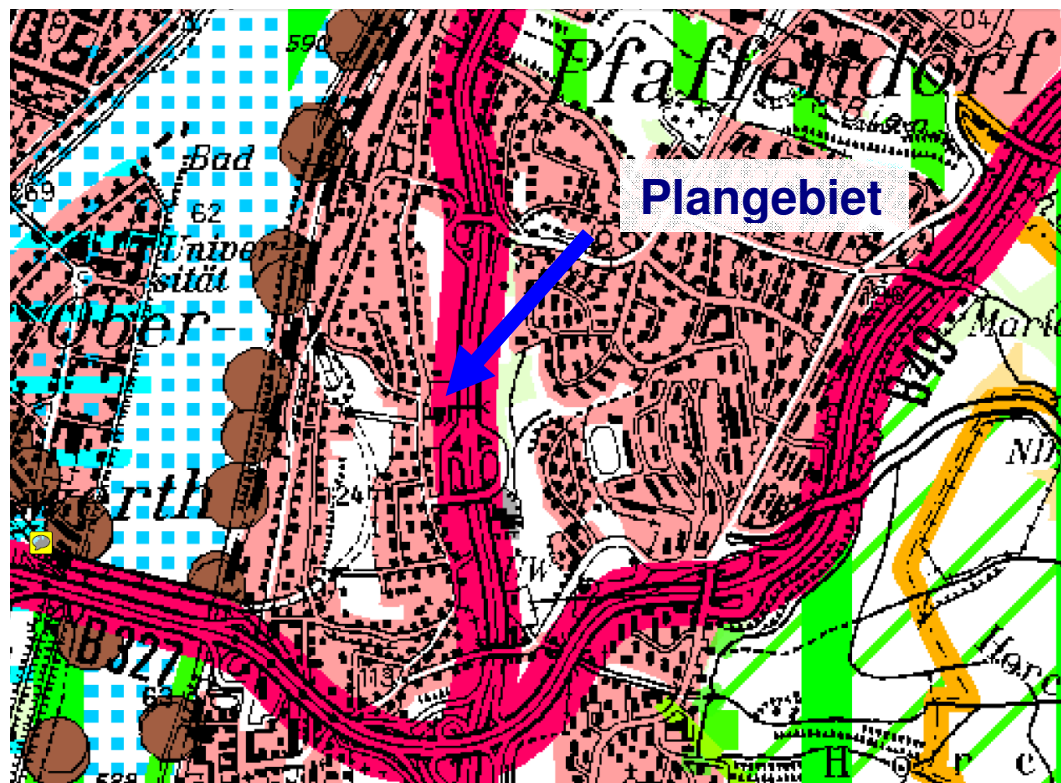
- Siedlungsflächen für Wohnen (rosa)
- Großräumige Verbindung im funktionalen Straßennetz (rot, zum Plangebiet angrenzend und aus Maßstabsgründen zum Teil das Plangebiet überlagernde Darstellung)
- Kernbereich UNESCO-Weltkulturerbe Mittelrheintal (in braun großgepunktet, außerhalb des Plangebiets)
- Rahmenbereich UNESCO-Weltkulturerbe Mittelrheintal (in braun kleiner gepunktet, umfasst das Plangebiet, Abgrenzung liegt aber außerhalb der Abbildung)

---

<sup>1</sup> ebenda, S. 76

<sup>2</sup> ebenda, S. 74

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung



**Abb. 14 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.<sup>1</sup>*

***Kapitel Wohnen:***

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

*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.<sup>3</sup>*

<sup>1</sup> Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006, Textband, S. 8

<sup>2</sup> ebenda, S. 15

<sup>3</sup> ebenda, S. 66



Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

### **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. (...).<sup>1</sup>*

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 entsprechen den o.g. Vorgaben und Zielen des LEP IV und des RROP 2006 aus folgenden Gründen:

Die geplante städtebauliche Nachnutzung des ehemaligen Schwimmbades und südlich angrenzender Baulücken dient der Innenentwicklung. Bestehende Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches werden für die Entwicklung der Funktion Wohnen und der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen genutzt.

Durch die Schaffung von hochwertigem Wohnen verfolgt die vorliegende Planung die Bedarfserfüllung von gestiegenen Wohnansprüchen.

Die aktuellen Anforderungen des demografischen Wandel und des hiermit auch verbundenen Bedarfs nach neuen Wohnformen sollen durch (zum Großteil) barrierefreien „Punkthäusern“ mit verschiedenen Grundrissformen und Wohnungsgrößen erfüllt werden. Hierbei soll ein möglichst großes Spektrum der Wohnungsnachfrage der Koblenzer Bevölkerung (Familien, Paare, Singles, Studenten und Senioren) durch die Planung abgedeckt werden.

Die klimatischen Belange werden in der Planung angemessen berücksichtigt.

---

<sup>1</sup> ebenda, S. 57/58

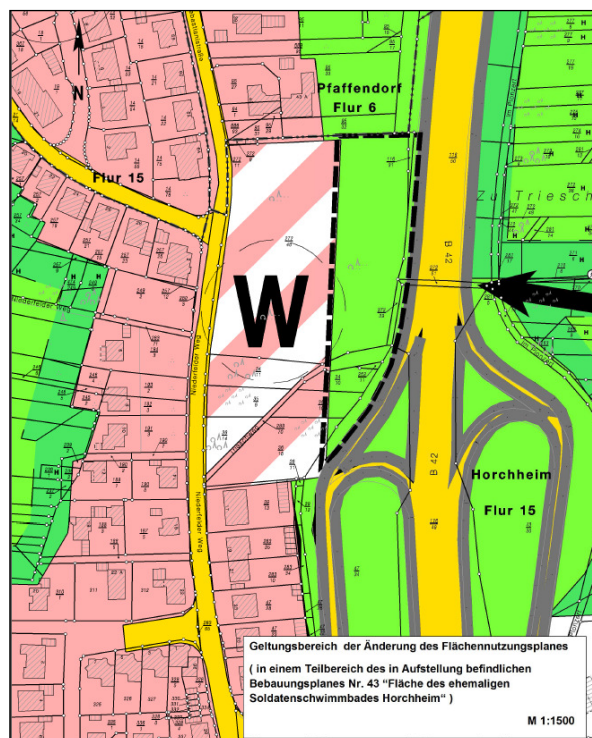
Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

### 3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan / Änderungsbereich des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet des B-Plans Nr. 43 im westlichen Bereich Wohnbauflächen, im östlichen, rückwärtigen Bereich einen rund 30 – 40 m breiten Grünstreifen entlang der Bundesstraße 42 dar.

Die geplante Bebauungsplanfestsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht somit nicht im gesamten Plangebietsbereich dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Zur Rechtssicherheit der Planung wird daher der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan entsprechend der Bebauungsplankonzeption geändert.

Das Bebauungskonzept sieht eine Mehrfamilienwohnhausbebauung vor, deren rückwärtige Gebäude – u.a. zum Schutz der Bestandsbäume im zentralen Plangebietsbereich – im Osten z. T. bis ca. 20 m an die Bundesstraße 42 heranreichen werden.



Im Bebauungsplan werden zwar in den zur B 42 orientierten Bereichen Flächenfunktionen vorgesehen, die der o.a. Grünflächendarstellung des Flächennutzungsplanes inhaltlich und funktional entsprechen würden (private Gartenbereiche, öffentliche Fußwegeverbindung, Flächen mit Pflanzfestsetzungen, eine Versickerungsfläche und eine zur B 42 abschließende Lärmschutzwand).

Aber u. a. aufgrund der im Baugenehmigungsverfahren erforderlichen GRZ-Nachweise werden auch diese Flächen planungsrechtlich im Rahmen des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

**Abb. 15 Auszug wirksamer Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs der FNP-Änderung im Parallelverfahren**

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

### **3.4 Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der parallelen FNP- Änderung**

Nach dem (erneuten) Aufstellungsbeschluss vom 13.11.2015 wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Koblenz für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 43 „Fläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades Horchheim“ beantragt. Das nach § 20 Abs. 1 Satz 2 LPIG erforderliche Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald wurde am 11.05.2016 hergestellt. Die Inhalte dieser Stellungnahme werden in Folgenden zum Großteil wörtlich (kursiv) wiedergegeben.

**Sekretariat für das Welterbe in Rheinland-Pfalz** – Ministerium für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur: *„Grundsätzlich bestehen unter dem Gesichtspunkt der Welterbeverträglichkeit keine Bedenken gegen eine Wohnbebauung auf der betroffenen Fläche.“*

#### **Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz:**

##### „Oberflächenwasserbewirtschaftung

*Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind daher nachfolgende Vorgaben im späteren Bebauungsplan zu berücksichtigen:*

*Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) sind Möglichkeiten, Niederschlagswasser zu nutzen.*

*Insoweit das anfallende Niederschlagswasser (NW) nicht verwertet werden kann, soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wie z.B. der hydrogeologischen Situation, versickert werden. Die Versickerung sollte dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu werden Systeme empfohlen, die hohe Versickerungsraten erwarten lassen wie z. B.*

- *Rasenflächen, die als flache Mulden angelegt werden*
- *Profilierte Gräben, die in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden sind.*

*Als Vorflut soll ein Mischwasserkanal erst dann verwendet werden, wenn keine anderen Möglichkeiten zur Verfügung stehen wie z.B. Gewässer, Regenwasserkanäle.*

##### Schmutzwasserbeseitigung

*Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die entsprechende Ortskanalisationen mit zentraler Abwasserreinigungsanlage anzuschließen.*

##### Abfallwirtschaft, Bodenschutz

*Für das Plangebiet weist das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keinen Eintrag aus.*

##### Allgemeine Wasserwirtschaft

*Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Oberflächengewässer betroffen.*

##### Wasserversorgung, Heilquellen-, Wasserschutzgebiete

*Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Wasserschutzgebiete betroffen.*

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

**Obere Naturschutzbehörde:** „..., dass die Abweichung von den Inhalten des Landschaftsplans zu begründen ist, gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG.

*Der Kompensationsbedarf für die Ausweisung der Baufläche ist zu ermitteln, die erforderlichen Kompensationsflächen sind im Flächennutzungsplan darzustellen.*

*Es ist darzulegen, ob von der Planung Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten betroffen sein können und ob, wenn dies zu erwarten ist, die ökologische Funktion dieser Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.“*

**Obere Bauaufsichtsbehörde:** „..., dass aufgrund der Reduzierung der bisher dargestellten Grünfläche im Flächennutzungsplan die schutzwürdige Wohnnutzung, näher als bisher vorgesehen, an die stark belastete Bundesstraße 42 heranrückt, von der erhebliche Lärmimmissionen ausgehen. Im weiteren Bauleitplanverfahren ist daher in der Begründung (inkl. Umweltbericht) darzulegen, warum dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG nicht gefolgt wird und welches Folgenbewältigungsprogramm konkret vorgesehen ist.“

**Obere Landesplanungsbehörde:** „Mit Schreiben vom 11.03.2015 hat die SGD Nord bereits im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Koblenz eine Stellungnahme gemäß § 20 LPlG abgegeben, auf die grundsätzlich verwiesen wird. Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sind insbesondere folgende Aussagen der Raumordnung zu treffen:

*Text und Gesamtkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV 2008/2013 stehen der geplanten Nutzungsänderung grundsätzlich nicht entgegen. Es ist folgendes Ziel des LEP IV zu beachten:*

Vorrangige Innenentwicklung

*Z 31 LEP IV sieht die vorrangige Innenentwicklung vor, dem diese Flächennutzungsplanänderung nachkommt.*

Vermeiden einer ungegliederten, bandartigen Siedlungsentwicklung

*Nach Z 34 LEP IV hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Gemischter Bauflächen gemäß BauNVO ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden.*

*Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2006 stellt für den Änderungsbereich Siedlungsfläche für Wohnen dar.*

*Außerdem sind die Grundsätze G 3 und G 4 zu Kap. 4.2.3 „Klima und Luft“ des RROP zu berücksichtigen.*

*Gemäß G 3 sollen Frischluftbahnen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.*

*Zudem besagt G 4, dass in den thermisch stark belasteten Räumen auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden soll. 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,*

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

- *Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und*
- *für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.*

*Insofern wären entsprechende Untersuchungen bzw. Aussagen für die Begründung bzw. den Umweltbericht vorzunehmen.*

*Mit der Freigabe des Planentwurfs zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald für das Anhörungs- und Beteiligungsverfahren durch die Regionalvertretung stellen die Ziele des RROPneu sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG dar. Sie sind damit nach § 4 ROG bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. An die zu treffenden Abwägungsentscheidungen werden insoweit höhere Anforderungen gestellt, als die künftigen Ziele des RROPneu in die Abwägung eingestellt werden müssen.*

*Bei den Grundsätzen besteht noch keine Berücksichtigungspflicht.*

*Der Entwurf der Gesamtkarte sieht für den Änderungsbereich ebenfalls eine Siedlungsfläche Wohnen vor.*

*Die Umsetzung des Ziels 32 des LEP IV erfolgt im RROP-Entwurf in den Zielen Z 30 – 33 zu Kapitel 1.3.2 „Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung“. Der so zu ermittelnde Schwellenwert ist in die Begründung einzustellen.*

### **3.5 Planerische Auseinandersetzung/ Würdigung der Landesplanerische Stellungnahme**

#### **Zu Oberflächenwasserbewirtschaftung und Schmutzwasserbeseitigung:**

Die Entwässerungskonzeption des Bebauungsplans berücksichtigt die Maßgaben der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG, vgl. Kapitel 5.10 „Entwässerungskonzeption und Niederschlagswasserbewirtschaftung“. Die angeregte Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser sind bereits Bestandteile der textlichen Festsetzungen, s. S. 15 D. hier „Wasserwirtschaft“. Es wird weiterhin zur Niederschlagswasserbewirtschaftung festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze inkl. deren Zufahrten und Wege mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung herzustellen sind und die Flachdächer des Baugebiets zu begrünen sind. Die Entwässerung dieser Flachdächer hat über die belebte Oberbodenzone in dezentrale Versickerungsmulden zu erfolgen. Aufgrund der sehr heterogenen und insgesamt als gering bis mäßig eingestuften Versickerungseignung des Plangebiets, der massiven Unterbauung von großen Teilen des Plangebiets mit Tiefgaragen und des Fehlens eines Gewässers oder von an das Plangebiet angrenzenden Regenwasserkanälen wird die Versickerungsverpflichtung im Bebauungsplan auf das im Plangebiet anfallende und als unbelastet zu bewertende Oberflächenwasser der festgesetzten Flachdachflächen beschränkt. Ergänzende Regelungen erfolgen im planbegleitenden städtebaulichen Vertrag (Festlegung der abflusswirksamen Fläche, die im Plangebiet insgesamt zu versickern ist). Das anfallende Schmutzwasser wird an die Ortskanalisationen mit zentraler Abwasserreinigungsanlage (Kläranlage Koblenz) angeschlossen.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

**Abweichung von den Landespflegerischen Zielvorstellungen des Landschaftsplans für das Plangebiet**

Im Folgenden werden die diesbezüglichen Aussagen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan, Planungsbüro Baudisch, Bielefeld, August 2016 zitiert:

Kapitel 2.6.5: „Der Landschaftsplan der Stadt Koblenz [6] sieht weder für das Plangebiet noch für unmittelbar angrenzende Flächen die Ausweisung von Schutzgebieten oder besondere Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vor. Die Plangebietsflächen sind dargestellt als Flächen, ...

*„für die keine besonderen Maßnahmen aus Sicht der Landespflege und des Naturschutzes erforderlich sind, aber die aufgrund ihrer Bedeutung für den Biotopverbund, das Landschafts- und Stadtbild, die Freiraumstruktur und Erholungsfunktion und/oder für die innerstädtische Durchgrünung und den Klimaausgleich zu erhalten sind. (...) Auch diese ... Flächen ohne besondere Maßnahmen haben eine wichtige Bedeutung im Gesamtgefüge für den Naturhaushalt und das Landschafts- und Stadtbild sowie für die Erholungsfunktion.“*

*Für den östlich der B42 an das Plangebiet angrenzenden strukturreichen Biotopkomplex, bestehend vornehmlich aus Laubwaldflächen (W42), Vorwaldflächen (X15) und auch Wiesen mittlerer Standorte (O50), schlägt der Landschaftsplan die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet L3 vor: Landschaftsschutzgebiet 'Altenberger Kopf'.  
Schutzzweck ist ...*

*„die Erhaltung und Sicherung von noch verbliebenen Freiflächen im Siedlungsbereich, deren Bedeutung in ihrer Funktion für die Naherholung (u.a. naturnahe Spielflächen) und den klimatischen Ausgleich sowie in ihrer Trittsteinfunktion für den Arten- und Biotopschutz liegen.“*

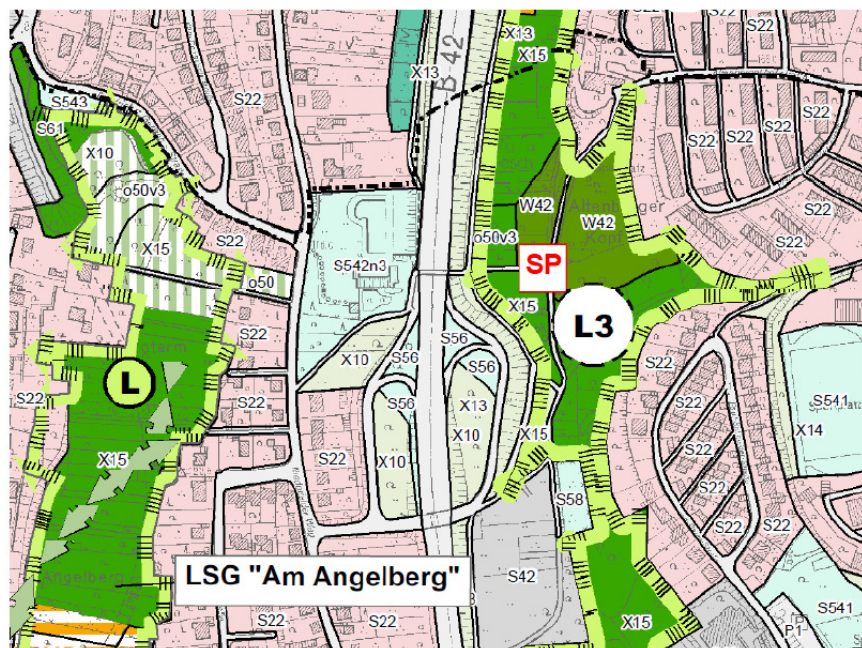


Abb.:2.4 Ausschnitt aus Karte g "Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen" des Landschaftsplans Koblenz mit dem Plangebiet sowie dem planungsrelevanten Umfeld. Die Flächen des Plangebietes sind wie folgt gekennzeichnet:

**Sonstiger Bestand (ohne Maßnahmen)**

- Sport-/Spielplätze, sonstige Freizeitgärten
- Offenland, inklusive Streuobst, Brachen etc.

Kapitel 3.6: *„Der Landschaftsplan formuliert für die Flächen des Plangebietes keine 'besonderen Maßnahmen' zum Schutz oder zur Entwicklung der Belange der Landespflege und des Naturschutzes. Er stellt aber die allgemeine Bedeutung der Freiflächen 'für den Biotopverbund, das Landschafts- und Stadtbild, die Freiraumstruktur und Erholungsfunktion und/oder für die innerstädtische Durchgrünung und den Klimaausgleich' dar (vgl. Kap. 2.6.3).*

*Als bedeutsam wurde im Rahmen der Planung insbesondere die Funktion der Fläche als Trittsteinbiotop für mögliche funktionale Austauschbeziehungen und Wanderungsbewegungen im Verbund mit den benachbarten naturnahen Biotopkomplexen "LSG Am Angelberg" und 'Altenberger Kopf' eingeschätzt.*

*Die diesbezüglich wertgebenden Biotopstrukturen wurden in dem für das Vorhaben erstellten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag [12] erfasst und beschrieben. Vornehmlich handelt es sich hierbei um den (Alt-)Baumbestand des Plangebietes. Um die Trittsteinfunktion des Standortes weitestmöglich zu erhalten, sieht der Bebauungsplan zum Einen den Erhalt eines wesentlichen Teils der markanten Altbäume durch entsprechende Festsetzung vor. Zum Zweiten wird die in dem Artenschutzfachbeitrag beschriebene Hauptvernetzungsachse zwischen den benachbarten Biotopkomplexen durch festgesetzte Standorte für Laubbaumpflanzungen erhalten bzw. weiter entwickelt.*

*Auch die weiterhin vorgesehene Anlage von extensiven Dachbegrünungen auf den entstehenden Flachdachflächen dient der Wiederherstellung von typischen Biotopstrukturen des Plangebietes - in diesem Fall von trockenwarmen, mageren Pioniervegetationsflächen – mit dem Ziel des Erhaltes der Trittsteinfunktion des Standortes.*

*Aufgrund der aufgezeigten Maßnahmen steht das Planvorhaben im Einklang mit wesentlichen Aspekten der im Landschaftsplan allgemein formulierten Ziele für diesen Freiflächentyp. Die im Landschaftsplan ebenfalls erwähnte Bedeutung des Flächentyps für die 'Freiraumstruktur und Erholungsfunktion' kann durch das Vorhaben hingegen nur teilweise planerisch aufgegriffen werden, indem in das WA-Gebiet eine öffentlich zugängliche Grünfläche integriert wird, die auch einen Spielplatz enthalten soll. Positiv zu vermerken ist in diesem Zusammenhang zudem, dass die entstehende Lärmschutzwand auch für angrenzende Wohngebietsflächen eine deutliche Entlastung hinsichtlich der Verlärmung durch die B42 erbringen wird. Das bisher hier kleinflächig mögliche Erleben von 'Wildnis' und unreglementierter Natur sowie auch die begrenzt mögliche Nutzung als Abenteuerspielplatz werden zukünftig entfallen. Allerdings bestehen mit den Flächen des 'LSG Am Angelberg' sowie dem strukturreichen Freiraumkomplex 'Altenberger Kopf' in guter fußläufiger Erreichbarkeit Ausweichflächen.“*

**Kompensationsbedarf und Darstellung von Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan:** Der Kompensationsbedarf für die Ausweisung der Baufläche sowie die planungsbedingte Betroffenheit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten wurden im Vorentwurf bzw. sind im vorliegenden Entwurf dargestellt. Ausgleichsflächen werden dagegen im FNP der Stadt Koblenz Grundsätzlich nicht dargestellt. Dies erfolgte im rechtswirksamen FNP nur in Einzelfällen, bei denen sich im Rahmen von parallelen FNP-Änderungen sehr große Ausgleichsflächen mit stadtweiter Bedeutung ergaben. Auch bei der Gesamtfortschreibung des FNP ist vorgesehen, den neuen Baugebieten keine Ausgleichsflächen zuzuordnen. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung sollen lediglich (unverbindliche) Ausgleichsflächensuchräume dargestellt werden. Festgesetzte Ausgleichsflächen werden ggf. nachträglich als nachrichtliche Informationen in den FNP übernommen.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

**Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG und Folgenbewältigungsprogramm:** Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG ist in städtischen Bestandsgebieten und der dort zum Teil bestehenden und oft konkurrierenden Nutzungsansprüche (hier innerstädtisches Wohnen und überörtlicher Verkehr) nicht immer idealtypisch umzusetzen bzw. einzuhalten. Die geplante städtebauliche Nachnutzung des ehemaligen Schwimmbades und südlich angrenzender Baulücken und das hiermit bedingte Heranrücken an die B 42 dient dem ebenfalls zu beachtenden raumordnerischen Planungsziel der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung. Brachflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches sollen hier für die Entwicklung der Funktion Wohnen wiedergenutzt werden. Durch das im Bebauungsplan festgesetzte Folgebewältigungsprogramm („Bau-recht auf Zeit“, aktive und passive Schallschutzmaßnahmen, vgl. textliche Festsetzungen A 7 und 8, 9 sowie Kapitel 6.12 der Begründung) wird sichergestellt, dass im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Weiterhin wurde im Rahmen einer Luftschadstoffuntersuchung (s. Grundlagen) der Nachweis geführt, dass im Plangebiet keine unzulässigen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der Vegetation nach der 39. BImSchV zu erwarten sind.

**Aussagen der Raumordnung:** Die Planung steht im Einklang mit dem Text und der Gesamtkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV 2008/ Entwurf 2013. Die Ziele Z 31 des LEP IV „Vorrangige Innenentwicklung“ und Z 34 LEP IV „Vermeiden einer ungegliederten, bandartigen Siedlungsentwicklung“ werden beachtet. Die Planung entspricht der Ausweisung des Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2006, der für den Änderungsbereich Siedlungsfläche für Wohnen darstellt. Die Grundsätze G 3 und G 4 zu Kap. 4.2.3 „Klima und Luft“ des RROP wurden berücksichtigt. In diesem Kontext ist u.a. die Erhaltungsverpflichtung von 8 wertgebenden Einzelbäumen, die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen, die Verpflichtung zur Dachbegrünung bei den festgesetzten Flachdächer und das Klimagutachten zum Bebauungsplan (s. Grundlagen) zu nennen. Eine klimatische Verschlechterung ist durch die planerisch getroffenen Maßnahmen auszuschließen.

**Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung:** Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des FNP ist die umfangreiche Rücknahme von großen Neubaufächen Wohnen geplant. Es ist nach derzeitiger Planung davon auszugehen, dass die Stadt Koblenz die Schwellenwerte zur Wohnbauflächenentwicklung mit dem neuen FNP deutlich unterschreitet.

Daher wird derzeit ein Nachweis hinsichtlich der angesprochenen Schwellenwerten zum B-Plan-Verfahren Nr. 43 mit der dort vorgesehenen geringfügigen Ausweitung der Wohnflächen nicht als erforderlich angesehen.



Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

#### **4. Wesentliche Planungsvarianten**

In der langjährigen Planungsgeschichte des Bebauungsplans Nr. 43 wurden verschiedene Bebauungskonzeptionen für eine Wohnbebauung untersucht und in den kommunalen Gremien intensiv behandelt.

Die in 2009 verfolgte städtebauliche Konzeption zum (alten) Aufstellungsbeschluss sah noch eine einzeilige Bebauung des Plangebiets vor. Diese Bebauung orientierte sich, mit Ausnahme der schon damals vorgesehenen öffentlichen Grünfläche, an den westlichen Plangebietsbereich. Im östlichen, rückwärtigen Plangebietsbereich sollte durch einen Lärmschutzwall der Immissionsschutz der Wohnbebauung gegenüber der B 42 gewährleistet werden.

In 2011 sprach sich der Fachbereichsausschuss IV der Stadt Koblenz im Grundsatz zu der o.a. Konzeption aus, regte aber eine Modifizierung der Planung hinsichtlich von größeren Freiflächen für die Gebäude und deren Ausrichtung nach Westen an.

Die daraufhin von der Verwaltung modifizierte Planung sah eine Verschiebung der Baukörper nach Osten vor. Als (passive) Lärmschutzmaßnahme wurde eine Grundrisorientierung vorgesehen. Die Aufenthalts- und Schlafräume sollten auf der lärmabgewandten Gebäudeseite und die Funktions- und Nebenräume sollten zur Lärmquelle B 42 hin orientiert werden. Die Frage, ob hierdurch aktive Lärmschutzmaßnahmen sich ggf. erübrigen könnten, sollten nachfolgende schalltechnische Untersuchungen bewerten. Diese modifizierte Planung bildete die Basis für den im Februar 2012 erfolgten Konzeptionsbeschluss (alt) sowie für die darauf im März 2012 erfolgte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

In den in 2012 und 2013 durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen zur o.a. Planungskonzeption wurde aber festgestellt, dass bei einer offenen Bebauung und der o.a. Westorientierung gesunde Wohnverhältnisse allein durch passive Lärmschutzmaßnahmen nicht gewährleistet werden können. Aufgrund der bei der o.a. Konzeption nicht ausreichenden Flächenverfügbarkeit im Bereich der B 42 (für Lärmschutzwälle) sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden vorzusehen.

In 2013 wurden von privaten Investoren eine höhere bauliche Dichte in Verbindung mit einer zweireihigen Bebauung des Plangebiets angeregt und entsprechende Konzepte in den kommunalen Gremien vorgestellt.

Daraufhin wurde die Verwaltung beauftragt, die bisherige Planungskonzeption mit einer höheren baulichen Dichte weiter zu verfolgen und den Grundstücksverkauf der kommunalen Grundstücke auszuloben. Die im Auslobungsverfahren zugrundeliegenden planerischen Vorgaben zur Entwicklung der Bebauung wurden durch den Investor PLB und dessen beauftragten Architekten als „Wohnpark Komfort 4all Horchheim“ konzeptionell umgesetzt und bei der Beschlussfassung des Stadtrates als Bieterkonzept präferiert. Darauf wurde durch den Rat der Stadt Koblenz am 06.02.2015 der Verkauf der im Plangebiet befindlichen städtischen Grundstücke an den Investor PLB Provinzial-Leben-Baubetreuungs-GmbH

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

sowie die Umsetzung der konzeptionellen Ideen des Investors in eine verbindliche Bauleitplanung beschlossen und am 13.11.2015 entsprechend diesen modifizierten Planungszielen ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Als wesentliche Planungsvarianten wurden bei der Weiterentwicklung der städtebaulichen Konzeption zum „Wohnpark Komfort 4all Horchheim“ zum einen die innere Erschließung, die Anlage der Stellplätze und die Lage der Lärmschutzwand untersucht. Die zunächst präferierte Erschließung mit einer durchgehend befahrbaren Ringerschließung im rückwärtigen, nördlichen und eines rückwärtigen Erschließungsstichs im südlichen Plangebietsbereich sowie einer massiven Anlage von oberirdischen Stellplatzanlagen wurde aufgegeben. Dieses erfolgte zu Gunsten der Anlage von drei Tiefgaragen und der hiermit verbundenen unterirdischen Verlagerung der mit der Bebauung verbundenen Stellplätze und Erschließungsverkehre. Hierdurch können die oberirdischen Freiflächen einer städtebaulich qualitativeren Nutzung zugeführt werden und die planungsbedingten Umweltauswirkungen gemindert werden.

Zum anderen wurde die Lage der Lärmschutzwand im Rahmen einer Machbarkeitsstudie<sup>1</sup> unter Beachtung der städtebaulichen, verkehrlichen (B 42), konstruktiven Anforderungen (insb. der bestehenden Fußgängerbrücke) in drei Untervarianten untersucht und mit der Stadtverwaltung Koblenz sowie dem hier maßgebend zu beteiligenden Straßenbaulastträger (LBM Cochem-Koblenz) hinsichtlich der prinzipiellen Umsetzbarkeit abgestimmt. Die städtebaulich und lärmtechnisch präferierte Variante liegt der vorliegenden Planungskonzeption zugrunde.

Weiterhin wurden verschiedene Höhenvarianten der geplanten Lärmschutzwand schalltechnisch untersucht. Die Ergebnisse dieser Variantenbetrachtung und die hierzu getroffene städtebauliche Abwägung werden im noch folgenden Punkt 5.12.5 „Planerische Umsetzung von Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung“ behandelt.

---

<sup>1</sup> Machbarkeitsstudie zur Lärmschutzwand an der B 42 für den Bebauungsplan Nr. 43 „Fläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades Horchheim“, Kocks Consult GmbH im Auftrag der PLB, Januar 2016

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

## **5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen in Verbindung mit der Erläuterung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Als „Art der baulichen Nutzung“ sieht die Planung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor.

**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 einer dem Wohngebiet dienenden Infrastruktur zulässig, z.B. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften.

Die in § 4 (3) Nr. 1 bis 5 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Rahmen dieses Bebauungsplans als generell unzulässig erklärt, da Sie den zuvor beschriebenen städtebaulichen Zielen eines „Wohnparks“ nicht entsprechen würden und auch von der Nutzung her nicht der Gebietscharakteristik des städtebaulichen Umfelds entsprechen würden.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen und durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen geregelt.

**Grundflächenzahl (GRZ):** Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die GRZ wird im gesamten Plangebiet in der Planurkunde mit dem für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 17 BauNVO maximal zulässigen Wert von 0,4 zeichnerisch festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen erfolgen darüber hinaus folgende ergänzende Festsetzungen: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 der BauNVO bezeichneten Anlagen<sup>1</sup> bis zu 50 vom Hundert und somit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden (s. Festsetzung A. 2.1.2).

---

<sup>1</sup> Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 Nr. 3 der BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche, deren Oberkante durch Boden mit einer Mindeststärke von 0,80 m überdeckt und begrünt ist, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 überschritten werden (s. Festsetzung A. 2.1.3).

In der oben aufgeführten Festsetzung A. 2.1.2 wird „lediglich“ die „Standardregelung“ der BauNVO wiedergegeben. Die in der Regel nach der BauNVO zulässige Überschreitungsmöglichkeit bis zu 50 vom Hundert bzw. hier bei einem Allgemeinem Wohngebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 durch Nebenanlagen etc. wird auch für dieses Baugebiet im Sinne der hier städtebaulich angestrebten Verdichtung ermöglicht.

Die zulässige Grundfläche darf darüber hinaus nach der Festsetzung A. 2.1.3 durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 Nr. 3 der BauNVO bezeichneten „baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche“ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird aber nur für die Grundflächenanteile der durch die geplante Tiefgarage unterbauten Freiflächen eingeräumt, deren Oberkante durch Boden mit einer Mindeststärke von 0,80 m wieder überdeckt und begrünt wird. Durch diese Festsetzung wird ein Anreiz geschaffen, die nach Baurecht erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst und zwar im Gebäude bzw. unterhalb der Oberfläche zu errichten und somit ein Mehr an Freiflächen für andere Nutzungen (z.B. als Grünflächen) vorzusehen. Durch die Überdeckung mit Oberboden und dessen Begrünung erfolgt auch ein ökologischer Ausgleich für die mit der Unterbauung bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die oben dargestellten Festsetzungen dienen dem Planungsziel der städtebaulich hier verfolgten baulichen Nachnutzung sowie Verdichtung und somit der Schaffung von zusätzlichem Wohnbauland. Diese höhere Nutzungsintensität erfolgt jedoch unter Wahrung der Eigenart des Plangebietes und unter Berücksichtigung des Planumfelds, da die höhere Nutzungsintensität hinsichtlich der GRZ auf der geplanten großflächigen Unterbauung durch Tiefgaragen beruht. Durch die weitgehende Überdeckung der Tiefgaragen mit natürlichem Oberboden und der hiermit verbundenen Begrünung wird die höhere bauliche Nutzungsintensität visuell nicht gravierend in Erscheinung treten und die ökologischen Auswirkungen der intensiven Bebauung erheblich gemindert.

**Zulässige Anzahl der Vollgeschosse, Begrenzung der Gebäudehöhe und Festsetzung der Dachform und Firstrichtung:** Die städtebauliche Analyse hat gezeigt, dass das Planumfeld hinsichtlich der Höhendimensionierung der Gebäude überwiegend durch eine 1- bis 2-geschossige Bebauung (im Sinne von Vollgeschossen nach der Landesbauordnung) geprägt ist. Diese Eigenart wird durch die zeichnerische Festsetzung einer maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen in dem zum o.a. öffentlichen Straßenraum des Niederfelder Wegs und der Sebastianistraße orientierten Plangebietsbereich (s. Baufeldkennzeichnung in der Planurkunde, hier Baufeld Nr. 1, 3, 6 und 8) gewahrt.

Im westlichen und in Bezug zu den o.a. Straßen rückwärtigen Plangebietsbereich (s. Baufeldkennzeichnung in der Planurkunde, hier Baufeld Nr. 2, 4, 5,9, 10 und

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

1) ist ein höheres Maß der baulichen Nutzung (maximal bis zu 3 Vollgeschosse) zulässig. Ergänzend zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung über die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse erfolgt eine Höhenfestsetzung bzgl. der im Plangebiet maximal zulässigen Gebäudehöhen.

Maßgebend für die gewählten Höhenfestsetzungen ist die Zielvorgabe, dass die zukünftigen Gebäudekörper nicht höher als 13 Meter über das aktuelle Gelände reichen sollen. Eine Beschränkung der Gebäudehöhen erfolgt zeichnerisch im Bebauungsplan über entsprechende maximale Höhenfestsetzungen der Firsthöhe bei Satteldächern (SD) bzw. bei Flachdächern durch die Oberkante der umlaufenden Dachbegrenzung des Flachdaches (Attika) mit Bezugspunkt in Meter ü. NN. Durch die Höhenfestsetzung in m ü. NN ist die zulässige Gebäudehöhe zweifelsfrei und nachprüfbar definiert. Eine alternativ denkbare Höhenfestlegung in Bezug zur bestehenden Geländeoberkante (GOK) macht aufgrund der sehr heterogenen Topografie (insb. aufgrund der Abgrabungen) in diesem Planungsfall keinen Sinn. Da das aktuelle Gelände von West nach Ost ansteigt sowie von Nord nach Süd zunächst abfällt, danach aber wieder ansteigt, ergeben sich unter der o.a. Maßgabe von max. 13 Meter entsprechende differenzierte Höhenfestsetzungen in m. ü. NN für die einzelnen Baufelder (s. Planurkunde). Bei der Höhenfestlegung in m. ü. NN entsprechend der o.a. Maßgabe wurden die Bestandshöhen des Niederfelder Wegs und der Sebastianistraße sowie der Straßenrand der B 42 herangezogen. Dazwischen wurden aus den heterogenen Höhen der Böschungs- und Abgrabungsbereiche im Rahmen von drei Geländeschnitten entsprechende Mittelwerte gebildet.

Die o.a. Höhenvorgabe von 13 m über aktuellem Gelände orientiert sich maßgeblich an die südlich an das Plangebiet direkt angrenzende Bebauung (Haus Niederfelder Weg Nr. 17) mit einer Firsthöhe von 135,35 m ü. NN. Weitere städtebauliche Vorbilder mit vergleichbaren Geschossigkeiten und Gebäudehöhen finden sich auch im weiteren Verlauf der östlichen Straßenrandbebauung der Sebastianistraße.

Die Festsetzung der Dachform und die der Firstausrichtung orientiert sich bei der östlich zum Niederfelder Weg und zur Sebastianistraße angrenzend geplanten Bebauung ebenfalls an dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld und führt diese einheitliche Gestaltungskonzeption in zeitgemäßer Form in diesem Plangebietsbereich fort.

Mit Blick auf die bewegte und u. a. in Richtung Rhein abfallende Bestandstopographie, die vorgelagerte und rückwärtige (hohe) Bestandsvegetation sowie die inhomogene Bestandsbebauung entlang des Niederfelder Weg/ Sebastianistraße und der dem Geltungsbereich Richtung Rhein vorgelagerten Bebauung wird die Festsetzung einer Traufhöhe aus städtebaulichen Gründen als entbehrlich gesehen.

Im rückwärtigen Plangebietsbereich wird die o.a. Gestaltungskonzeption hinsichtlich der Dachform verlassen. Durch die Festsetzung von begrünten Flachdächern werden die hiermit verbundenen bautechnischen, ökologischen, klimatischen und wasserwirtschaftlichen Vorteile genutzt. Im gestalterischen Vordergrund stehen

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

somit in diesem Bereich eine zeitgemäße, nachhaltige und ökologisch orientierte Bebauung.

Zur weiteren Begründung der Festsetzungen wird auf die vorherigen Ausführungen, vgl. Punkt 2.5 Städtebaulicher Entwurf zum „Wohnpark Horchheim“, hingewiesen.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die zulässige Bauweise ergibt sich aus der Planurkunde. Die städtebaulich prägende Bauweise der Bestandsbebauung ist die offene Bauweise (Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand). Die offene Bauweise wurde dementsprechend auch für das Plangebiet vorgesehen und entspricht dem hier verfolgtem „Wohnparkkonzept“. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planurkunde bestimmt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet städtebaulich nicht erforderlich.

### **5.4 Stellplätze, Garagen und Carports**

Die Planungskonzeption des Investors sieht 11 Gebäude und je nach Haustyp von 4 bis zu 11 Wohneinheiten pro Gebäude vor. In der Maximalvariante würden ca. 87 neue Wohneinheiten im Plangebiet entstehen.

Wie zuvor dargestellt soll der Großteil des ruhenden Verkehrs des Plangebiets innerhalb von drei Tiefgaragen untergebracht werden. Innerhalb der im Bebauungsplan örtlich festgelegten Tiefgaragenunterbauung ist die Anlage von 146 PKW-Stellplätzen vorgesehen und auch von der festgesetzten Flächengröße her durchaus möglich. Weitere 16 oberirdische Stellplatzmöglichkeiten sind in der Planurkunde räumlich fixiert. Diese sollen primär Besucherverkehr dienen. Somit stehen nach der Planungskonzeption des Investors 162 PKW-Stellplätze für die geplante Wohnnutzung zur Verfügung. Nach der sog. Stellplatzverordnung<sup>1</sup> sind bei „Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen“ 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die o.a. 163 Stellplätze des Investorenkonzeptes decken mit einem hieraus resultierenden Stellplatzschlüssel von 1,9 Stellplätzen pro Wohneinheit die nach der Stellplatzverordnung maximal geforderten 131 Stellplätze sicher ab. Die im Bebauungsplan verfolgte Planung ist somit hinsichtlich der Erfüllung des aus der geplanten Nutzung resultierenden Stellplatzbedarfs realistisch umsetzbar.

Im öffentlichen Straßenraum könnten am Ende des Wendehammers weitere 2 öffentliche Stellplätze entstehen. Eine entsprechende Verkehrsfläche wurde hierzu in der Planung der Verkehrsanlagen und in der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet berücksichtigt.

Die Anlage von zusätzlichen baulichen Anlagen in Form von oberirdischen Garagen und Carports wird außerhalb der festgesetzten Baugrenzen städtebaulich

---

<sup>1</sup> Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

nicht befürwortet und daher ausgeschlossen. Auch werden oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten auf die in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten Flächen begrenzt. Der überwiegende Freiraumbereich des Plangebiets soll vielmehr grünordnerische Qualitäten in Form einer offenen Parklandschaft erlangen. Bauliche Anlagen in Form von Garagenhöfen oder Carportanlagen sowie großflächige Stellplatzanlagen wären mit dieser städtebaulichen Freiflächenkonzeption kaum oder nicht vereinbar.

## **5.5 Öffentliche Verkehrsflächen und Wegeverbindungen**

### **5.5.1 Geplante innere Erschließung (Erschließungsstich mit Wendehammer)**

Zur Erschließung der südlichen und nordöstlichen Tiefgaragen bzw. deren Zufahrten dient eine öffentliche Erschließungsstraße. Diese verläuft geradlinig mit einer Breite von 5,00 m von West nach Ost. Die Länge beträgt vom Fahrbahnrand des Niederfelder Wegs bis zum Beginn der anschließenden Wendeanlage rund 60,00 m. Der einseitige Wendehammer wurde straßenplanerisch für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (hier insbesondere für 3-achsige Müllfahrzeuge) konzipiert. An dessen nördlichen Seite geht der zur B 42 parallel verlaufende Fuß- und Radweg ab, der u.a. zur (fußläufigen) Erschließung<sup>1</sup> der rückwärtigen Wohnhäuser dient und an der nördlichen Planungsgrenze an den bestehenden Fahrweg anschließt. Östlich ist eine 6,00 m x 6,00 m große Fläche vorgesehen, die entweder zum Parken (zwei PKW-Stellplätze) oder als neuer Standort für Wertstoffcontainer vorgesehen werden könnte, die bisher im Bereich der Sebastianstraße aufgestellt sind und im Zuge der geplanten Bebauung verlagert werden müssen. Da diese Fläche unmittelbar an dem Gehweg zur Fußgängerbrücke liegt und somit kein Platz für eine Böschung vorhanden ist, muss das Gelände mit Hilfe von Stützwänden abgefangen werden. Der öffentliche Fuß-/ Radweg zur B 42 Brücke schließt an der südlichen Seite der Wendeanlage an.

Die Tiefenlage der Straße ergibt sich aus den hier zu berücksichtigen Zwangspunkten (Höhenlage des bestehenden bzw. geplanten Mischwasserkanals, der maximal zulässigen Rampenneigung der beiden Tiefgaragenzufahrten und den zu beachtenden Anbindeerfordernissen der Fuß-/ Radwegeverbindung zur B 42 Brücke bzw. für den geplanten Weg parallel zur B 42).

Die zu erwartende geringe Verkehrsbelastung und kurze Streckenlänge ermöglicht die Charakterisierung als Wohnweg mit Spiel- und Aufenthaltsfunktion. Die verschiedenen Verkehrsteilnehmer sollen den gesamten Verkehrsraum gleichberechtigt und gefahrlos nutzen. Der Verkehrsraum ist daher als Mischverkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 5,0 m vorgesehen. Den o.a. Planungszielen entsprechend wurde die Planstraße als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen sind Bankette, Böschungen, Rückenstützen von Bordsteinen o.ä. erforderlich. Diese Flächen werden innerhalb der privaten Baugebietsflächen als „Flächen für Aufschüttungen, Abgrabun-

---

<sup>1</sup> Ebenfalls als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

gen 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 den für eine Bebauung vorgesehenen Bereichen 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 anzugleichen sind. Der Grundstückseigentümer ist z.B. berechtigt – nach Vorliegen des Einverständnis des Straßenbulasträgers, da die Bankett-/ Böschungfläche aufgrund ihrer dauerhaften Lage auf dem Grundstück als Bestandteil der jeweiligen öffentlichen Verkehrsanlage gilt und somit der Straßenbulastrast unterliegt – die festgesetzten Flächen, z.B. zur Schaffung von Wegen unter Wahrung der Belange der Verkehrsanlage stellenweise oder gänzlich zum Niveauausgleich anzufüllen.

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

### **5.5.2 Fuß- und Radverkehr**

Ein ebenfalls wichtiger Baustein der Planungskonzeption ist die Berücksichtigung von Fußgänger- und Radverkehrbelangen.

Die über den „Trieschweg“ aktuell bestehende Fußgängerverbindung zur Brücke über die B 42 und darüber hinaus an die östlich angrenzenden Freiflächen- und Siedlungsbereiche wird durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen (als verkehrsberuhigter Bereich und im weiteren Verlauf als Fuß-/ Radweg) gewahrt.

Ein weiteres wesentliches Planungsziel bestand darin, die zuvor dargestellte und unzureichende bzw. defizitäre Fußwegeverbindung entlang der B 42 zu verbessern und eine Verbindung zur Balthasar-Neumann-Straße zu ermöglichen. Der für die Erschließung (hier Fußgänger, Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr etc.) der Baufelder Nr. 9, 10 und 11 parallel zur B 42 erforderliche bzw. vorgesehene Weg wird bis zum bestehenden Fahrweg an der nördlichen Plangebietsgrenze fortgeführt. Durch die Festsetzung eines 3 m breiten Geh- und Fahrrecht (hier Radverkehr) zugunsten der Allgemeinheit wird die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit dieser Wegeverbindung im Rahmen des Bebauungsplans angemessen gesichert.

#### **Anbindung an das Radverkehrsnetz**

Das Plangebiet befindet sich auf einem Terrain zwischen dem Niederfelder Weg und der Bundesstraße B 42. Die künftigen Parzellen sind entweder direkt vom Niederfelder Weg aus oder über die Planstraße sowie einem neuen Geh- und Radweg mit dem Fahrrad anfahrbar. Der Niederfelder Weg wie die Planstraße werden vom Radverkehr im Mischverkehr genutzt.



Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

### **Ergänzendes Wegenetz für den Radverkehr**

Der am östlichen Gebietsrand parallel zur Lärmschutzwand geplante Geh- und Radweg schafft eine Verbindung des Baugebiets an den vorhandenen Parallelweg zur B 42 in und aus Richtung Norden. Hierdurch wird für den Radverkehr von der Pfaffendorfer Brücke aus eine schlüssige Verbindung entlang der B 42 erzielt. Über die Planstraße des Baugebietes, den Niederfelder Weg und die Alte Heerstraße wird entlang dieser Route das Ortsteilzentrum von Horchheim erreicht. Der Niederfelder Weg und die Alte Heerstraße weisen keine separaten Radverkehrsanlagen auf.

Der Lückenschluss zwischen der Altenbergerhofstraße (Gehwegbrücke über die B 42) und dem Niederfelder Weg bleibt in Gestalt der Planstraße erhalten. Die Gehwegbrücke und der östlich an-grenzende Weg am Hang stehen dem Radverkehr allerdings nur für das Schieben des Fahrrades zur Verfügung.

### **Anlagen für den ruhenden Fahrradverkehr**

Im Geltungsbereich ist auf privatem Grund die Schaffung von Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl unweit der Gebäudezugänge empfehlenswert, da mit einem Zu- und Abgangsverkehr per Fahrrad zu rechnen ist. Dabei kann die Nutzung der Tiefgarage für das Befahren und Abstellen der Bewohnerfahräder infrage kommen.

### **Verkehrserzeugung und Verkehrsvermeidung**

Die Voraussetzungen für die Vermeidung von Kraftfahrzeugfahrten innerhalb der betreffenden Stadtteile Horchheim und Pfaffendorf sind grundsätzlich gegeben, da wesentliche Ziele des Allgemeinbedarfs (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule) auf Wegstrecken unter 2 km Länge erreichbar sind. Der stetig wachsende Einsatz von elektrisch unterstützten Fahrrädern (Pedelecs) begünstigt die Fahrradnutzung in diesen topografisch bewegten Stadtteilen von Koblenz, auch im Hinblick auf die Erreichbarkeit des Stadtzentrums (ca. 3,5 km bis Zentralplatz).

Zusammenfassend sind somit im Plangebiet zwei attraktive und öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung zwischen dem Niederfelder Weg und der Fußgängerbrücke über die B 42 sowie dem o.a. Fahrweg vorgesehen.

## **5.5.3 Anbauverbotszone B 42**

Nach § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs von Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einem Abstand (bei Bundesstraßen) von bis zu 20 Metern nicht errichtet werden.

Die Anbauverbotszone überlagert in der Planurkunde partiell einzelne Baugrenzen und Teilbereiche der Tiefgaragenunterbauung. Somit stehen die getroffenen Festsetzungen zunächst im Widerspruch zur Anbauverbotszone der B 42.

Eine Ausnahme von diesem Verbot sieht aber § 9 in Absatz 7 FStrG vor, „soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht (§ 9 des Baugesetzbuchs), der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.“

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die o.a. Voraussetzungen. Die vorliegende Planung wurde bereits mit dem zuständigen Straßenbaulastträger (Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, hier die Außenstelle Cochem-Koblenz) intensiv abgestimmt. Eine Zustimmung bzgl. der geplanten baulichen Anlagen im Bereich der Anbauverbotszone wurde im Rahmen dieser Vorgespräche in Aussicht gestellt.

## **5.6 Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“**

Der in der Planurkunde als zu erhalten festgesetzte Altbaumbestand soll zum einen harmonisch in die Gesamtgestaltung der Grünfläche integriert werden. Zum anderen soll der aus der neuen Wohnbebauung resultierende Spielplatzbedarf, hier insbesondere für Kleinkinder, innerhalb des Baugebiets erfüllt werden.

*Nach der Landesbauordnung (hier § 11 (1) der LBauO) ist „bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein Spielplatz für Kleinkinder herzustellen, der nach seiner Lage und Beschaffenheit ein gefahrloses Spielen ermöglicht. Der Spielplatz soll in angemessenem Umfang barrierefrei sein und besonnt und windgeschützt liegen; Ruf- und Sichtkontakt zur Wohnbebauung sollen gewährleistet sein. Seine Größe richtet sich nach der Zahl der Wohnungen.“*

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche entspricht in Lage und Größe den oben dargestellten Anforderungen.

Durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird sichergestellt, dass die Spielplatznutzung auch durch Kinder aus der Nachbarschaft möglich ist. Eine qualitativ ähnliche Bewertung erfolgt auch im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan (vgl. dort Punkt 3.4). *„Aufgrund seiner guten Erreichbarkeit, seiner Größe sowie dem attraktiven und prägenden Altbaumbestand ist der Standort trotz der als Vorbelastung einzustufenden Verlärmung durch die B 42 geeignet für die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Spielbereich für (Klein-)Kinder bzw. als Treffpunkt für Jugendliche.“*

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wirkt auch dem im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan unter Punkt 2.5 „Landschaftsbild und Erholung“ dargestelltem, stadtteilbezogenem „Mangel an Freiräumen mit Eignung für die Nah- und Feierabenderholung“ und der im Landschaftsplan dargestellten Charakterisierung des Stadtteil Horchheims als „Stadtteil mit einem Defizit an Grünflächen“ entgegen.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

## 5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der Planurkunde in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen sind verschiedene Leitungsrechte festgesetzt.

Hinweise: Zum Teil überlagern sich die zeichnerisch festgesetzten Rechte. Trassenverläufe innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt, da hierzu kein planerisches Erfordernis besteht.

Die parallel zur B 42 geplante öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung wird planungsrechtlich innerhalb des festgesetzten Baugebiets durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts (hier Radverkehr) zugunsten der Allgemeinheit, Ordnungsziffer (a), zeichnerisch und textlich festgesetzt und somit gesichert.

Zu Gunsten der bestehenden erdverlegten Stromleitungstrassen der Energienetze Mittelrhein wird ein Geh- und Leitungsrecht im Plangebiet örtlich festgesetzt. Dieses betrifft einen Plangebietsbereich östlich angrenzend an die Sebastianstraße und westlich der Rampe zur Fußgängerbrücke an der B 42. Das Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Energienetze Mittelrhein ist mit der Ordnungsziffer (b) in der Planurkunde gekennzeichnet.

Innerhalb des nördlichen Baugebiets verläuft von der B 42 kommend ein das Plangebiet querender (öffentlicher) Mischwasserkanal der Stadt Koblenz. Die Kanalplanung sieht ausgehend vom Bestandskanal unterhalb des Brückenpfeilers der B 42 eine Neutrassierung und Vergrößerung des Mischwassersammlers vor. Die geplante Trasse innerhalb des Baugebiets bis zum geplanten öffentlichen Erschließungsstich wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Ordnungsziffer (c) zugunsten der Stadt Koblenz, Eigenbetrieb Stadtentwässerung (Mischwasserkanalisation) belastet.

Im Bereich der Kreuzung Friedrich-Gerlach-Straße / Sebastianstraße, hier östlich direkt angrenzend, befindet sich zwei KVZ (oberirdische Schaltschränke) der Telekom. Für diese Bestandsanlagen wird ebenfalls ein Geh- und Leitungsrecht, hier entsprechend zugunsten der Telekom (Ordnungsziffer (d)) festgesetzt.

Ergänzend zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wird in den textlichen Festsetzungen folgender Hinweis aufgenommen:

### **Ver- und Entsorgungsleitungen:**

*Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Versorgungsleitungen (insbesondere von im Plangebiet verlaufenden Anlagen der Energienetze Mittelrhein, des Eigenbetriebs Stadtentwässerung und der Telekom Deutschland GmbH) durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. sind zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind daher grundsätzlich mit den zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.*

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

## **5.8 Bauordnungsrechtliche Erfordernisse**

Um die zuvor dargestellte Gestaltungskonzeption für die Neubebauung entlang des Niederfelder Weges / Sebastianstraße mit traufständigen Satteldächern planerisch angemessen zu sichern, werden für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer als zulässig erklärt. Ergänzend wird für diese eine „satteldachtypische“ Mindest- und Höchstneigung festgelegt.

Die mit der Planung verfolgte „Wohnparkidee“ ist mit großzügigen Gemeinschaftsfreianlagen verbunden. Auf Einfriedungen sollte im Sinne der verfolgten Gestaltungskonzeption innerhalb der Baugebiete möglichst verzichtet werden. Aus dem öffentlichen Raum sollen Einblicke in den privaten Freianlagenbereichen (als sog. halböffentlicher Raum) ermöglicht werden. Daher werden denkbare Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsanlagen nur bis zu einer Höhe von 1,20 als zulässig erklärt. Gleichfalls wird die Gestaltungsqualität von potenziellen Einfriedungen geregelt.

## **5.9 Ver- und Entsorgungsanlagen / private Wertstoff-/ Abfallbehälterstandorte**

Anlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets (z.B. Trafoanlagen) sind im Baugebiet als Ausnahme zulässig, auch wenn soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt wurden. Eine örtliche Festsetzung ist nicht erforderlich.

Ebenso sind im Rahmen der Bauleitplanung keine örtliche Festlegung und Gestaltungsvorschriften von Standorten für Wertstoff-/ Abfallbehälter der zukünftigen Haushalte im Plangebiet erforderlich bzw. vorgesehen. Aufgrund der Charakteristik der geplanten hochwertigen Wohnbebauung mit den Gemeinschaftsanlagen (Tiefgaragen) wird kein zwingender Regelungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplans gesehen. Innerhalb der Tiefgaragen werden in der Regel Standorte für Wertstoff-/ Abfallbehälter vorgesehen, die nur zum Zeitpunkt der Abholung an den öffentlichen Verkehrsflächen bereitgestellt werden.

## **5.10 Entwässerungskonzeption und 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 und der städtebaulichen Planungskonzeption ist hier auch die Leistungsfähigkeit des gegebenen Vorfluters (Mischwasserkanal) planerisch zu beachten.

Die prinzipielle Versickerungseignung wurde gutachterlich festgestellt<sup>1</sup>. Im Zeitraum September bis November 2015 erfolgte zu dieser Fragestellung durch das

---

<sup>1</sup> BV ehemaliges Soldatenbad in KO-Horchheim, Neubau 9 Wohnhäuser mit Tiefgarage, geo- und umwelttechnische Standorterkundung unter Berücksichtigung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden, GN Dr. Netta, Koblenz, November 2015

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

Büro GN Dr. Netta eine Bodenerkundung sowie die Feststellung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden innerhalb des Bebauungsplangebietes. Für die Baugrunderkundung wurden insgesamt mehrere Rammkern- / Rammsondierungen sowie oberflächennahe und tiefere In-Situ-Bohrlochversickerungen durchgeführt. Demnach ist die Durchlässigkeit der oberflächennahen Bodenschichten (0 bis 1 m unter GOK) gering bis mäßig für eine Muldenversickerung ( $k_f$ -Wert =  $1 \cdot 10^{-6}$  bis  $1 \cdot 10^{-5}$  m/s). In tieferen Bodenschichten der Bimstephra und den Terrassen-Kiessanden (ca. 2 bis 6 m unter GOK) ist hingegen eine überwiegend mäßige bis gute, teilweise jedoch auch mäßige bis geringe Sickerfähigkeit vorhanden ( $k_f$ -Wert =  $1 \cdot 10^{-6}$  bis  $1 \cdot 10^{-4}$  m/s), so dass in den rolligen, tieferen Bodenschichten in Teilen des Untersuchungsgebietes eine Mulden-Rigolen-Versickerung grundsätzlich möglich ist.

Aufgrund der sehr heterogenen und insgesamt als gering bis mäßig eingestuften Versickerungseignung des Plangebiets wird eine Versickerungsverpflichtung auf das im Plangebiet anfallende und als unbelastet zu bewertende Oberflächenwasser der festgesetzten Flachdachflächen beschränkt. In der Planurkunde sind hierzu an drei geeigneten Standorten „Regenwasser- und Versickerungsflächen“ zur Mulden-Rigolen-Versickerung als informelle Darstellung eingetragen. Die Beschickung der Mulden mit den Niederschlagsabflüssen der angeschlossenen Dachflächen erfolgt entweder oberirdisch durch offene Zuleitungen (Entwässerungsmulde / -rinne) oder durch erdverlegte Anschlussleitungen. Als Ergänzung zu der o.a. Versickerungsverpflichtung ist auch eine ordnungsgemäße Regensammmlung und Nutzung als Brauchwasser für zulässig erklärt worden. Auf eine örtliche Festsetzung der erforderlichen Versickerungsmulden wurde bewusst verzichtet, da deren konkrete Lage und Größe erst im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigungs- und Ausführungsplanung und in Verbindung mit der weiteren Freianlagenplanung zum Vorhaben räumlich exakt und abschließend definiert werden kann. Weiterhin wurde zur Förderung der wasserwirtschaftlichen und ökologischen Belange festgesetzt, dass innerhalb der Baugebiete oberirdische Stellplätze inkl. deren Zufahrten und Wege mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,7 herzustellen sind.

Die planungsbedingte Mehrversiegelung und die damit verbundene Erhöhung des Niederschlagsabflusses gegenüber dem Hauptentwässerungsentwurf der Stadt Koblenz soll durch zuvor beschriebene Versickerungs-, Rückhaltungsverpflichtung und durch die ebenfalls festgesetzte Flachdachbegrünung kompensiert werden. Deshalb sollen nach der vorliegenden Planungskonzeption die Niederschlagswasserabflüsse verschiedener Dachflächen von insgesamt 0,28 ha über drei dezentrale Mulden-Rigolen-Versickerungsanlagen vor Ort in den Untergrund versickern. Die Niederschlagswasserabflüsse der restlichen befestigten Flächen von ca. 0,60 ha entwässern zukünftig über die Bestandskanäle im Niederfelder Weg und der Sebastianistraße sowie über den im Plangebiet erneuerten Mischwassersammler zur Kläranlage Koblenz<sup>1</sup>. Das im Planungsgebiet anfallende Schmutzwasser soll über mehrere Hausanschlussleitungen direkt über die bestehende sowie über die erneuerte und zum Teil zusätzlich geplante Mischwasserkanalisation ordnungsgemäß entsorgt werden.

---

<sup>1</sup> Hinweis: Die wasserrechtliche Erlaubnis der Kläranlage Koblenz umfasst auch das Plangebiet.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

## **5.11 Archäologie**

Trotz einer umfangreichen anthropogenen Vornutzung (Schwimmbad) und hiermit verbundenen Umgestaltung der Geländeoberfläche des Plangebiets in den letzten Jahren können archäologische Bodenfunde nicht völlig ausgeschlossen werden. Entsprechende Maßgaben zur Anzeige des Beginns von Erdarbeiten, zur Beachtung des Denkmalschutzgesetzes etc. wurden daher in die textlichen Festsetzungen, hier unter Hinweise, aufgenommen.

## **5.12 Immissionsbelange und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

**Hinweis:** Die *kursiv* dargestellten Texte sind der „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 43 „Ehemaliges Soldatenschwimmbad in Horchheim“, Peutz Consult, Düsseldorf, Juli 2016 entnommen. Dieses Gutachten wird folgend in Auszügen zitiert. Das vollständige Gutachten mit allen Anlagen ist als Anlage zur Begründung beigefügt.

### **5.12.1 Aufgabenstellung Immissionsgutachten**

- **Prognose und Bewertung der Verkehrslärmimmissionen im Bereich der geplanten Baukörper / Wohnnutzungen und Handlungsempfehlungen**

*„Die im Bereich der geplanten Baukörper vorliegenden Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Straßen sind mittels eines digitalen Simulationsmodells gemäß den Vorgaben der RLS-90 [8] zu ermitteln. Die Beurteilung der rechnerisch ermittelten Geräuschimmissionen (Straßenverkehrslärm) erfolgt im Hinblick auf die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 [6]. Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte sind Lärmschutzmaßnahmen in Form von aktiven Maßnahmen (Lärmschutzwände oder -wälle) oder durch Festsetzung von Anforderungen zum Schallschutz für die geplanten Gebäude vorzusehen.“*

- **Prognose und Bewertung des Neubaus der Erschließungsstraße und der drei Tiefgarageneinfahrten im Hinblick auf die bestehenden und geplanten Nutzungen**

*„Des Weiteren ist der Neubau der Erschließungsstraße sowie zwei potenzieller öffentlicher Parkplätze innerhalb des Plangebiets gemäß 16. BImSchV [2] zu bewerten. Außerdem soll im Plangebiet eine Tiefgarage sowie 16 oberirdische Stellplätze für die Anwohner errichtet werden. Auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Planunterlagen, sowie allgemeingültiger Emissionsansätze, sind die von dem Bauvorhaben ausgehenden Gewerbelärmimmissionen anhand der Vorgaben der TA Lärm [3] in Verbindung mit der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesumweltamtes [10] zu beurteilen. Im Falle einer Überschreitung der zulässigen gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte sind Minderungsmaßnahmen zu dimensionieren.“*

- **Prognose und Bewertung der planungsbedingten Zusatzverkehre auf die Bestandsnutzung**

*„Abschließend ist die durch das Planvorhaben entstehende Verkehrsmehrung auf den umliegenden Straßen im Hinblick auf die bestehende Bebauung im Umfeld zu untersuchen und zu bewerten.“*

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

## **5.12.2 Prognose und Bewertung der Verkehrslärmimmissionen im Bereich der geplanten Baukörper / Wohnnutzungen und Handlungsempfehlungen**

**Vorbemerkung und Beurteilungsgrundlagen:** 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. Dort 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 Ermittlung der Emissionen des Straßenverkehrs wurde auf Grundlage der bereits durchgeführten schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 43 aus dem Juli 2012 [12] sowie der Verkehrszählung für den Niederfelder Weg [13] entsprechend den Vorgaben der RLS-90 [8] für den künftigen Zustand ohne die vorgesehene Planung (Prognose ohne-Fall) sowie für künftigen Zustand mit der vorgesehenen Planung (Prognose mit-Fall) ermittelt. Als Prognosehorizont wird hierbei das Jahr 2025 angesetzt.“ (...).*

**Ergebnisse für die geplante bauliche Nutzung (Auszug), hier ohne Lärm-schutzmaßnahmen:** *„Die höchsten Verkehrslärmimmissionen liegen an den Fassaden vor, welche in Richtung der Bundesstraße in unmittelbarer Nähe dieser orientiert sind (Baufeld 9 und 10). Hier betragen die Beurteilungspegel bis zu 70 dB(A) tags. Damit wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) an diesen Fassaden um bis zu 15 dB(A) überschritten. An den weiter von der Bundesstraße entfernt liegenden Gebäuden werden die Orientierungswerte ebenfalls überschritten, die Überschreitungen fallen jedoch deutlich geringer aus.*

*Der Nachtzeitraum wurde im vorliegenden Fall ebenfalls betrachtet. Es ergeben sich im Plangebiet Beurteilungspegel bis zu 63 dB(A). Das bedeutet, dass der schalltechnische Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) um bis zu 18 dB(A) überschritten wird. Da es sich im vorliegenden Fall um Wohngebäude handelt, sind auch die Werte für den Nachtzeitraum zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes Schallschutzmaßnahmen zur Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.“ (...).*

Im Folgenden werden neben den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der geplanten Bebauung bzw. Wohnungen auch die schutzwürdigen Außenbereiche betrachtet. Zum Außenwohnbereich zählen baulich mit dem Wohngebäude verbundene Anlagen, wie z.B. Balkone, Loggien, Terrassen, sog. bebauter Außenwohnbereich und sonstige zum Wohnen im Freien geeignete und bestimmte Flächen des Grundstückes, sog. unbebauter Außenwohnbereich. Hierzu zählen z.B. auch Grünanlagen, Spielbereiche, etc.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

### **„10 Außenwohnbereiche**

*Hinsichtlich der Bewertung der Außenwohnbereiche ist lediglich der Tagzeitraum relevant, da dann ein Aufenthalt in den Außenbereichen bzw. auf den Balkonen gegeben ist.“ (...).*

*„Anlage 10 zeigt die Situation in 2 m Höhe mit der derzeitigen Planung hinsichtlich der Gebäudekörper. Da die Gebäudekörper etwas hinter den Baugrenzen zurückliegen und die abschirmende Wirkung der Gebäude in der Berechnung berücksichtigt wurde, stellt sich die „reale“ Situation etwas günstiger dar. Auch hier ist in dieser Höhe an den lärmabgewandten Seiten bzw. hinter der Lärmschutzwand die Anordnung von Außenwohnbereichen möglich, da in weiten Teilen Beurteilungspegel unterhalb von 60 dB(A) bzw. sogar 50 dB(A) erreicht werden. Zur Darstellung der Bereiche, in denen die Errichtung von Außenwohnbereichen grundsätzlich möglich ist, ist auch für die Situation mit der konkreten Planung in Anlage 14 die 60 dB(A)-Linie in 2 m über Gelände und für das oberste, maximal belastete Geschoss in blauer Farbe dargestellt. Hier ist zu erkennen, dass selbst im maximal belasteten Geschoss lediglich in wenigen Teilbereichen Beurteilungspegel oberhalb von 60 dB(A) vorliegen.*

*Diese Ausführungen dienen lediglich als grundsätzliche Orientierung hinsichtlich der Außenwohnbereiche bzw. als beispielhafte Berechnung für die derzeit vorliegende Planung. Eine detailliertere Analyse bzw. Prüfung, wo die Errichtung von Außenwohnbereichen möglich bzw. sinnvoll ist, muss im Genehmigungsverfahren erfolgen, wenn die endgültige Planung der Baukörper vorliegt.*

**Abwägung:** Bei den ebenerdigen Außenwohnbereichen inkl. des geplanten öffentlichen Spielplatzes werden im hier zu betrachtenden Planfall mit Lärmschutzwand in großen Teilen des Plangebiets Beurteilungspegel unterhalb von 60 dB(A) bzw. sogar 50 dB(A) erreicht. Somit ist eine angemessene Nutzung dieser Außenwohnbereiche, d.h. ohne ggf. zu befürchtende verkehrslärmbedingte Gesundheitsrisiken, grundsätzlich möglich.

Auch bei den höhergelegenen Außenwohnbereichen (Balkone, Dachterrassen) sind nur an einzelnen Fassadenabschnitten Beurteilungspegel oberhalb von 60 dB(A) prognostiziert worden, die eine Eignung bzw. die Nutzbarkeit als Außenwohnbereich erheblich einschränken würden. Diese Prognoseergebnisse sollten bei der architektonischen Planung der Lage von wohnungsbezogenen Balkonen / Dachterrassen berücksichtigt werden (Stichwort Grundrissoptimierung). Auch könnte durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Balkonverkleidungen, Anlage einer Loggia etc.) die Immissionssituation an diesen stärker belasteten Außenwohnbereichen bauseits verbessert werden. Die o.a. gutachterliche Bewertung, dass eine detailliertere Analyse bzw. Prüfung, wo die Errichtung von Außenwohnbereichen möglich bzw. sinnvoll ist, im Genehmigungsverfahren auf Basis der konkreten Planung erfolgen muss, wird geteilt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird daher kein zwingender planerischer Handlungsbedarf hinsichtlich dieser Thematik gesehen.

## **Lärmschutzmaßnahmen**

### **„9.1 Allgemeine Erläuterungen**

*Zum Schutz gegen Lärm ist grundsätzlich eine Vielzahl von Maßnahmen möglich. Diese können sich sowohl auf die eigentliche Schallquelle, auf den Übertragungsweg zwischen Schallquelle und Empfänger als auch auf den Bereich des eigentlichen Empfängers beziehen. Bei Lärmschutzmaßnahmen wird zwischen aktiven und passiven Maßnahmen unterschieden, wobei sich aktive Maßnahmen auf die eigentliche Schallquelle bzw. den*



Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

*Schallausbreitungsweg beziehen und passive Maßnahmen auf den Bereich des Empfängers beschränkt sind.*

### **9.2 Aktive Lärmschutzmaßnahmen**

*Grundsätzlich ist bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktiven Maßnahmen (Schallschutzwänden / -wällen) der Vorzug vor passiven Maßnahmen an den Gebäuden zu geben.*

*Zum Schutz der geplanten Baufelder vor dem durch die Bundesstraße verursachten Straßenverkehrslärm wurde eine Lärmschutzwand an der Bundesstraße im Bereich der geplanten Bebauung mit einer Höhe von 6,0 m betrachtet. Gemäß den Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-Lsw 06) [9] ist die Lärmschutzwand so auszuführen, dass die Schalldämmung > 24 dB(A) beträgt. Die der B 42 zugewandte Seite ist hochabsorbierend (Absorptionsgruppe A 3 gemäß ZTV-Lsw 06) auszuführen. (...).*

*„An den der B 42 nächstgelegenen Baufeldern ergeben sich Pegelminderungen von bis zu etwa 15 dB(A). Es ergeben sich mit aktivem Lärmschutz Beurteilungspegel bis zu 65 dB(A) am Tag und 58 dB(A) im Nachtzeitraum.“*

Durch die im Bebauungsplan als aktive Lärmschutzmaßnahme festgesetzte Lärmschutzwand können somit Pegelminderungen von bis zu 15 dB(A) im Erdgeschoss und noch von bis zu 8 dB(A) im 3. OG erzielt werden.

Die in der Anlage 17.1 der Schalltechnischen Untersuchung dargestellten Beurteilungspegel im Prognosefall, die den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Immissionsschutz zugrunde liegen, stellen den sog. Worst Case dar. Bei dieser Prognose wurden als Beurteilungsgrundlage die im Bebauungsplan festgelegten maximalen Baugrenzen und -höhen herangezogen. Weiterhin wurde die abschirmende Wirkung der geplanten Gebäude in diesem Fall nicht berücksichtigt.

Zum Vergleich wurde in der Schalltechnischen Untersuchung eine Visualisierung des derzeit vorgesehenen und zu erwartenden Endzustandes (alle geplanten Gebäude wurden errichtet) durchgeführt. In den Anlagen 10 bis 12 der Schalltechnischen Untersuchung sind die Schallimmissionspläne für den Tagzeitraum (hier Immissionshöhe 2 m) und für den Nachtzeitraum (hier Immissionshöhe 1. OG und 3. OG) unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudegrundrisse und der abschirmenden Gebäudekörper dargestellt.

*„An den zu den Straßenverkehrswegen orientierten Fassaden hat diese Darstellung geringe Auswirkungen, da für diese Fassaden keine zusätzlichen abschirmenden Gebäude hinzukommen. Demnach treten an diesen Fassaden weiterhin Beurteilungspegel in den zuvor genannten Größenordnungen auf. Sie fallen lediglich etwas geringer aus, da die Fassaden etwas hinter den Baugrenzen zurückspringen.“*

*Die Beurteilungspegel zwischen den Gebäuden liegen tags größtenteils bei Werten von ≤ 55 dB(A). Teilweise liegen die Beurteilungspegel sogar bei ≤ 50 dB(A). Der Orientierungswert am Tag wird somit eingehalten bzw. teilweise sogar unterschritten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert zwischen den Gebäuden in den unteren Geschossen eingehalten. Auch in den oberen Geschossen treten mit Beurteilungspegeln von ≤ 50 dB(A) zwischen den Gebäuden lediglich geringe Überschreitungen des Orientierungswertes auf. (...).*

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

*„Aufgrund der dennoch verbleibenden, teils deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte sind ergänzend organisatorische Maßnahmen bzw. Festsetzungen zum passiven Lärmschutz erforderlich.“*

### **9.3 Passive Lärmschutzmaßnahmen**

*Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Dies sind z.B.:*

- *Akustisch günstige Orientierung der Gebäude (sensiblere Räume an lärmarmen Seite, etc.)*
- *Einbau schalldämmender Fenster*
- *Erhöhung der Schalldämmung der Fassade*
- *Akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung von Freibereichen*
- *Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen*

*Eine Vielzahl der vorgenannten Maßnahmen bezieht sich auf den eigentlichen Planzustand der zu errichtenden Gebäude und obliegt dem Bauherrn bzw. dem zukünftigen Nutzer der entsprechenden Gebäude.*

*In den Fällen, in denen die errechneten Geräuschbelastungen oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte liegen, sollten vom Aufsteller des Bebauungsplans außerdem so genannte „Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ in Form einer Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 an den Fassaden getroffen werden. (...).*

*„Bei Fenstern zu Schlafräumen ist zusätzlich zu beachten, dass bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen möglich ist, da der Innenpegel sonst > 30 dB(A) betragen würde. Es sind somit an diesen Fenstern geeignete Minderungsmaßnahmen, wie bspw. schalldämmte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen.“*

*Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.“*

Die gutachterlichen Empfehlungen wurden in den planerischen Festsetzungen des Bebauungsplans umfassend berücksichtigt und werden im Detail unter dem nachfolgenden Punkt 5.12.5 „Planerische Umsetzung von Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung“ dargestellt.

## **5.12.3 Prognose und Bewertung des Neubaus der Erschließungsstraße und der drei Tiefgarageneinfahrten im Hinblick auf die bestehenden und geplanten Nutzungen**

**Vorbemerkung:** Durch den geplanten Bau des neuen Erschließungsstichs im Plangebiet als öffentliche Straße liegt die Anwendungsvoraussetzung gemäß § 1 der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vor.

Nach § 2 (1) 16. BImSchV ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen sicherzustellen, dass der berechnete Beurteilungs-

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

pegel die hier maßgebenden Immissionsgrenzwerte in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten nicht überschreitet:

tags: 59 db(A)

nachts: 49 dB(A)

**„6 Schallimmissionen zum Verkehrslärm nach 16. BImSchV**

*Für den vorgesehenen Straßenneubau im Plangebiet wird gemäß 16. BImSchV geprüft, welche Beurteilungspegel durch den zukünftigen Verkehr auf der neuen Straße innerhalb des Plangebietes an den bestehenden und an den geplanten Gebäuden hervorgerufen werden, und ob Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen dem Grunde nach hieraus hervorgehen.*

*Die auftretenden Verkehrsmengen wurden anhand der Parkplatzlärmstudie [10] abgeschätzt.“ (...) „Anhand dieses Ansatzes ergeben sich Emissionspegel von 43,0 dB(A) im Tages- und 33,5 dB(A) im Nachtzeitraum. Die Emissionsermittlung ist der Anlage 6 zu entnehmen. Außerdem werden die zwei potenziellen öffentlichen Parkplätze im Bereich des Wendehammers mit berücksichtigt. Hierfür ergeben sich gemäß RLS-90 [8] Emissionspegel von 36,0 dB(A) am Tag und 27,0 dB(A) in der Nacht. Im Sinne einer oberen Abschätzung werden in der Berechnung die geplanten Gebäudekörper nicht berücksichtigt.*

*Die Ergebnisse der Immissionsberechnung sind in Anlage 19 dargestellt. Es ergeben sich Beurteilungspegel von maximal 52 dB(A) am Tag und 42 dB(A) in der Nacht.“*

*Die Immissionsgrenzwerte werden an den nächstgelegenen Gebäuden innerhalb sowie außerhalb des Plangebiets eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Es sind demnach keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.“*

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung werden die o.a. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den nächstgelegenen Gebäuden innerhalb sowie außerhalb des Plangebiets eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Es besteht kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen nach der 16. BImSchV. Dementsprechend sind planerisch keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

**„7 Schallimmissionen der Tiefgaragen in Anlehnung an die TA Lärm<sup>1</sup>**

**7.1 Vorgehensweise**

*Grundsätzlich stellen Parkplatzlärmimmissionen (bzw. Fahrten von Pkw) in Wohngebieten alltägliche Geräusche dar und bei einer wie im vorliegenden Fall der Nutzung und dem Bedarf entsprechenden Anzahl an Tiefgaragen und Stellplätzen ist auch nicht von erheblichen, gesundheitsgefährdenden oder unzumutbaren Schallimmissionen auszugehen. Nach dem Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az 3 S 3538/94 sind außerdem Maximalpegel bei der Beurteilung von Immissionen an Tiefgaragen von Wohnanlagen nicht zu berücksichtigen.*

*Außerdem ist zu beachten, dass die schalltechnischen Auswirkungen einer Tiefgarage im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen sind, da erst dann eine konkrete Planung vorliegt. Im Bebauungsplanverfahren muss jedoch die grundsätzliche Machbarkeit eines solchen Vorhabens geprüft und dargelegt werden. Somit erfolgt in der vorliegenden Untersuchung die Berechnung auf Grundlage der derzeit geplanten Anzahl der Stellplätze, der vorgesehenen Positionen der Tiefgaragen sowie der aktuellen Planung der Gebäude- bzw. Wohnungsgrundrisse.*

---

<sup>1</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)

*Die Geräuschemissionen und -immissionen werden im vorliegenden Fall zunächst ermittelt und dargestellt. Die vorangegangenen Ausführungen sind jedoch bei der Beurteilung zu beachten.“ (...).*

#### **„7.4 Immissionsberechnungen**

*Die Immissionsberechnung erfolgte für 35 Immissionsorte (Immissionsorte 1 – 22 geplante Wohnbebauung und Immissionsorte 23 – 35 bestehende Wohnnutzungen im Umfeld) mit dem in der Anlage 3 dargestellten digitalen Berechnungsmodell. Bei der Berechnung der Schallimmissionen wurden die vorhandene und die geplante Bebauung abschirmend bzw. reflektierend berücksichtigt. Eine Berücksichtigung der geplanten Bebauung ist sachgerecht, da die Nutzung der Tiefgarage und der Stellplätze durch die Umsetzung des Vorhabens bedingt ist. Die Berechnungen erfolgen exemplarisch mit dem derzeit vorgesehenen Bebauungsentwurf. Sofern von diesem Entwurf abgewichen wird, ist im Genehmigungsverfahren gegebenenfalls eine detaillierte Betrachtung der konkreten Planung erforderlich.*

*Die Berechnungsergebnisse sind in Anlage 20 für alle Geschosse am Tag und in der Nacht dargestellt.*

*Die Immissionsberechnung zeigt, dass innerhalb des Tagezeitraums an allen Immissionsorten, also im Bereich der bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld als auch im Bereich der geplanten Wohnnutzungen des Bauvorhabens selbst, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm<sup>1</sup> eingehalten werden.*

*In diesem Zusammenhang werden auch unter Berücksichtigung der längeren Ruhezeiten mit erhöhter Empfindlichkeit sonn- / feiertags (vgl. Kapitel 4.3) in Wohngebieten die Immissionsrichtwerte tags deutlich eingehalten.*

*Zum Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) an allen Immissionsorten im Bereich der umliegenden bereits bestehenden Wohngebäude eingehalten. An der geplanten Bebauung wird der Immissionsrichtwert nachts ebenfalls überwiegend eingehalten.*

*Lediglich an den Baufeldern 4 (IP 5 und 6), 8 (IP 17 und 18) und 11 (IP 21) treten unmittelbar angrenzend an die Tiefgaragenrampen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf.*

Die o.a. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm betreffen eine Größenordnung von 1 dB(A) in der Nacht. Durch eine Grundrissoptimierung (Orientierung von nicht schutzbedürftigen Räumen (z.B. Bad, Küche) zur Emissionsquelle oder Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung von schutzbedürftigen Räumen, z.B. über Fenster in geringer belasteten Fassadenabschnitten, können die o.a. Emissionskonflikte bewältigt werden.

Eine weitere schalltechnische Optimierungsmaßnahme würde einen Verzicht auf die nördliche Tiefgaragenausfahrt der östlichen Tiefgarage darstellen. Dann würde die östliche Tiefgarage allein über die Tiefgaragenein- und -ausfahrt des Erschließungsstichs angedient. Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm würden zwar dann im Bereich des Baufeldes Nr. 4 geringfügig höher liegen (bis 2 dB(A) in der Nacht). Hierdurch könnten aber an den Baufeldern Nr. 8 (hier an den Immissionsorten 17 und 18) und Nr. 11 (hier am Immissionsort 21) die schalltechnischen Konflikte vermieden werden.

---

<sup>1</sup> Anmerkung: Der Immissionsrichtwert der TA Lärm beträgt am Tag 55 dB(A)

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfsfassung

*„Die Berechnungen zeigen, dass die Anordnung von Tiefgaragen im Plangebiet auf Grundlage der derzeitigen Planungen grundsätzlich möglich ist. Es treten teilweise marginale Überschreitungen auf, die sich jedoch durch organisatorische bzw. vertretbare Schallschutzmaßnahmen lösen lassen. Die schalltechnischen Auswirkungen unter Berücksichtigung der abschließenden, konkreten Planung sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen.“*

**Städtebauliche Abwägung:** In den textlichen Festsetzungen wurde ein allgemeiner Hinweis zur Grundrissoptimierung aufgenommen. Die gutachterlich betrachtete Variante (hier Verzicht auf die nördliche Tiefgaragenausfahrt der östlichen Tiefgarage) wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Kenntnis genommen. Ein darüber hinausgehender Regelungs- bzw. Festsetzungsbedarf wird angesichts der generell zum Immissionsschutz getroffenen passiven Schallschutzmaßnahmen (Festsetzung von Lärmpegelbereichen und verpflichtender Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bei Beurteilungspegel > 45 dB(A) nachts) aktuell nicht gesehen. Die schalltechnischen Auswirkungen sind unter Berücksichtigung der abschließenden, konkreten Planung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, daher kann an dieser Stelle auch auf eine abschließende Regelung bzgl. dieser Thematik auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren verwiesen werden. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die TA Lärm für eine private Tiefgarage nicht einschlägig ist. Wie zuvor dargestellt, *„stellen Parkplatzlärmmissionen (bzw. Fahrten von Pkw) in Wohngebieten alltägliche Geräusche dar und bei einer wie im vorliegenden Fall der Nutzung und dem Bedarf entsprechenden Anzahl an Tiefgaragen und Stellplätzen ist auch nicht von erheblichen, gesundheitsgefährdenden oder unzumutbaren Schallimmissionen auszugehen.“*

#### **„7.4 Kurzzeitige Geräuschspitzen<sup>1</sup>“**

*Gemäß der Forderung der TA Lärm dürfen die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte hervorgerufen durch einzelne Impulsspitzen tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschritten werden. In den Ergebnistabellen der Anlagen 20 und 21 sind die Berechnungen der Maximalpegel dargestellt. Wie die Ergebnisse zeigen, werden die Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich der kurzzeitig zulässigen Geräuschspitze tags an allen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten.*

*Zum Nachtzeitraum ergeben sich im Bereich der geplanten Wohnbebauung Überschreitungen der kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen. An einigen bestehenden Gebäuden (IP 28, 29, 31 und 34) liegen ebenfalls Überschreitungen des Maximalpegels vor.*

*Hierbei ist zu beachten, dass Maximalpegel nach dem Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az 3 S 3538/94 bei der Beurteilung von Immissionen an Tiefgaragen von Wohnanlagen nicht zu berücksichtigen sind.“*

**Städtebauliche Abwägung:** Auch an dieser Stelle wird auf die generell zum Immissionsschutz getroffenen passiven Schallschutzmaßnahmen (Festsetzung von Lärmpegelbereichen und verpflichtender Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bei Beurteilungspegel > 45 dB (A) nachts) hingewiesen, die einen wesentlichen Beitrag zur Bewältigung der o.a. Lärmkonflikte beitragen werden. Weiterhin sind nach dem o.a. Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg Maximalpegel bei der Beurteilung von Immissionen an Tiefgaragen von Wohnanlagen nicht zu berücksichtigen.

---

<sup>1</sup> Anmerkung: Durch die Tiefgaragennutzung bedingten Verkehrsemissionen im Bereich der geplanten Tiefgaragenein-/ -ausfahrten (hier der offenen Rampen)

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

An dem bestehenden Gebäude Sebastianstraße Nr. 64, Niederfelder Weg Nr. 2 und Niederfelderweg wurden ebenfalls Überschreitungen des Maximalpegels von 2 dB(A) bis zu max. 6 dB(A) berechnet. Die für die geplanten Baugebiete getroffenen und o.a. planerischen Maßnahmen (Grundrissoptimierung und passive Lärmschutzmaßnahmen) können hier aber nicht zu einer Verbesserung der Prognosesituation führen. Gemäß der o.a. Rechtsprechung besteht zwar keine planerische Verpflichtung zur Berücksichtigung von Maximalpegeln bei der Beurteilung von Immissionen an Tiefgaragen von Wohnanlagen. Trotzdem sollte im weiteren Verfahren im Rahmen einer dezidierten gutachterlichen Abwägung geprüft werden, ob durch die o.a. Planungsoption (Verzichts auf die nördliche Tiefgaragenausfahrt für die östliche Tiefgarage und organisatorische bzw. vertretbare Schallschutzmaßnahmen im Zuge der Planungskonkretisierung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens) eine Vermeidung der Immissionskonflikte an den o.a. Gebäuden erzielt werden könnte, ohne andere Wohnbereiche im Plangebiet erheblich stärker zu belasten.

#### **5.12.4 Prognose und Bewertung der planungsbedingten Zusatzverkehre auf die Bestandsnutzung**

*„Mit Umsetzung der geplanten Bebauung sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. Dies resultiert aus den Zusatzbelastungen durch die Nutzung der geplanten Tiefgarage in dem Plangebiet.*

*Gemäß Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz in einem Urteil vom 30.01.2006 sind Erhöhungen durch vorhabenbedingten Zusatzverkehr in die Abwägung einzubeziehen.*

*Nach der Rechtsprechung liegen Pegelwerte im Bereich von 70 bis 75 dB(A) am Tag bzw. 60 bis 65 dB(A) in der Nacht in einem Bereich, in dem eine Gesundheitsgefährdung durch den Verkehrslärm nicht ausgeschlossen werden kann.*

*Zwar ist die Lärmsanierung nach wie vor nicht geregelt, die Rechtsprechung sieht jedoch für die Bauleitplanung ein Verschlechterungsverbot vor. Wenn es durch eine Planung an Straßen in der Umgebung zu Erhöhungen des Verkehrslärms kommt, und dadurch Pegelwerte von mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht überschritten werden, ist hier ein Lärmschutzkonzept zu erarbeiten, auch dann, wenn die Pegelerhöhungen weniger als 3 dB(A) betragen (vgl. insb. OVG Koblenz, Urteil vom 25.03.1999, Az: 1 C 11636/98).*

*Die Ermittlung der Immissionspegel erfolgte wiederum entsprechend der Maßgaben der RLS-90 für Straßenverkehrslärm für folgende Untersuchungsfälle:*

- **Prognose ohne-Fall** ohne Bauvorhaben (zukünftige Verkehrsbelastung ohne Bauvorhaben)
- **Prognose mit-Fall** mit Bauvorhaben (zukünftige Verkehrsbelastung mit Zusatzbelastung durch das Bauvorhaben) und geplanter Lärmschutzwand

*Die Immissionsberechnungen erfolgten für die in Anlage 1 dargestellten Immissionsorte im Umfeld des Plangebietes. Im Sinne einer oberen Abschätzung wird die abschirmende Wirkung der geplanten Bebauung in beiden Fällen nicht berücksichtigt.*

*Die Ergebnisse der Einzelpunktberechnung u.a. mit Darstellung der Pegeldifferenz „Prognose mit-Fall“-„Prognose ohne-Fall“ sind in der Anlage 22 dargestellt. Die höchsten Verkehrslärmimmissionen treten an dem Gebäude Niederfelder Weg 27 (Immissionsort*

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

*80) auf. Hier betragen die Beurteilungspegel im Prognose mit-Fall mit Lärmschutzwand bis zu 62 dB(A) tags. Im Nachtzeitraum ergeben sich Beurteilungspegel bis zu 56 dB(A).*

*Die maximalen Erhöhungen aufgrund der Verkehrsmehrung betragen < 1 dB(A). Überwiegend kommt es an den bestehenden Gebäuden aufgrund der vorgesehenen Lärmschutzwand zu Pegelminderungen.*

*Da die Beurteilungspegel an allen Gebäuden deutlich unterhalb der genannten Schwellenwerte liegen, ist die Verkehrsmehrung für die bestehende Bebauung im vorliegenden Fall als unbedenklich einzustufen.“*

**Städtebauliche Abwägung:** Die gutachterliche Bewertung wird geteilt. Die planungsbedingte Verkehrszunahme führt nicht zu erheblichen, immissionsseitigen Verschlechterungen. Weiterhin werden aufgrund der Planung für den überwiegenden Teil der Bestandsbebauung schalltechnische Verbesserungen erzielt. Diese Bewertung basiert aufgrund der zu erwartenden (und gutachterlich prognostizierten) Reduzierung der B 42-Verkehrsimmissionen anhand der geplanten Lärmschutzwand. Diese planungsbedingten Vorteile für die Mehrzahl der Bestandsbebauung werden im Rahmen der Abwägung höher bewertet als die planungsbedingte Verkehrszunahme und die hiermit verbundene geringfügige Betroffenheit (maximale Erhöhung von 1,0 dB(A)) von einzelnen Fassadenabschnitten von Bestandsgebäuden.

#### **5.12.5 Planerische Umsetzung von Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung**

**Variantenbetrachtung und Abwägung aktive Schallschutzmaßnahmen/ Lärmschutzwand an der B 42:** Bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen sind aktive Maßnahmen (Schallschutzwälle bzw. -wände) grundsätzlich vor passiven Maßnahmen an Gebäuden zu bevorzugen. Aufgrund der vorliegenden Planungskonzeption und der erforderlichen Schutzwirkung wurde mangels Flächenverfügbarkeit ein Lärmschutzwall oder eine Wallwandkombination nicht weiter verfolgt. Zum Schutz der geplanten Baufelder vor dem durch die B 42 verursachten Straßenverkehrslärm wird daher eine Lärmschutzwand mit nächstmöglicher Orientierung an der Bundesstraße als Lärmquelle vorgesehen. Durch die gewählte Lage wird die beste Schutzwirkung erzielt.

Weiterhin wurde im Vorfeld der Planung alternativ eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5 m hinsichtlich der hiermit zu erzielenden Schutzwirkung untersucht. Da bei dieser Variante im 3. OG bei den zur B 42 orientierten Fassaden der geplanten Bebauung nachts Pegelwerte über 60 dB(A) prognostiziert wurden, die in einem Bereich mit Gesundheitsgefährdung liegen würden, wurde diese Variante nicht weiter verfolgt.

Im Gegensatz hierzu können mit der der Planung zugrunde liegenden Lärmschutzwandhöhe von 6,0 m und den ergänzend getroffenen passiven Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet ermöglicht bzw. sichergestellt werden.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfsfassung

Auch die in der schalltechnischen Untersuchung in der dortigen Anlage 18.1 als Variante untersuchte Abtreppung der 6 m hohen Lärmschutzwand (am Anfang und Ende der Wand) wurde verworfen, da hierdurch die Schutzwirkung für die Planung und Bestandsnutzung sich rechnerisch verringern würde und eine ggf. in Zukunft geplante Fortführung der Lärmschutzwand erschweren würde.

Eine alternativ denkbare (noch) höhere Lärmschutzwand wird nicht befürwortet. Einerseits könnten hiermit nur relativ geringe Lärminderungserfolge (hier insb. für die lärmorientierten Fassadenbereiche im 3. OG) erzielt werden. Andererseits wären aber mit einer noch höheren Lärmschutzwand erhebliche Mehraufwendungen verbunden. Eine über das „Noch-Standardmaß“ einer 6-m-Lärmschutzwand hinausgehende Wandhöhe erfordert eine erheblich aufwendigere und kostenintensivere Statik und Gründung. Neben dem Aspekt eines angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses wären auch städtebaulich erheblichere Auswirkungen bei einer 7 m hohen Wand zu befürchten. Diese würde im Bereich der Brückenrampe bis zu 9 m über das angrenzende und hier bis zu 2 m tiefer gelegene Gelände ragen und städtebaulich wäre in diesem Fall ein erdrückende Wirkung zu befürchten.

Die Lage der Lärmschutzwand ist in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzt. Die qualitativen Ausführungsanforderungen an die Lärmschutzwand auf Basis der schalltechnischen Untersuchung wurden in den textlichen Festsetzungen übernommen und somit planerisch angemessen berücksichtigt; vgl. textliche Festsetzungen Ziffer A. 8.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen.

**Passive Schallschutzmaßnahmen:** *„In den Fällen, in denen die errechneten Geräuschbelastungen oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte liegen, sollten vom Aufsteller des Bebauungsplans außerdem so genannte „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ in Form einer Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 an den Fassaden getroffen werden.“* Die Maßgaben der schalltechnischen Untersuchung bzgl. ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen wurden in den textliche Festsetzungen berücksichtigt; vgl. textliche Festsetzungen Ziffer A. 8.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen.

**Sonstige Lärmschutzmaßnahmen:** Bzgl. der Lärmproblematik „offene Tiefgaragenrampen“ wurde zur Konfliktminimierung festgesetzt, dass die Rampenzufahrten und die Rampen der Tiefgarage selbst mit einer asphaltierten Oberflächenbefestigung herzustellen sind. Weiterhin müssen die Regenrinnen vor den Garageneinfahrten der Tiefgaragen (Am Rampentiefpunkt) und die Garagentore der Tiefgaragen dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik entsprechen, vgl. textliche Festsetzungen Ziffer A. 8.3 Sonstige Lärmschutzmaßnahmen.

## **5.13 „Baurecht auf Zeit“**

Da gemäß der vorliegenden Bebauungskonzeption gesunde Wohnverhältnisse ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) nicht gewährleistet werden können, wird planerisch ein sog. „Baurecht auf Zeit“ festgesetzt. Dieses dient zur Sicherstellung einer rechtzeitigen, baulichen Herstellung der aktiven Schallschutzmaßnahme bzw. Lärmschutzwand vor Beginn der geplanten Wohnnutzung. Im Rahmen des „Baurechts auf Zeit“ auf Grundlage des § 9 (2) Nr. 2



Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

BauGB wird die Aufnahme der Wohnnutzung im Plangebiet bis zur Herstellung der in der Planurkunde zeichnerisch und unter Ziffer A 8 textlich ergänzend festgesetzten Lärmschutzwand als unzulässig erklärt.

#### **5.14 Altlasten/ Altablagerungen/ Altstandorte**

Wie zuvor dargestellt, war der überwiegende (nördliche) Teil des Plangebietes in der Vergangenheit eine Liegenschaft der Bundeswehr mit Freibadnutzung. Bis im Herbst 1990 war dieses Schwimmbad noch in Betrieb. Im Mai 1993 hat die Stadt Koblenz dann die Fläche angekauft. Seit der Schließung des Bades lag die Fläche brach und das Schwimmbad verfiel. Im Jahr 2012 wurden sämtlichen baulichen Anlagen des Schwimmbades abgerissen und rückgebaut.

Der Rückbau- und die Entsorgungskonzeption des Altbestandes und die anschließende Rückbaubegleitung wurden durch das Büro Dr. Netta unter der Projektnummer 814 1 bis 3 bearbeitet. Der Altbestand wurde vollständig zurückgebaut. Die Rückbauarbeiten wurden im Zeitraum Oktober 2011 bis Juli 2014 durchgeführt und fachgutachterlich begleitet, vgl. Gutachten Dr. Netta in der Anlage der Begründung, S. 2 - 3<sup>1</sup>. Auch im Rahmen der aktuell in 2015 durchgeführten geo- und umwelttechnische Standorterkundung<sup>2</sup> lagen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen und Altablagerungen vor. Daher besteht nach aktuellem Kenntnisstand im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kein planerischer Handlungsbedarf hinsichtlich weiterer Untersuchungen (Stichwort historische Erkundung), Nutzungsbeschränkungen mittels textlicher / zeichnerischer Festsetzungen sowie hinsichtlich eines Kennzeichnungserfordernisses nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB.

#### **5.15 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und Ausgleichskonzeption**

**Vorbemerkung / gesetzliche Grundlagen:** 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 (§ 18 (1) BNatSchG).

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. Im Rahmen einer Überplanung durch einen Bebauungsplan sind die bisherigen, innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Stichwort: Innenbereich) zulässigen Vorhaben (sog. § 34-Fälle nach BauGB) und Vorhaben innerhalb eines bisher rechtskräftigen B-Planbereichs (§ 30 BauGB) somit von der Eingriffsregelung in der Regel freigestellt. Bei zusätzlich geschaffenem Baurecht, z.B. Erhöhung der Versiegelung gegenüber dem bisherigen Baurecht (hier Schwimmbadnutzung und Trieschweg) sind aber die zusätzlich planerisch ge-

<sup>1</sup> BV ehemaliges Soldatenbad in KO-Horchheim, Neubau 9 Wohnhäuser mit Tiefgarage, geo- und umwelttechnische Standorterkundung unter Berücksichtigung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden, GN Dr. Netta, Koblenz, November 2015

<sup>2</sup> ebenda

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

schaffenen Baurechte auszugleichen. Mit der geplanten inneren Erschließung des Plangebiets und der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die zum Teil als zusätzlich geschaffenes Baurecht gewertet und dementsprechend im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auszugleichen sind.

**Eingriffe in die Boden- und Wasserhaushaltsfunktion:** Nach der im Landespflegerischen Planungsbeitrag<sup>1</sup> bilanzierenden Gegenüberstellung der vorhandenen und der geplanten (bzw. gemäß B-Plan-Festsetzung maximal zulässigen) zukünftigen Versiegelung sowie unter Berücksichtigung der getroffenen Konfliktminimierungsmaßnahmen umfasst der Eingriff durch Neuversiegelung eine insgesamt auszugleichende Fläche (Kompensationsflächenbedarf) von **2.838 m<sup>2</sup>**.

Dieser Eingriff in die Boden- und Wasserhaushaltsfunktion ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht vollständig ausgleichbar, da entsprechend entwicklungsfähige Böden und Flächen in dem betrachteten Gebiet nicht in erforderlichem Umfang vorhanden sind. Als Konfliktminimierungsmaßnahmen wurden getroffen bzw. angerechnet: Die Festsetzungen bzw. Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrages bzgl. zu begrünende Flachdachflächen, von mit Mutterboden zu überdeckenden und zu begrünenden Tiefgaragendachflächen sowie der geplanten dezentralen Versickerung eines Teils des im Plangebiet anfallenden Regenwassers (hier die Mindestgröße der Dachflächen im Plangebiet, für die eine Anschlussverpflichtung an die Mulden-Rigolen-Systeme im städtebaulichen Vertrag vereinbart wird).

**Eingriff in die lokalklimatischen Verhältnisse oder die Lufthygiene:** Gemäß Landespflegerischem Planungsbeitrag<sup>2</sup> werden bei einer gesamträumlichen Betrachtung die hierzu im Vergleich geringfügigen baulichen Veränderungen keine eingriffsrelevante Verschlechterung der lokalklimatischen Verhältnisse mit sich bringen. Aufgrund des festgesetzten Erhalts eines Teils des im Gebiet vorhandenen Altbaumbestandes (8 Bäume), der als Konfliktminimierung festgesetzten extensiven Flachdachbegrünung, der festgesetzten neuen flächigen Gehölzpflanzungen und der festgesetzten Anlage der privaten Freiflächen (Gartenflächen) ist nur ein teilweiser Grünvolumenverlust zu verzeichnen. Deshalb wird auch im Hinblick auf die lufthygienische Bedeutung des aktuellen Gehölzbestandes durch die Umsetzung der Planung keine eingriffsrelevante, erhebliche Veränderung erwartet.

**Vegetations- und Biotopflächenverlust bzw. -beeinträchtigung:** Die vorliegende Planungskonzeption sieht eine sehr umfassende Neugestaltung der Flächen des Geltungsbereiches vor. Dies bedingt auch einen nahezu vollständigen Verlust der aktuell vorhandenen Vegetationsstruktur bzw. der Biotoptypen im Plangebiet. Allerdings werden 8 Altbäume mit besonderer Bedeutung für die Gebietsfauna erhalten und in die neue Planungskonzeption gestalterisch integriert werden. Gemäß der im Landespflegerischen Planungsbeitrag<sup>3</sup> prognostizierten

---

<sup>1</sup> Bebauungsplan Nr. 43, „Soldatenbad Koblenz-Horchheim“, **Landschaftsplanerischer Fachbeitrag** zum Bebauungsplan, Planungsbüro Baudisch, Bielefeld, August 2016, S. 23

<sup>2</sup> Ebenda, S. 24

<sup>3</sup> Ebenda, S. 29

planungsbedingten Vegetationsflächenverluste bzw. Biotopverluste ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf von **12.658 m<sup>2</sup>**.

Auch die Eingriffe in die Vegetationsflächen in Verbindung mit den hierdurch resultierenden Biotopverlusten sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht vollständig ausgleichbar, da entsprechend entwicklungsfähige Flächen in dem betrachteten Gebiet nicht in erforderlichem Umfang vorhanden sind. Eine Teilkompensation bzw. auch eine weitergehende Konfliktminimierung erfolgt durch die o.a. Festsetzungen von zu begrünenden Flachdachflächen und von mit Mutterboden zu überdeckenden und zu begrünenden Tiefgaragendachflächen, hier als „Anlage der privaten Wohngartenflächen“. Weiterhin dient auch dem Ausgleich von Vegetations- und Biotopflächenverlusten die geplante „Anlage einer (öffentlich nutzbaren) Grünfläche“ sowie die dezentrale Anlage von Versickerungsmulden mit der hierbei festgesetzten ökologischen Qualität dieser Flächen (hier Anlage und Entwicklung als feuchte Hochstaudenflur und Pflege in Form einer extensiven Unterhaltung) als Teil der o.a. Wohngartenflächen.

Zur Ausgleichskonzeption nach der Eingriffsregelung gehören weiterhin örtliche Festsetzungen von Einzelbaumpflanzungen (5 Stück) im Bereich des Erschließungsstichs, von flächigen Gehölzflächen entlang der B 42 und von Gehölzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche (hier nur als textliche Festsetzung). Eine darüberhinausgehende baugrundstücksbezogene (zeichnerische oder textliche) Festsetzung von weiteren Bepflanzungsmaßnahmen wird im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten des BauGB nicht als sinnvoll erachtet, da im Rahmen der Vorhabenumsetzung keine klassisch parzellierten Einzelbaugrundstücke innerhalb eines größeren Baugebiets entstehen werden. Daher ist zum Ausgleich nach der Eingriffsregelung im Sinne des § 1a (3) Satz 4 BauGB ergänzend eine vertragliche Umsetzungsverpflichtung von zusätzlichen Pflanzmaßnahmen (15 Stück Laubbäume) im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan vorgesehen.

Das trotz der o.a. getroffenen Ausgleichsmaßnahmen verbleibende Defizit soll auf externen Maßnahmenflächen vollständig ausgeglichen werden. Hierzu sollen strukturreiche Biotopinselfen auf von der Stadt Koblenz nach § 1a (3) Satz 4 BauGB bereitgestellten Flächen (als externe Kompensationsmaßnahmen) entwickelt werden. Es handelt sich hierbei um die folgenden Flurstücke östlich des Geltungsbereiches und der B 42 in der Gemarkung Horchheim, Flur 15 mit insg. ca. 4.237 m<sup>2</sup>:

- 271/6, 281/14, 272/38, 281/13, 274/10, 281/12 und 281/11

Die Maximalgröße der zum Ausgleich verfügbaren Maßnahmenfläche beträgt gemäß Abb. 4.1 des Landschaftspflegerischen Begleitplans ca. 4.237 m<sup>2</sup>. Diese Maßnahmenflächen sind ausreichend, die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Kompensationsflächenbedarf aufgrund der Neuversiegelung und des Vegetationsverlustes mehr als vollständig auszugleichen. Es verbleibt ein rechnerischer Kompensationsüberschuss von 128 m<sup>2</sup> (Kompensation Versiegelung) bzw. von 87 m<sup>2</sup> (Kompensation Strukturverlust).

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geht der Vorhabenträger eine verbindliche Vereinbarung hinsichtlich einer quantitativen Umsetzungsverpflichtung

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

für insbesondere diejenigen Ausgleichsmaßnahmen mit der Stadt Koblenz ein, die der Bebauungsplan nicht oder nur unzureichend nach den Maßgaben des BauGB aufgrund der Besonderheit des Planvorhabens quantitativ regeln kann. Dieses sind Verpflichtungserklärungen - hier als Vereinbarung einer Mindestflächengröße - zur Bodenüberdeckung der Tiefgarage (Angabe der jeweiligen Mächtigkeit und der jeweiligen, begrünten Flächengröße), zur Größe der Versickerungsflächen und der Gesamtläche der hieran angeschlossenen Dachflächen, der Dachbegrünungsflächen und der anrechenbaren privaten Bepflanzungsflächen (hier Anlage der privaten Wohngartenflächen).

Die o.a. Flurstücke sind und verbleiben im Eigentum der Stadt Koblenz. Die Flächenverfügbarkeit und somit die prinzipielle Umsetzbarkeit der o.a. Kompensationsmaßnahmen ist somit gegeben. Weitere Einzelheiten, Verantwortlichkeit der Maßnahmenumsetzung, dauerhafte Sicherung der Kompensationsmaßnahmen und Kostenübernahme etc.) werden im o.a. städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan abschließend und planerisch angemessen geregelt.

Eine Zuordnung der Kompensationsflächen und -maßnahmen nach planungsbedingten Eingriffen (gemäß § 9 (1a) BauGB und §§ 135 a - c BauGB) ist bei diesem Planvorhaben nicht erforderlich, da der Investor PLB Provinzial-Leben-Baubetreuungs-GmbH die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst herstellt bzw. die Kosten für die erforderlichen weiteren externen Ausgleichsmaßnahmen übernimmt. Abschließend kann festgehalten werden, dass gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag durch die im Rahmen des Bebauungsplans sowie ergänzend im städtebaulichen Vertrag getroffenen Maßnahmen zur Kompensation der Neuversiegelung und der Vegetationsverluste die planungsbedingten Eingriffe rechnerisch vollständig ausgeglichen werden können und kein Kompensationsdefizit verbleibt.

## **5.16 Belange des Artenschutzes und Artenschutzmaßnahmen**

Im Rahmen eines Fachbeitrages Artenschutz<sup>1</sup> wurden weiterhin mögliche Beeinträchtigungen geschützter Arten auf Basis der aktuellen Planung untersucht. Hierbei wurde abgeprüft, ob bei Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten könnten. In 2012 wurde in diesem Kontext das Vorkommen der Arten Fledermäuse, Haselmaus, Vögel, Reptilien und Heuschrecken im Geltungsbereich des B-Plans erhoben. Darüber hinaus wurde ermittelt, ob das Untersuchungsgebiet eine Funktion als Trittstein zwischen dem westlich verlaufenden LSG „Am Angelberg“ und den östlich der B 42 liegenden Flächen besitzt. In Folgenden wird aus der Zusammenfassung des o.a. Fachbeitrages Artenschutz zitiert:

*„Die faunistischen Erhebungen erbrachten den Nachweis jagender Zwerg- und Bartfledermäuse. Potenzielle Quartiere befinden sich in zwei Bäumen sowie in Fledermauskästen auf dem ehemaligen Schwimmbadareal. Die Vogelfauna setzt sich aus ubiquitären Arten der Gärten und urbaner, gehölzbestandener Brachen zusammen. Die auf dem Ge-*

---

<sup>1</sup> Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Koblenz, „Soldatenbad Koblenz-Horchheim“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Auftrag der PLB Provinzial-Leben-Baubetreuungs-GmbH, Grontmij GmbH, Koblenz, März 2016

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

*lände nachgewiesenen Heuschreckenarten sind ebenfalls ungefährdet. Die individuenreichsten Vorkommen im UG finden sich entlang des Saums an der B 42. Es dominieren vor allem typische Saum- und Brachezeiger sowie Gehölzarten. Das Untersuchungsgebiet stellt inmitten der Wohnbebauung einen ca. 170 m breiten und 1,5 ha großen durchgrünten Korridor zwischen LSG „Am Angelberg“ und dem „Altenberger Kopf“ dar. Der Korridor wird allerdings östlich durch die an dieser Stelle 6-streifige B 42 zerschnitten. Durch das Vorhaben entstehen insbesondere durch baubedingte Tötung und Zerstörung von Lebensstätten artenschutzrechtliche Konflikte. Zudem wird der Zerschneidungsgrad zwischen Angelberg und dem Altenberger Kopf erhöht.*

*Durch Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen einerseits und (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen andererseits treten jedoch die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ein.<sup>1</sup>*

Zur Vermeidung und Minderung von Artenschutzkonflikten wurden folgende planerische Maßnahmen getroffen:

Konflikte	Maßnahmen	Bewältigung im Bebauungsplan
<b>K 1:</b> Baubedingte Tötung von Tieren bei der Herrichtung des Baufeldes	Prüfung von Lebensstätten auf Besatz vor der Baufeldfreimachung und Festlegung des günstigsten Zeitraums hierfür: <b>AS 1</b> Vor der Fällung von Höhlenbäumen Prüfung von Baumhöhlen auf Vogelbrut und Fledermausbesatz vor der Baufeldfreimachung. <b>AS 2</b> Umhängen von angebrachten Vogel- und Fledermauskästen <b>AS 3</b> Die Baufeldfreimachung nur zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit der Vögel	<b>AS 1, AS 2 u. AS 3:</b> s. Textliche Festsetzungen, D. „Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz sowie Hinweise“, hier Abschnitt „Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz“
<b>K 2:</b> bau- und anlagebedingter Verlust von Biotopbäumen und älterer ,prägender Bäume	Weitestgehender Erhalt wertgebender Bäume, Neupflanzung von solitären Einzelbäumen (insbesondere als Vernetzungsstruktur) und Entnahme von Altbäumen aus der forstliche Nutzung (insbesondere zur Entwicklung von Biotopbäumen): <b>S 1</b> Erhalt und Sicherung prägender Baumbestände <b>A 1</b> Anlage einer lockeren Baumreihe <b>E 2 CEF</b> Altbaumsicherung und Artenschutzkästen (planexterne Maßnahme)	<b>S 1:</b> Zeichnerische und textliche Festsetzung (C. 4.4 Erhalt von Bäumen) bzgl. 8 wertgebender Bestandsbäume <b>A 1:</b> Zeichnerische und textliche Festsetzung (C. 4.1 Einzelbaumpflanzung mit Standortvorgabe) <b>E 2 CEF:</b> s. Textliche Festsetzungen, D. „Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz sowie Hinweise“, hier Abschnitt „vorgezogene, externe Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) dauerhafte Sicherung von Altholzbäumen“
<b>K 3:</b> bau-, und anlagebedingter Verlust von Fledermaus- und Vogellebensstätten in Nistkästen	<b>AS 2:</b> Umhängen von angebrachten Vogel- und Fledermauskästen	<b>AS 2:</b> s. Textliche Festsetzungen, D. „Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz sowie Hinweise“, hier Abschnitt „Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz“

<sup>1</sup> Ebenda, S. 29

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

Konflikte	Maßnahmen	Bewältigung im Bebauungsplan
<p><b>K 4:</b> Verlust/ Beeinträchtigung von Gehölz- und Saumbiotopen als Lebensraum für Heuschrecken, Vögel und Fledermäuse</p>	<p>Möglichst Erhalt und Neuanlage von Trittsteinelementen auf dem Soldatenbadgelände (Gehölz- und Saumstrukturen) sowie planexterne Kompensationsflächen:</p> <p><b>S 1</b> Erhalt und Sicherung prägender Baumbestände  <b>AS 5</b> Einsatz tiergerechter Lampensysteme auf öffentlichen Flächen  <b>M 1</b> Anlage einer extensiven Dachbegrünung  <b>M 3</b> Entwicklung von feuchten Hochstaudenfluren und blütenreichen Krautfluren in Versickerungsbecken</p> <p><b>A 1</b> Anlage einer lockeren Baumreihe</p> <p><b>A 2</b> Anlage einer dichten Gehölzpflanzung entlang der Ostseite des Plangebietes auf der Innenseite der Lärmschutzwand  <b>A 4</b> Wiederherstellen der ruderalen Krautflur entlang der B42 nach Errichten der Lärmschutzwand  <b>E 1</b> Entwicklung und Strukturaneicherung von Gehölzsukzessionsflächen (planexterne Maßnahme)  <b>E 2 CEF</b> Altbaumsicherung und Artenschutzkästen (planexterne Maßnahme)</p>	<p><b>S 1:</b> Zeichnerische und textliche Festsetzung (C. 4.4 Erhalt von Bäumen) bzgl. 8 wertgebender Bestandsbäume  <b>AS 5:</b> s. Textliche Festsetzungen, D. „Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz sowie Hinweise“, hier Abschnitt „Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz“  <b>M 1:</b> s. Textliche Festsetzungen, C. 3. Dachbegrünung  <b>M 3:</b> s. Textliche Festsetzungen, C. 2. Versickerungsmulden  <b>A 1:</b> Zeichnerische und textliche Festsetzung (C. 4.1 Einzelbaumpflanzung mit Standortvorgabe)</p> <p><b>A 2:</b> s. zeichnerische und textliche Festsetzungen (C. 4.2 Flächige Gehölzpflanzung)  <b>A 4:</b> Keine Festsetzung, da der Straßenbulasträger dieser Begrünungsmaßnahme nicht zustimmt.  <b>E 1:</b> s. Textliche Festsetzungen, D. „Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz sowie Hinweise“, hier Abschnitt „Entwicklung einer strukturreichen Biotopinsel zum Ausgleich nach der „Eingriffsregelung“ im Sinne des § 1a (3) BauGB auf von der Stadt Koblenz bereitgestellten Flächen (Externe Kompensationsmaßnahmen)“  <b>E 2 CEF:</b> s. Textliche Festsetzungen, D. „Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz sowie Hinweise“, hier Abschnitt „vorgezogene, externe Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) dauerhafte Sicherung von Altholzbäumen“</p>

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

Konflikte	Maßnahmen	Bewältigung im Bebauungsplan
<p><b>K 5:</b> anlage- und betriebsbedingte Zerschneidung von Lebensräumen</p>	<p>Möglichst Erhalt und Neuanlage von Trittsteinelementen auf dem Soldatenbadgelände (Gehölz- und Saumstrukturen):  <b>S 1</b> Erhalt und Sicherung prägender Baumbestände  <b>AS 4</b> Gestaltung einer Lärmschutzwand als Überflughilfe  <b>AS 5</b> Einsatz tiergerechter Lamppensysteme auf öffentlichen Flächen  <b>M 1</b> Anlage einer extensiven Dachbegrünung  <b>M 3</b> Entwicklung von feuchten Hochstaudenfluren und blütenreichen Krautfluren in Versickerungsbecken  <b>A 1</b> Anlage einer lockeren Baumreihe  <b>A 2</b> Anlage einer dichten Gehölzpflanzung entlang der Ostseite des Plangebietes auf der Innenseite der Lärmschutzwand  <b>A 4</b> Wiederherstellen der ruderalen Krautflur entlang der B 42 nach Errichten der Lärmschutzwand</p>	<p><b>S 1:</b> Zeichnerische und textliche Festsetzung (C. 4.4 Erhalt von Bäumen) bzgl. 8 wertgebender Bestandsbäume  <b>AS 4:</b> Zeichnerische und textliche Festsetzung (A. 8.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen) hier Lärmschutzwand  <b>AS 5:</b> s. Textliche Festsetzungen, D. „Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz sowie Hinweise“, hier Abschnitt „Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz“  <b>M 1:</b> s. Textliche Festsetzungen, C. 3. Dachbegrünung  <b>M 3:</b> s. Textliche Festsetzungen, C. 2. Versickerungsmulden  <b>A 1:</b> Zeichnerische und textliche Festsetzung (C. 4.1 Einzelbaumpflanzung mit Standortvorgabe)  <b>A 2:</b> s. zeichnerische und textliche Festsetzungen (C. 4.2 Flächige Gehölzpflanzung)  <b>A 4:</b> Keine Festsetzung, da der Straßenbaulasträger dieser Begrünungsmaßnahme nicht zustimmt.</p>
<p><b>K 6:</b> Erhöhung des Tötungsrisikos durch bau- und anlagebedingten Verlust einer Hecke mit Funktion als Überflughilfe für Fledermäuse</p>	<p>Anlage einer neuen Überflughilfe entlang der B 42:  <b>AS 4</b> Gestaltung einer Lärmschutzwand als Überflughilfe</p>	<p><b>AS 4:</b> Zeichnerische und textliche Festsetzung (A. 8.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen) hier Lärmschutzwand</p>

Nachtrag: Zur o.a. Maßnahme A 4 erfolgte keine Festsetzung bzw. Umsetzungsverpflichtung im Bebauungsplan, da der Straßenbaulasträger (LBM Cochem-Koblenz) dieser Begrünungsmaßnahme aus verkehrlichen Gründen nicht zustimmt. Daher ist in der Fortschreibung des Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan, Planungsbüro Baudisch, Bielefeld, 3. Fassung Stand August 2016, diese Maßnahme gegenüber der ursprünglichen Konzeptionsfassung entfallen. Die Entwicklung der Maßnahme A 4 in Form eines Saumstreifens entlang der Lärmschutzwand ist aus Gründen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG nicht zwingend notwendig. Die Maßnahme dient allerdings der Vernetzung von Lebensräumen und der Optimierung der Nahrungssituation von Vögeln und Fledermäusen. Sie ist somit als flankierende Maßnahme zu betrachten, deren Umfang der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung der Eingriffsregelung zum Stand der Konzeptionsfassung entlehnt war. Der Wegfall der Maßnahme A 4 wurde durch andere Maßnahmen aufgefangen, vgl. auch die positive Kompensationsbilanz.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

## 6. 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. 43**

<b>Geltungsbereich B-Plan Nr. 43</b>	<b>1,68 [ha]</b>	<b>100[%]</b>
- Allgemeine Wohngebiete	1,40	83,5
- Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	0,11	6,5
- Öffentliche Verkehrsflächen, davon	0,17	10,0
- <i>Erschließungsstraße mit Wendehammer     und Fuß-/ Radwegverbindung B 42 Brücke</i>	0,06	4,0
- <i>Verkehrsfläche B 42 inkl. Brückenrampe</i>	0,11	6,0

## 7. Kosten und Finanzierung

Ein Großteil des Plangebiets befindet sich aktuell noch im Eigentum der Stadt Koblenz. Es liegt ein Verkaufsbeschluss des Stadtrates vom 06.02.2015 für die städtischen Grundstücke an den Investor PLB vor. Über eine 100%ige Tochtergesellschaft der PLB hat diese inzwischen mit den privaten Grundstückseigentümern im südlichen Plangebiet notarielle Verkaufsverträge geschlossen. Die vorliegenden / zukünftigen Eigentumsverhältnisse begünstigen somit eine kurzfristige Realisierung der durch die Planung verfolgten städtebaulichen Ziele. Die Finanzierung der erforderlichen Planungs- und Erschließungsmaßnahmen<sup>1</sup> sowie der erforderlichen Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch den Investor PLB.

---

<sup>1</sup> mit Ausnahme der geplanten Erneuerung des vorhandenen städtischen Mischwasserkanals



Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

## 8. 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.<sup>1</sup>

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.“<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup> Dabei spielen die nachfolgenden Leitziele eine zentrale Rolle, auf die der vorliegende Bebauungsplan hin überprüft wurde.

<b>Funktionsmischung/ Vermeidung von Monostrukturen/ kurze Wege</b>	
<input type="checkbox"/>	<b>Horizontale Funktionsmischung durch</b>
<input type="checkbox"/>	Ausweisung der Gebietstypen allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet
<input type="checkbox"/>	Lage der Gebietsarten zueinander
<input type="checkbox"/>	<b>Vertikale Nutzungsmischung oder Nutzungsmischung in sonstigen Teilen baulicher Anlagen</b>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Ebenda.

<sup>3</sup> 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

<input type="checkbox"/>	<b>Verbindende Wegeketten für Fuß- und Radverkehr zu</b>
-	Versorgungseinrichtungen
-	Gemeinbedarfseinrichtungen
<input type="checkbox"/>	Grün- und Erholungsflächen
<input type="checkbox"/>	Spiel- und Sportanlagen
<input type="checkbox"/>	<b>Ausweisung von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und Spielplätzen in Verbindung mit Versorgungs- u. Gemeinbedarfseinrichtungen</b>
-	Versorgungseinrichtungen
<input type="checkbox"/>	Gemeinbedarfseinrichtungen (hier Tiefgarage)
<input type="checkbox"/>	Grün- und Erholungsflächen
<input type="checkbox"/>	Spiel- und Sportanlagen
<b>Versorgung und Infrastruktur</b>	
<input type="checkbox"/>	<b>Flächen für Gemeinschaftsanlagen (gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen, Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen in Wohnungsnähe)</b>
Erläuterung: In der Planung sind folgende Flächen festgesetzt, die die Funktion von Gemeinschaftsanlagen übernehmen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ öffentliche Verkehrslagen (hier im Sinne eines verkehrsberuhigten Bereichs)</li> <li>○ öffentliche Wegerechte innerhalb von Freiflächenbereiche des Baugebiets</li> <li>○ Gemeinschafts-Tiefgaragen</li> <li>○ öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz</li> <li>○ dezentrale "Versickerungsflächen" für große Teilbereiche des Baugebiets</li> </ul>	
<b>Freiräume</b>	
<input type="checkbox"/>	<b>Netzartige Struktur von Freiräumen in Wohngebieten</b>
<input type="checkbox"/>	Wohnortnahe Grünflächen
<input type="checkbox"/>	Wohnortnahe Sport- und Freizeitflächen ohne besondere Zweckbestimmung
<input type="checkbox"/>	<b>Verbindung der Freiräume durch Wegeketten</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Maßvolle städtebauliche Dichte</b>
<input type="checkbox"/>	Geringe Höhe, hohe Dichte / max. 4 Geschosse
<input type="checkbox"/>	Gemeinschaftsfläche vor und hinter dem Gebäude
<b>Sicherheit</b>	
<input type="checkbox"/>	<b>Sicherheit durch Orientierungsmöglichkeiten und Übersichtlichkeit</b>
Erläuterung: Die Sicherheit der im Plangebiet bestehenden Fußwegeverbindungen wird durch die Umsetzung der Planung (Stichwort: Soziale Kontrolle) verbessert. Die Lage der Lärmschutzwand wurde so gewählt, dass keine sog. „Angsträume“ im Sinne von nicht einsehbaren Bereichen entstehen werden.	
<b>Verkehr</b>	
<input type="checkbox"/>	<b>Angemessene Dimensionierung der Verkehrsflächen</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Ökonomisch und ökologisch angemessene Parkflächen für Fahrzeuge und Anschlüsse an die Verkehrsflächen</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Voraussetzungen für Barrierefreiheit</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Ausweisung von Mischverkehrsflächen</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Sicherheit durch soziale Kontrolle und Einsehbarkeit</b>
<input type="checkbox"/>	Sozial kontrollierte Spiel- und Freizeitangebote
-	Keine Tiefgaragen

= trifft zu  
- = trifft nicht zu

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

## **9. Umweltbericht**

### **9.1 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 die "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, Peutz Consult 2016", der „Landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan, Planungsbüro Baudisch 2016“, das Gutachten "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Grontmij GmbH 2016, die „Luftschadstoffuntersuchung“, Kocks Consult GmbH, 2016 und das „Klimagutachten“ SPACETEC Steinicke & Streifeneder, Umweltuntersuchungen, Freiburg, 2016. Die wesentlichen Inhalte dieser Gutachten werden im Folgenden z.T. in Auszügen und z.T. zusammenfassend wiedergegeben. Wörtliche Zitate dieser Gutachten werden im Folgenden *kursiv* kenntlich gemacht. Die vollständigen Gutachten sind auch als Anlage der Begründung beigelegt.

### **9.2 Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Die Stadt Koblenz plant die städtebauliche Neuordnung der ca. 1,7 ha großen Fläche des ehemaligen "Soldatenschwimmbades" im Stadtteil Horchheim. Der überwiegende (nördliche) Teil des Plangebietes war in der Vergangenheit eine Liegenschaft der Bundeswehr mit Nutzung als Freibad. Bis im Herbst 1990 war dieses Schwimmbad in Betrieb. Seit der Schließung des Bades lag die Fläche brach und das Schwimmbad verfiel. Im Jahr 2012 wurden sämtliche baulichen Anlagen des Schwimmbades abgerissen und rückgebaut.

Seit 2009 (vgl. Verfahrenschonik) verfolgt die Stadt Koblenz eine Nachnutzung der ehemaligen Schwimmbadflächen und der südlich angrenzenden (privaten) Freiflächen mit Wohnbebauung.

Der Planungsbereich wird im Osten durch die Bundesstraße 42 bzw. im weiter südlichen Verlauf durch die Ausfahrt der Anschlussstelle der B 42 „Horchheim“ begrenzt. Die westliche Plangebietsgrenze bildet im Süden der Niederfelder Weg und im Norden dessen Fortführung als Sebastianistraße. Im Norden und Süden wird das Plangebiet durch die bestehende Bebauung und deren rückwärtige Gartenbereiche (Niederfelder Weg Haus Nr. 17 im Süden bzw. Sebastianistraße Haus Nr. 43 und 43 A) begrenzt.

Der nachfolgende tabellarische Vergleich zeigt die geplanten bzw. die zum Teil verbleibenden Bodennutzungen im Plangebiet.

**Tab. 2: Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 43**

<b>Geltungsbereich B-Plan Nr. 43</b>	<b>1,68</b>	<b>100</b>
	<b>[ha]</b>	<b>[%]</b>
- Allgemeine Wohngebiete	1,40	83,5
- Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	0,11	6,5
- Öffentliche Verkehrsflächen,	0,17	10,0
davon		
- <i>Erschließungsstraße mit Wendehammer und Fuß-/ Radwegverbindung B 42 Brücke</i>	0,06	4,0
- <i>Verkehrsfläche B 42 inkl. Brückenrampe</i>	0,11	6,0

### 9.3 Ziele des Bauleitplanes und Beschreibung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Plans

**Ziele des Bauleitplanes:** Folgende städtebauliche Planungsziele sind auf Basis des o.a. Auslobungsverfahrens „Schwimmbad Horchheim“ und dem neu gefassten Aufstellungsbeschluss vom 13.11.2015 bei der Umsetzung der Planungskonzeption im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu beachten:

#### Art der baulichen Nutzung

- Wohnnutzung in unterschiedlicher Ausprägung (hochwertiges Wohnen, Wohnen für Familien, Paare, Singles, Studenten, Senioren, möglichst in Form einer hochwertig gestalteten, verdichteten Bauweise mit einer Anzahl von maximal 8 – 12 Wohneinheiten pro Gebäude)
- Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Gartenbaubetrieben oder sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben

#### Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl maximal 0,4
- zwei bis maximal drei Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen maximal 13,0 m
- die erforderlichen Stellplätze sind zum überwiegenden Teil in Untergeschossen/ Tiefgaragen zu organisieren

#### Baumerhalt / Naturschutz

- Der dauerhafte Erhalt und gute Wuchsbedingungen für ausgewählte Bestandsgehölze sind unter Berücksichtigung der einschlägigen Normen sicherzustellen. Hierzu sind die Gehölze in ausreichend große Grünflächen zu integrieren.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

- Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens trotz Vermeidung und Minimierung verbleibenden Eingriffe sollen durch geeignete Flächen und Maßnahmen möglichst innerhalb des Gebietes kompensiert werden.

#### Attraktive Fußwegeverbindungen

- Die Bebauungs- und Freiraumkonzeption muss eine attraktive Fußwegeverbindung zwischen dem Niederfelder Weg und der Fußgängerbrücke über die B 42 sowie einen Fahrweg, der von Norden kommend, parallel zur Bundesstraße, auf das Plangebiet zuläuft, vorsehen bzw. herstellen.

#### Lärmschutz

- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm bedingt durch die B 42) ist die Errichtung einer aktiven Schallschutzanlage notwendig und vor der Bebauung zu projektieren und bis spätestens zur Fertigstellung der Rohbauarbeiten für die Hochbaumaßnahmen umzusetzen. Für diese Anlage ist eine Be- oder Eingrünung vorzusehen.

**Zeichnerische und textliche Festsetzungen des Plans:** Um Wiederholungen zu vermeiden wird an dieser Stelle hinsichtlich der getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans auf die Darstellungen des vorherigen Kapitels 5 „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen in Verbindung mit der Erläuterung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise“ verwiesen.

#### **9.4 Beschreibung der vorgenommenen Umweltprüfung (Untersuchungsrahmen) und Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen gemäß Anlage 1, Nummer 3a 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)
- Landschaftsplan der Stadt Koblenz, GFL 2007
- Pflege- und Entwicklungsplanung „Am Angelberg“, GFL 1995
- Schutzgebietskonzeption für das Stadtgebiet von Koblenz, GFL 2004
- Artenschutzrechtliche Begutachtung zum Abriss des ehemaligen Schwimmbades in Koblenz-Horchheim, Grontmij 2010
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, Peutz Consult, 2016
- Landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan, Planungsbüro Baudisch, 2016

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Grontmij GmbH, 2016
- Bebauungsplan Nr. 43: „Fläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades Horchheim“, Luftschadstoffuntersuchung, Kocks Consult GmbH 2016
- Verkehrserhebung zum Bebauungsplan Nr. 43 „Fläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades Horchheim“, Kocks Consult GmbH 2016
- Klimagutachten zum Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Koblenz, SPACE-TEC Steinicke & Streifeneder, Umweltuntersuchungen, Freiburg 2016

Die durch den B-Plan für zulässig erklärten Nutzungen, deren Wirkfaktoren und potenzielle Auswirkungen sind generell bekannt bzw. in dieser Planungsstufe hinreichend abschätzbar. Folgende örtliche Erhebungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurden durchgeführt:

*„Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Heuschrecken, Tagfalter, Avifauna und Fledermäuse faunistisch erfasst. Folgende relevante Artengruppen wurden als Grundlage für den Fachbeitrag Artenschutz erfasst:*

1. *Fledermäuse: Erhebung der auftretenden Arten sowie Prüfung auf besetzte Lebensstätten unter Einsatz des Fledermausdetektors (4 Begehungen zwischen April und September 2012), Bestimmung der Arten durch computergestützte Analyse (Bat-sound) aufgenommener Fledermausrufe*
2. *Haselmaus: Suche nach typischen Nestern in Gehölzen und Nistkästen sowie Suche nach Fraßspuren an Haselnüssen (1 Begehung im März 2012)*
3. *Vögel: qualitative Erfassung der Brutvögel und Nahrungsgäste inkl. Eulen und Spechte (6 Begehungen zwischen März und Juli 2012)*
4. *Reptilien: Suche nach Individuen (3 Begehungen zwischen April und September 2012)*
5. *Heuschrecken: Erhebung der vorkommenden Arten durch Rufnachweis und Keschern (3 Begehungen zwischen Mai und September 2012)*

*Die Erfassungsdaten sind zum Abgabetermin des Gutachtens somit 4 Jahre alt und damit hinreichend aktuell. Ohnehin hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof (VGH) in Kassel im Urteil zum Planfeststellungsbeschluss zum Ausbau des Verkehrsflughafens Frankfurt Main vom 21.8.2009 festgestellt, dass selbst erhobenen Daten älter als 5 Jahre ihre Gültigkeit behalten, wenn kein wesentlicher landwirtschaftlicher Strukturwandel stattgefunden hat.“*

Weiterhin diene eine umfassende Schalltechnische Untersuchung als Basis der Umweltprüfung zum Bebauungsplanverfahren und zur parallelen FNP-Änderung (s.o.). Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten. Die Datenbasis für die vorgenommene Umweltprüfung wird somit insgesamt als aktuell und ausreichend beurteilt.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

## **9.5 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **9.5.1 Naturräumliche Gliederung, Geologie und Böden**

*„Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit 'Koblenz-Neuwieder Terrassenrand' (291.1), die den östlichen, überwiegend steiler terrassierten Rahmen der Koblenz-Neuwieder Rheintalebene bildet. Hier liegt das Plangebiet in der Teileinheit 'Ehrenbreitsteiner Randterrasse' (291.12), die sich als eine scharf profilierte, steilhängige, von mehreren Kerbtälern zerschnittene Hauptterrasse des Rheins darstellt.*

*Der Landschaftsraum ist heute insgesamt stark besiedelt, wobei das ursprüngliche Relief im Zuge des Baus von Siedlungen und Verkehrswegen in erheblichem Maße verändert worden ist. Die fortschreitende Siedlungstätigkeit hat die frühere intensive landwirtschaftliche Nutzung der Terrassenflächen – zunächst für den Weinanbau, in späteren Jahren dann zunehmend abgelöst durch den Streuobstanbau – weitgehend verdrängt. Bei den Böden der oberen Terrassenflächen handelt es sich ursprünglich meist um fruchtbare, basenreiche Parabraunerden auf Löß, hangabwärts finden sich zunehmend Braunerden auf Bimssand.*

*Im Bereich der Siedlungsflächen und auch im gesamten Planungsraum haben im Zuge der Bebauung sowie der Anlage von Verkehrswegen (hier insb. B42) großflächige und z.T. umfängliche Reliefveränderungen stattgefunden, infolge derer die ursprünglichen - gewachsenen - Bodenverhältnisse nicht mehr vorhanden sind. Insofern ist der Boden im Bereich des Planungsraumes als anthropogener Boden ('Kultisol') anzusprechen. Mindestens in Randbereichen entlang der B42 ist von verkehrsbedingten Schadstoffdepositionen auszugehen.“*

### **9.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Biologische Vielfalt/ Artenschutz**

Nachfolgend werden die kennzeichnenden Biotop- bzw. Nutzungstypen des Plangebietes beschrieben, soweit eine (potenzielle) Eingriffsrelevanz besteht:

- **Mischwald-Gehölzinsel**

*(...). **Wertbestimmende Merkmale / Bedeutung für die Fauna und den Naturhaushalt:** Die Waldfläche<sup>1</sup> besitzt insgesamt nur eine geringe Größe, so dass randliche Störeinflüsse, die aktuell nur vom Niederfelder Weg und vom Trieschweg zu erwarten sind, empfindliche Tierarten auch im Inneren des Bestandes erreichen können. Das Lebensraumspektrum des Bestandes ist darüber hinaus aufgrund des weitgehenden Fehlens ausgesprochen alter Gehölze (mit Ausnahme eines abgestorbenen alten Apfelbaumes, s.o.) und der daraus resultierenden, oben bereits erwähnten, relativ 'einheitlichen Baumstruktur' und auch wegen der Armut an Baumhöhlen und -spalten begrenzt. Aus dieser Situation erklärt sich die aktuell festgestellte Beschränkung des Vogelvorkommens auf ubiquitäre Arten. Dennoch besitzt der arten- sowie auch begrenzt altersgemischte Gehölzbestand innerhalb des strukturarmen Siedlungsraumes (insbesondere im Verbund mit den derzeit vorhandenen angrenzenden Biotopstrukturen des Plangebietes) eine potenzielle Funktion als Rückzugsraum sowie auch als Brutrevier für Tierarten des Kulturlandes.*

---

<sup>1</sup> Anmerkung: Es liegt hier aber kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetz (LWaldG) RLP vor.

*Eine Wiederherstellbarkeit des Biotoptyps ist in zeitlicher Hinsicht aufgrund der mittleren Altersstruktur des Bestandes nur eingeschränkt möglich während eine räumliche Wiederherstellbarkeit prinzipiell gegeben ist. Besonders empfindliche bzw. schutzbedürftige Arten wurden in dem Gebiet nicht festgestellt. Insofern besteht eine mittlere Empfindlichkeit des Bestandes gegenüber Eingriffen.“*

- **Sukzessionsfläche mit hohem Verbuschungsanteil**

*(...). Wertbestimmende Merkmale / Bedeutung für die Fauna und den Naturhaushalt: Die flächenhafte Ausbreitung der Brombeere hat konkurrenzschwächere Arten der ruderalen Krautfluren bzw. der Säume weitgehend verdrängt. Die floristische Artenvielfalt der Sukzessionsfläche ist dementsprechend gering.*

*Zusammen mit den Strauch- und Baumgehölzen stellt die Fläche einen nur mäßig strukturreichen Lebensraum vornehmlich für siedlungsraum-angepasste Tierarten bzw. ubiquitäre Vogelarten dar. Als Vorbelastung sind die Störungen zu werten, die von allen Seiten – aus den angrenzenden Straßenräumen (B42 und Niederfelder Weg) sowie von dem Fußweg, der Stellplatzfläche und aus dem Wohnquartier in die Fläche einwirken.“*

- **Brachgefallene Freiflächen des ehem. Freibades mit hohem Gehölzanteil**

*(...). Wertbestimmende Merkmale / Bedeutung für die Fauna und den Naturhaushalt: Die artenreichen, verkrauteten Böschungstreifen auf trockenwarmen Böden stellen innerhalb des Siedlungsraumes von Horchheim mit nutzungsbedingt standortnivellierter und weitgehend monotoner Biotopstruktur einen Sonderstandort dar mit Bedeutung insbesondere für zahlreiche Insektenarten, als (potenzielles) Nahrungshabitat aber auch für Vögel sowie für Fledermäuse. Schließlich sind die sonnenexponierten, trockenwarmen, z.T. mit Schotter bzw. Bauschutt durchsetzten und nur lückig vegetationsbedeckten Flächen im engen Verbund mit angrenzenden Gehölzflächen auch potenzielles Habitat für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*, streng geschützt) und/oder die Blindschleiche (*Anguis fragilis*). Allerdings haben die in 2012 durchgeführten faunistischen Untersuchungen [11] weder Hinweise auf Fledermaus- oder Reptilienvorkommen noch auf Vorkommen anderer 'planungsrelevanter Tierarten' erbracht. Derzeit muss also davon ausgegangen werden, dass der Verinselungsgrad der Fläche sowie u.U. auch die aus dem Umfeld einwirkenden Störeinflüsse eine Besiedelung mit den genannten Tierarten bisher (noch) nicht zugelassen hat.*

*Pionierarten benötigen eine periodische Dynamik in ihrem Siedlungsgebiet in Form von Materialbewegungen (Erdarbeiten o.ä.). Der Biotoptyp ist in dem Gebiet deshalb ohne regelmäßige 'Pflegeeingriffe' nicht zu erhalten; zu erwarten ist eine zügig voranschreitende Verbuschung insb. durch Einwandern der Brombeere, wie sie auf Nachbarflächen bereits stattgefunden hat. Damit wird ein wesentlicher Verlust der standörtlichen Sonderstellung und der aufgezeigten Artenvielfalt einhergehen. Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen besteht nicht; da grundsätzlich eine Wiederherstellbarkeit vergleichbarer Strukturen durch Bereitstellen von Rohbodenflächen möglich ist.*

*Den weitgehend freistehenden, markanten Altbäumen innerhalb der Ruderalfläche kommt aufgrund ihres (altersbedingten) Strukturreichtums und ihrer Größe eine wesentliche Bedeutung als Teilhabitat zu. Hervorzuheben ist insbesondere die Funktion als Anstehende oder Bruthabitat für größere freibrütende Vögel (z.B. Ringeltaube, Elster, Krähe, Turmfalke, Waldohreule) sowie auch die Bedeutung für höhlenbrütende Kleinvögel und Fledermäuse, die die vornehmlich an Altbäume gebundenen Sonderstrukturen wie Höhlen, Spalten, Risse und abstehende Rinde benötigen. Mit ihrem hoch aufragenden Grünvolumen dienen die Altbäume für Vögel und Fledermäuse als Anflughilfen' bzw. 'Trittsteine' zur Vernetzung des Inselstandortes mit benachbarten Biotopkomplexen, insbesonde-*



*re dem LSG "Angelberg" sowie auch dem hangaufwärts benachbarten Gebiet 'Altenberger Kopf'.*

*Ein Funktionsausgleich (zeitliche Wiederherstellbarkeit) ist bei Verlust der Altbäume allein aufgrund ihres hohen Alters nicht möglich. Insofern besteht eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen. Deshalb und verstärkt zudem aufgrund ihrer (potenziellen) Bedeutung für planungsrelevante Tierarten ist eine hohe Schutzbedürftigkeit der Altbäume gegeben. Auch der Hecke entlang der B42 kommt nach Aussage der aktuellen faunistischen Untersuchung [12] vornehmlich in Bezug auf die Vernetzungsbeziehung mit dem östlich angrenzenden Biotopkomplex 'Altenberger Kopf' Bedeutung zu: Sie hat nach Feststellung der Gutachter eine mögliche Funktion als 'Überflughilfe' für Fledermäuse sowie für Vogelarten (Spechte und Greife), die zwischen den benachbarten Freiräumen wechseln.*

- **Rohbodenflächen der rückgebauten Anlagenteile des Freibades und Wege**

*„(...). Wertbestimmende Merkmale / Bedeutung für die Fauna und den Naturhaushalt: Die nur spärlich vegetationsbedeckten Flächen des Baufeldes sowie die versiegelten Wegeflächen des Plangebietes besitzen aktuell nur eine untergeordnete Bedeutung für die Gebietsfauna. Den strukturarmen Flächen kommt gegenwärtig keine besondere Habitatfunktion zu. Aufgrund der trockenwarmen Standortverhältnisse besitzt die Fläche allerdings ein nennenswertes Potenzial, in den kommenden Jahren – mit fortschreitender Sukzession – ein wertvoller Lebensraum für Reptilien sowie auch für eine Vielzahl von Insekten, insbesondere aus den Familien der Heuschrecken und Schmetterlinge (Tagfalter) zu werden. Eine besondere Empfindlichkeit oder Schutzbedürftigkeit der Fläche besteht nicht.“*

- **Biotopvernetzung und Biotopverbundbeziehungen**

*„Wie zuvor bereits beschrieben wurde (siehe Kapitel 2.3 oben), handelt es sich bei dem Biotopkomplex des Plangebietes um einen verinselten Standort, der durch ringsum angrenzende Wohngebietsflächen sowie durch die Trasse der B42 isoliert ist. Die Isolationswirkung zeigt sich darin, dass eine Vielzahl der Tierarten, die aufgrund der Lebensraumausstattung potenziell im Gebiet zu erwarten wären, tatsächlich im Rahmen der Untersuchungen zur 'Artenschutzrechtlichen Voreinschätzung' nicht nachgewiesen werden konnten [12].*

*An erster Stelle kommen für mögliche funktionale Austauschbeziehungen und Wanderungsbewegungen von im Gebiet beheimateten Tierarten die benachbarten naturnahen Biotopkomplexe "LSG Am Angelberg" und 'Altenberger Kopf' in Betracht. Die Gutachter [Anmerkung: hier die des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, Grontmij GmbH, 2016] nennen in der artenschutzrechtlichen Voreinschätzung als wesentliche, 'artenschutzrechtlich Wert gebende Lebensraumbestandteile des Untersuchungsgebietes' in Hinblick auf die Funktionsbeziehung zwischen LSG „Am Angelberg“ und „Altenberger Kopf“ ... "die größeren Laubbäume zum Erhalt eines durchgrüneten Korridors. Zudem sollte die Hecke entlang der B 42 als mögliche Überflughilfe für Fledermäuse, Spechte und Greife über die Straße Bestand haben." Weitere Untersuchungen haben gezeigt, dass aktuell auch die Bedeutung des Plangebietes als Trittsteinbiotop für Wiesen- und ruderal Saumarten unter den Heuschrecken und Tagfaltern aufgrund der nur kleinflächig vorhandenen Lebensräume gering ist. Aufgrund des im Plangebiet vorhandenen Potenzials empfehlen die Gutachter allerdings, ... "einen offenen Korridor an dieser Stelle zu entwickeln, wenn perspektivisch die Schutzgebietsziele des LSGs „Am Angelberg" wiederhergestellt werden sollen: Die Funktion als Teil eines Biotopverbundsystems.(...). Es sollte zudem vorsorglich ein schmaler Grünlandkorridor für Heuschrecken und Tagfalter mittlerer Wiesenstandorte eingeplant werden.“*

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

### **9.5.3 Schutzgut Wasser**

*„Natürliche oder anthropogen angelegte Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch Grundwasservorkommen mit planungsrelevanter Bedeutung sind im (potenziellen) Einflussbereich des Plangebietes nicht bekannt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Als 'vorhandene Belastung' hinsichtlich wasserhaushaltlicher Belange stellt der Landschaftsplan der Stadt Koblenz die verkehrsbedingte Schadstoffbelastung in einem Korridor von ca. 100 m Breite beiderseits der B42 dar.*

### **9.5.4 Schutzgut Mensch/ Gesundheit / Landschaftsbild/ Erholung**

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 eigentlichen Plangebiet befindet sich aktuell keine Wohnbebauung. Die ehemalige Erholungs- und Freizeitfunktion des nördlichen Plangebiets als öffentliches Schwimmbad ist zum Teil noch an der Topographie und an einzelnen Bestandsbäumen erkennbar. Die Erholungsfunktion des Plangebiets selbst ist, abgesehen von der Verbindungsfunktion für Fußgänger – und zum Teil auch für Radfahrer – eher als gering zu bewerten, da entsprechende Infrastruktureinrichtungen fehlen, eine erhebliche Verkehrslärmbelastung seitens der B 42 vorliegt und die sog. natürliche Sukzession im Plangebiet eine Zugänglichkeit der Brachflächen erheblich einschränkt.

*„Der umfängliche (Alt-)Baumbestand, der das Bad ringsum eingegrünt und gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung sowie auch der Bundesstraße 42 zumindest visuell abgeschirmt hat, wurde bei den Rückbauarbeiten sehr weitgehend erhalten. Er prägt mit seinen z.T. hoch aufragenden Baumkronen weiterhin das Quartierbild im Umfeld des Planungsraumes und markiert auch den Standort einer Fußgängerbrücke über die B42.“*

Aufgrund der zuvor dargestellten städtebaulich integrierten Lage innerhalb einer bestehenden Wohnbebauung, der vorhandenen verkehrlichen und technischen Erschließung, der Verkehrsgunst sowie der historischen „baulichen Vorbelastung“ ist das Plangebiet für eine städtebauliche Weiter- bzw. Nachnutzung mit Wohnbebauung gut geeignet. Diese städtebauliche Bewertung erfolgt aber unter der Maßgabe, dass durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen entlang der B 42 gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet und somit auch in diesem Sinne die Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung sichergestellt werden kann.

**Vorbelastung Verkehrslärm und Auswirkungsprognose:** Um Wiederholungen zu vermeiden wird an dieser Stelle auf den Punkt 5.12 „Immissionsbelange und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ der Planbegründung verwiesen.

Aufgrund der vorliegenden Bebauungskonzeption und der prognostizierten Verkehrsimmissionen der B 42 können in zur Bundesstraße orientierten Teilbereichen des Plangebiets bzw. der geplanten Bebauung gesunde Wohnverhältnisse nur mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) gewährleistet werden.

Durch die geplante 6 m hohe Lärmschutzwand wird eine z.T. erhebliche Immissionsminderung im Plangebiet (Pegelminderungen von bis zu 15 dB(A) im Erdgeschoss und noch von bis zu 8 dB(A) im 3. OG) prognostiziert. Nach der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich mit aktivem Lärmschutz somit als maximale Beurteilungspegel im Plangebiet 65 dB(A) am Tag und 58 dB(A) im Nachtzeitraum. Auch die Bestandsbebauung außerhalb des Plangebiets profitiert an den zur B 42 orientierten Gebäudefassaden zum Teil von der geplanten Lärmschutzwand und der mit der Neubebauung verbundenen Abschirmungseffekte.

Begleitend zu der Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierzu zählen die Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit den hierdurch resultierenden bautechnischen Anforderungen für schutzbedürftige Räume und Maßgaben zur Gewährleistung einer ausreichenden und bei Bedarf schallgedämmten Belüftung. Ergänzend werden in den textlichen Festsetzungen Hinweise zur Grundrissoptimierung innerhalb von Wohnungen und hinsichtlich der baulichen Außenwohnbereiche (Terrassen, Dachterrassen und Balkone) gegeben.

Weiterhin wurde im Rahmen der o.a. Luftschadstoffuntersuchung (s. Grundlagen) der Nachweis geführt, dass im Plangebiet keine unzulässigen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der Vegetation nach der 39. BImSchV zu erwarten sind.

### **9.5.5 Schutzgut Klima/ Lufthygiene**

*„(...) 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. Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Koblenz weist das Plangebiet insgesamt als 'Grünanlagen-Klimatop' mit entsprechender "... Ausgleichsfunktion für die bebaute und teilweise überwärmte Umgebung" aus (vgl. Auszug der Themenkarte des LP [6] in der Anlage 1).*

*Der insgesamt unbebaute südliche Teil des Plangebietes ist im Verbund mit anderen unbebauten Freiflächen entlang der B 42 als Kaltluftentstehungs- und -abflussbereich mit guter Abflussmöglichkeit (K+) dargestellt. Die nördliche Teilfläche des ehemaligen Soldatenbades ist – ebenso wie die angrenzenden Siedlungsflächen Horchheims – als vorbelasteter, geringfügig überwärmter Bereich (Ü-) dargestellt. Als 'vorhandene Belastung' stellt der Landschaftsplan zudem die verkehrsbedingte Schadstoffbelastung in einem Korridor von ca. 100 m Breite beiderseits der B42 dar; das Plangebiet befindet sich insgesamt innerhalb dieses als schadstoffbelastet gekennzeichneten Korridors. (...).“*

Weiterhin wurde ergänzend ein separates Klimagutachten zum Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Koblenz erstellt (s. Grundlagen), das die örtlichen klimatischen Verhältnisse darstellen sowie die klimatischen Auswirkungen des aktuell geplanten Vorhabens untersuchen sollte. Der beauftragte Klimagutachter verfügt bzgl. der klimatischen Verhältnisse in Koblenz über eine mehr als dreißigjährige Erfahrung. Das Gutachten kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass die Durchlüftungsverhältnisse weder durch die geplante Neubebauung, noch durch die Errichtung ei-

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

ner 6 m hohen Lärmschutzwand nachteilig verändert würden. Hierzu folgendes Zitat aus dem o.a. Gutachten (S. 8, s. Grundlagen): „Die B 42 sowie mögliche Lärmschutzwände sind Gebilde, die mit den isolierten Kaltluftflächen (die überhaupt nur bei autochthonen Wetterlagen auftreten) nicht in Relation stehen. Die geplante Bebauungsstruktur im Bereich Soldatenbad ähnelt überdies der bereits vorhandenen Bebauung und ist damit klimaverträglich.“

### **9.5.6 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 weiterhin keine historischen Kulturlandschaften bzw. -elemente durch die Planung betroffen.

### **9.5.7 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen sind die vielfältigen Beziehungen zwischen Menschen, Tieren, Pflanzen, Wasser, Boden, Luft, Klima und Landschaft. Die im Plangebiet vorkommenden Schutzgüter stehen in unterschiedlichen Wechselbeziehungen zueinander. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung können aus Gründen der Untersuchungsintensität aber nicht alle erdenklichen ökosystemaren Wechselwirkungen des Plangebietes untersucht werden. Betrachtet wurden unter den o.a. einzelnen Schutzgütern die folgenden klassischen Wechselbeziehungen:

#### **Schutzgut Boden**

- Wirkungsgefüge Boden / Mensch
  - Standortvoraussetzung von Boden im Sinne der Ertragsfähigkeit
- Wirkungsgefüge Boden / Tiere und Pflanzen
  - biotische Standorteigenschaften von Boden (Lebensraumpotenzial)
- Wirkungsgefüge Boden / Landschaft
  - geomorphologische Ausprägungen, die optisch wahrgenommen werden können

#### **Schutzgut Wasser**

- Wirkungsgefüge Wasser / Mensch / Biotope-Arten / Boden
  - Lebensgrundlage im Sinne von Trinkwasser, Biotope / Bewässerung etc.
  - Entwässerungsfunktion (Vorfluter)

#### **Schutzgut Klima / Luft**

- Wirkungsgefüge Klima-Luft/ Mensch
  - allgemeine klimatische Gegebenheiten im Hinblick auf den Menschen in grundlegender Weise durch Klimadaten (Temperatur, Niederschlag)
  - lokalklimatische Zusammenhänge durch Berücksichtigung von auf Siedlungen gerichtete Kaltluftentstehungs- und -abflussgebieten
  - Abhängigkeiten zwischen Luft und Mensch im Hinblick auf mögliche Schäden durch Luftverunreinigungen

#### **Schutzgut Landschaft**

- Wirkungsgefüge Landschaft/ Mensch
  - Freizeit- und Erholungseignung von Landschaft für den Menschen

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

## **9.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose)**

Durch die historisch unterschiedliche Nutzung des Plangebietes müssen für die Status-quo-Prognose verschiedene Räume betrachtet werden. Hierbei handelt es sich um folgende Teilbereiche:

- Brachfläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades
- Fußwegeverbindung Trieschweg
- Private Grünflächen

Bei der Brachfläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades wird unter der Annahme, dass wie zuvor auch zukünftig keine Pflegemaßnahmen durchgeführt werden, die natürliche Sukzession fortschreiten. Auf den kleinen Wiesenflächen bzw. Schotterrasen um das Becken hat sich auf meist mageren, frischen bis trockenen (Schotter-)Böden eine recht artenreiche und – expositionsabhängig – vielgestaltige Ruderalflur entwickeln können. Das auf Teilflächen entwickelte Brombeergestrüpp wird mittelfristig auch hier diese Ruderalflur zurückdrängen.

Die Fußwegeverbindung Trieschweg wird voraussichtlich in der Funktion erhalten, aber ohne die geplante Wohnnutzung voraussichtlich keine Aufwertung in der Ausstattungs- und Nutzerqualität (Wegequalität, Beleuchtung, Sicherheit) erfahren.

Die ca. 350 m<sup>2</sup> große, dem Wohnhaus Niederfelder Weg 17 nördlich vorgelagerte private Teilfläche des Gebietes wird als Scherrasenfläche unterhalten und von Anwohnern (temporär) als Stellplatz für Fahrzeuge genutzt. Diese Zwischennutzung wird voraussichtlich weiter erfolgen. Generell unterliegen die privaten Freiflächen, die bereits über den Niederfelder Weg erschlossen sind, einem hohen Bebauungsdruck. Für diese Bereiche würde auch ohne die vorliegende Planung mittelfristig eine Bebauung erfolgen.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

## **9.7 Ziele des Umweltschutzes**

### **9.7.1 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 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“.<sup>1</sup> Die planungsrelevanten Umweltziele und die zu beachtenden Vorgaben werden in der nachfolgenden Betrachtung der Fachpläne und für die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

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 im Folgenden dargestellt.

#### **9.7.1.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)**

*Das Stadtgebiet von Koblenz stellt als Teil des Gebietes Koblenz-Neuwied-Andernach-Mayen einen klimatischen Belastungsraum dar. Für diese Räume, deren Siedlungen thermisch stark belastet sind und somit eine schlechte Durchlüftung vorliegt, sind Luftaustauschbahnen und Ausgleichsräume bedeutsam und in der Bauleitplanung zu sichern. Daher ist hier von den Gemeinden der erforderliche Handlungsbedarf besonders zu prüfen.<sup>2</sup>*

##### Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Erklärtes Planungsziel ist es, erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Belange im Plangebiet bzw. im Planumfeld zu vermeiden. Durch die (teilweise) Festsetzung von Dachbegrünung und weiteren Begrünungsmaßnahmen in den öffentlichen und privaten Flächen wird dieses Ziel angemessen berücksichtigt.

*Koblenz liegt innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Oberes Mittelrheintal“. Dieser hat eine landesweite Bedeutung als zentrale landschaftliche Leitstruktur im Rheinischen Schiefergebirge, das sich über Landesgrenzen fortsetzt, durch eine einzigartige Landschaft, durch Talgröße, hohe Reliefenergie, markante Reliefformen, Steillagenweinaubau und hohe Dichte an Burgen und historischen Ortsbildern sowie durch das UNESCO-Weltkulturerbe mit historischen Kulturlandschaften von weltweiter Bedeutung und Naherholung charakterisiert wird.<sup>3</sup> Des Weiteren liegt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied, das eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Talsystem des Rheins, somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur besitzt. Primär die Osthänge (Kulisse, optische Rahmensetzung), als landschaftliches Umfeld des Verdichtungsraumes besitzen eine hohe Bedeutung für die stadtnahe Erholung und überörtliche Naherholung.“<sup>4</sup>*

<sup>1</sup> Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 3. Auflage, S. 273

<sup>2</sup> Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 128/129

<sup>3</sup> ebenda, S. 177

<sup>4</sup> ebenda, S. 181

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Durch die festgesetzte Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen (max. 13 m über Gelände) und den Erhalt von Bestandsbäumen (u.a. zur visuellen Integration der Bebauung in die begrünte Hangkulisse von Pfaffendorf / Horchheim) werden die Belange des Orts-/ Landschaftsbildes gewährleistet. Eine visuelle Beeinträchtigung der im LEP IV genannten schutzwürdigen Bereiche (UNESCO-Weltkulturerbe, historische Kulturlandschaften und Osthänge) ist auszuschließen.

**9.7.1.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006**

***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. (...).<sup>1</sup>*

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Die Berücksichtigung dieses Grundsatzes (G4) erfolgt durch die (partielle) festgesetzte Dachbegrünung, der Erhalt von städtebaulich und ökologisch wertvollen Bestandsbäumen und den Bepflanzungsfestsetzungen bzgl. öffentlicher und privater Grünflächen.

---

<sup>1</sup> Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006, S. 57/58

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

### 9.7.1.3 Landschaftsplan der Stadt Koblenz

„Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Koblenz weist das Plangebiet insgesamt als 'Grünanlagen-Klimatop' mit entsprechender "... Ausgleichsfunktion für die bebaute und teilweise überwärmte Umgebung" aus. (...). Als 'vorhandene Belastung' stellt der Landschaftsplan zudem die verkehrsbedingte Schadstoffbelastung in einem Korridor von ca. 100 m Breite beiderseits der B42 dar; das Plangebiet befindet sich insgesamt innerhalb dieses als schadstoffbelastet gekennzeichneten Korridors. (...). Als 'vorhandene Belastung' hinsichtlich wasserhaushaltlicher Belange stellt der Landschaftsplan der Stadt Koblenz die verkehrsbedingte Schadstoffbelastung in einem Korridor von ca. 100 m Breite beiderseits der B42 dar. (...). Auch der Landschaftsplan der Stadt Koblenz kennzeichnet den Stadtteil Horchheim in der Themenkarte 7 'Landschaftsbild / Erholung' unter dem Gesichtspunkt 'Vorhandene Belastungen' als Stadtteil mit einem Defizit an Grünflächen.“

#### Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Die klimatischen Qualitäten und Funktionen des Plangebiets werden aufgrund der o.a. klimarelevanten Festsetzungen beachtet. Gemäß Landespflegerischem Planungsbeitrag<sup>1</sup> werden darüber hinaus bei einer gesamträumlichen Betrachtung die hierzu im Vergleich geringfügigen baulichen Veränderungen keine eingriffsrelevante Verschlechterung der lokalklimatischen Verhältnisse mit sich bringen. Durch die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz wird ein planerischer Beitrag zur Verringerung des o.a. Grün-/ Erholungsflächendefizits geleistet.

### 9.7.2 Schutzgebiete nach BNatSchG und sonstige Schutz- und Entwicklungsziele im Plangebiet sowie im nahen Umfeld

„**NP<sup>2</sup>- / LSG<sup>3</sup>- / NSG<sup>4</sup>-Flächen / Geschützter Landschaftsbestandteil / Naturdenkmal-Flächen** mit einem gesetzlichen Schutzstatus sind nicht betroffen. Nächstgelegene Schutzgebietsfläche ist das LSG "Am Angelberg", welches punktuell bis auf etwa 40m an den Geltungsbereich heranreicht. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten.“ (...).

„**FFH-Gebiete<sup>5</sup> oder Vogelschutzgebiete** sind im eingriffsrelevanten Umfeld nicht vorhanden.“ (...).

„Innerhalb des projektierten Geltungsbereiches des B-Planes sowie auch im potenziell eingriffsrelevant betroffenen Umfeld des Geltungsbereiches sind **biotopkartierten Flächen** sowie auch keine **Flächen mit Pauschalschutz** gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG-RLP vorhanden.“ (...).

„Die **Planung vernetzter Biotopsysteme** sieht für das Plangebiet keine besonderen Zielvorgaben vor.“

---

<sup>1</sup> Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan, S. 24

<sup>2</sup> NP = Naturpark

<sup>3</sup> LSG = Landschaftsschutzgebiet

<sup>4</sup> NSG = Naturschutzgebiet

<sup>5</sup> FFH-Gebiet = Schutzgebiet nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie



Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

### **9.7.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

#### Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz:

Als Zielvorgabe nach § 1 Abs.1 BNatSchG sind Natur und Landschaft. *so zu schützen, dass*

*1. die biologische Vielfalt, ...  
auf Dauer gesichert ist; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).*

Zielvorgabe nach § 1 Abs. 2 BNatSchG:

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen werden.

Zielvorgaben nach § 1 Abs. 3 BNatSchG zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere:

- ...
5. *wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.*

Zielvorgabe nach § 39 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist der Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen:

*Es ist verboten (...) Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu stören.*

Zielvorgabe nach § 44 Abs. 1 u. 5 BNatSchG ist:

Es ist nach diesen Maßgaben zu prüfen, ob für besonders geschützte Arten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen.

Zielvorgabe nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist:

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen für eine Projektzulassung die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein.

#### Schutzgut Boden und Wasser:

Durch die Bodenschutzklausel im BauGB wird als wesentliches gesetzliches Ziel festgelegt, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Als wesentliche Bodenfunktionen sind gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zu berücksichtigen:

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

- Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Bestandteile des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
- Nutzungsfunktionen als Fläche für Siedlung und Erholung und Standort für sonstige wirtschaftliche
- und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Als Zielvorgabe nach § 1 Abs. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft ... *so zu schützen, dass*

...

2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenra-  
tionsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter*

...

*auf Dauer gesichert ist; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).*

Zielvorgaben nach § 1 Abs. 3 BNatSchG zur dauerhaften Sicherung der Leis-  
tungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere:

...

2. *Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht  
mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiege-  
lung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlas-  
sen,*
3. *Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürli-  
che Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; (...) für den vorsorgenden  
Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt  
ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu  
tragen.*

#### Schutzgut Mensch / Gesundheit:

Für Planungsvorhaben relevante Zielvorgaben und gesetzliche Grundlagen bzgl.  
der Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche sind:

- § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: Berücksichtigung der allgemeinen Anforderun-  
gen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB: Berücksichtigung umweltbezogener Auswir-  
kungen auf den Menschen und seine Gesundheit
- § 50 BImSchG: Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch  
geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung
- DIN 18005: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche  
Planung
- 16. BImSchV: Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm
- TA Lärm: Immissionsrichtwerte für gewerbliche Anlagen

Für die Planung relevante gesetzliche Grundlagen bzgl. Auswirkungen auf den  
Menschen durch Luftschadstoffe sind:

- § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: Berücksichtigung der allgemeinen Anforderun-  
gen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

- § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB: Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit
- § 50 BImSchG: Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung

Schutzgut Klima / Luft:

Zielvorgaben nach § 1 Abs. 3 BNatSchG zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere:

...

4. *Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; ...*

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung / Kultur- und sonstige Sachgüter:

Zielvorgabe nach § 1 Abs. 4 BNatSchG sind:

*Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere*

1. *Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,*
2. *zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.*

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Die Beachtung bzw. Einhaltung der o.a. gesetzlichen Zielvorgaben wurde gutachterlich behandelt und nachgewiesen (vgl. Anlagen zur Planbegründung Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Peutz Consult 2016, Landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Planungsbüro Baudisch 2016 und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Grontmij GmbH 2016).

## **9.8 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan**

### **9.8.1.1 Festsetzungsvorschläge des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages**

Da die Festsetzungsvorschläge des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan inhaltlich vollständig im Rahmen der textlichen Festsetzungen integriert wurden, wird auf eine Wiedergabe an dieser Stelle verzichtet.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

### **9.8.1.2 Maßnahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages**

Im Rahmen des o.a. artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden mögliche Beeinträchtigungen geschützter Arten auf Basis der aktuellen Planung untersucht. Als Ergebnis kann festgehalten werden:

*„Durch das Vorhaben entstehen insbesondere durch baubedingte Tötung und Zerstörung von Lebensstätten artenschutzrechtliche Konflikte. Zudem wird der Zerschneidungsgrad zwischen Angelberg und dem Altenberger Kopf erhöht.*

*Durch Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen einerseits und (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen andererseits treten jedoch die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ein.“*

Im vorherigen Kapitel 5.16 „Belange des Artenschutzes und Artenschutzmaßnahmen“ wurden die artenschutzrechtlichen Konflikte, die gutachterlich festgelegten Maßnahmen und die Bewältigung / planerische Umsetzung im Bebauungsplan gegenübergestellt.

Bis auf die Maßnahme A 4 „Wiederherstellen der ruderalen Krautflur entlang der B 42 nach Errichten der Lärmschutzwand“ wurden alle Maßnahmen im Bebauungsplan planerisch umfassend umgesetzt. Zur Maßnahme A 4 erfolgte keine Festsetzung bzw. Umsetzungsverpflichtung im Bebauungsplan, da der Straßenbaulastträger (LBM Cochem-Koblenz) dieser Begrünungsmaßnahme aus verkehrlichen Gründen nicht zustimmt. Daher ist in der Fortschreibung des Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan, Planungsbüro Baudisch, Bielefeld, 3. Fassung Stand August 2016, diese Maßnahme gegenüber der ursprünglichen Konzeptionsfassung entfallen. Die Entwicklung der Maßnahme A 4 in Form eines Saumstreifens entlang der Lärmschutzwand ist aus Gründen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG nicht zwingend notwendig. Die Maßnahme dient allerdings der Vernetzung von Lebensräumen und der Optimierung der Nahrungssituation von Vögeln und Fledermäusen. Sie ist somit als flankierende Maßnahme zu betrachten, deren Umfang der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Eingriffsregelung zum Stand der Konzeptionsfassung entlehnt war. Der Wegfall der Maßnahme A 4 wurde durch andere Maßnahmen aufgefangen, vgl. auch die positive Kompensationsbilanz.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

## **9.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen und deren Kompensation**

**Eingriffe in die Boden- und Wasserhaushaltsfunktion:** Nach der im Landespflegerischen Planungsbeitrag<sup>1</sup> bilanzierenden Gegenüberstellung der vorhandenen und der geplanten (bzw. gemäß B-Plan-Festsetzung maximal zulässigen) zukünftigen Versiegelung sowie unter Berücksichtigung der getroffenen Konfliktminimierungsmaßnahmen umfasst der Eingriff durch Neuversiegelung eine insgesamt ausgleichende Fläche (Kompensationsflächenbedarf) von **2.838 m<sup>2</sup>**.

Dieser Eingriff in die Boden- und Wasserhaushaltsfunktion ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht vollständig ausgleichbar, da entsprechend entwicklungsfähige Böden und Flächen in dem betrachteten Gebiet nicht in erforderlichem Umfang vorhanden sind.

Als Konfliktminimierungsmaßnahmen wurden getroffen bzw. angerechnet: Die Festsetzungen bzw. Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrages bzgl. zu begrünende Flachdachflächen, von mit Mutterboden zu überdeckenden und zu begrünenden Tiefgaragendachflächen sowie der geplanten dezentralen Versickerung eines Teils des im Plangebiet anfallenden Regenwassers (hier die Mindestgröße der Dachflächen im Plangebiet, für die eine Anschlussverpflichtung an die Mulden-Rigolen-Systeme im städtebaulichen Vertrag vereinbart wird).

**Eingriff in die lokalklimatischen Verhältnisse oder die Lufthygiene:** Gemäß Landespflegerischem Planungsbeitrag<sup>2</sup> werden bei einer gesamträumlichen Betrachtung die hierzu im Vergleich geringfügigen baulichen Veränderungen keine eingriffsrelevante Verschlechterung der lokalklimatischen Verhältnisse mit sich bringen.

Aufgrund des festgesetzten Erhalts eines Teils des im Gebiet vorhandenen Altbaumbestandes (8 Bäume), der als Konfliktminimierung festgesetzten extensiven Flachdachbegrünung, der festgesetzten neuen flächigen Gehölzpflanzungen und der festgesetzten Anlage der privaten Freiflächen (Gartenflächen) ist nur ein teilweiser Grünvolumenverlust zu verzeichnen. Deshalb wird auch im Hinblick auf die lufthygienische Bedeutung des aktuellen Gehölzbestandes durch die Umsetzung der Planung keine eingriffsrelevante, erhebliche Veränderung erwartet.

**Vegetations- und Biotopflächenverlust bzw. -beeinträchtigung:** Die vorliegende Planungskonzeption sieht eine sehr umfassende Neugestaltung der Flächen des Geltungsbereiches vor. Dies bedingt auch einen nahezu vollständigen Verlust der aktuell vorhandenen Vegetationsstruktur bzw. der Biotoptypen im Plangebiet. Allerdings werden 8 Altbäume mit besonderer Bedeutung für die Gebietsfauna erhalten und in die neue Planungskonzeption gestalterisch integriert

---

<sup>1</sup> Bebauungsplan Nr. 43, „Soldatenbad Koblenz-Horchheim“, **Landschaftsplanerischer Fachbeitrag** zum Bebauungsplan, Planungsbüro Baudisch, Bielefeld, August 2016, S. 23

<sup>2</sup> Ebenda, S. 24

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

werden. Gemäß der im Landespflegerischen Planungsbeitrag<sup>1</sup> prognostizierten planungsbedingten Vegetationsflächenverluste bzw. Biotopverluste ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf von **12.658 m<sup>2</sup>**.

Unter dem vorherigen Punkt 5.15 „Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und Ausgleichskonzeption“ sind die zur Kompensation (innerhalb und außerhalb des Plangebiets) getroffenen Maßnahmen bereits dargestellt worden. Daher wird an dieser Stelle, um Wiederholungen zu vermeiden, auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Die im Bebauungsplangebiet nicht vollständig ausgleichbaren „Eingriffe in Natur und Landschaft“ sollen auf **externen Maßnahmenflächen vollständig ausgeglichen werden**. Hierzu sollen strukturreiche Biotopinseln auf von der Stadt Koblenz nach § 1a (3) Satz 4 BauGB bereitgestellten Flächen (als externe Kompensationsmaßnahmen) entwickelt werden.

Werden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ordnungsgemäß durchgeführt, dann sind für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

#### **9.10 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 Ergebnisse 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.

#### **9.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Um Wiederholungen zu vermeiden wird an dieser Stelle auf die bisherigen Darstellungen des Kapitels 4 "Wesentliche Planungsvarianten" in der Begründung verwiesen.

---

<sup>1</sup> Ebenda, S. 29

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

## 9.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Koblenz plant die städtebauliche Neuordnung der ca. 1,7 ha großen Fläche des ehemaligen "Soldatenschwimmbades" im Stadtteil Horchheim. Der überwiegende (nördliche) Teil des Plangebietes war in der Vergangenheit eine Liegenschaft der Bundeswehr mit Nutzung als Freibad. Bis im Herbst 1990 war dieses Schwimmbad in Betrieb. Seit der Schließung des Bades lag die Fläche brach und das Schwimmbad verfiel. Im Jahr 2012 wurden sämtlichen baulichen Anlagen des Schwimmbades abgerissen und rückgebaut. Seit 2009 verfolgt die Stadt Koblenz eine Nachnutzung der ehemaligen Schwimmbadflächen und der südlich angrenzenden (privaten) Freiflächen mit Wohnbebauung.

Eine wesentliche Basis der Umweltprüfung und des Umweltberichtes bilden die Fachgutachten „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Peutz Consult 2016“, „Landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Planungsbüro Baudisch 2016“ und „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Grontmij GmbH 2016“. Wörtliche Zitate dieser Gutachten werden im Folgenden *kursiv* kenntlich gemacht.

**Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes:** Nachfolgend werden die kennzeichnenden Biotop- bzw. Nutzungstypen des Plangebietes beschrieben, soweit eine (potenzielle) Eingriffsrelevanz besteht:

- **Mischwald-Gehölzinsel**

*(...).Die Waldfläche<sup>1</sup> besitzt insgesamt nur eine geringe Größe, so dass randliche Störeinflüsse, die aktuell nur vom Niederfelder Weg und vom Trieschweg zu erwarten sind, empfindliche Tierarten auch im Inneren des Bestandes erreichen können. Das Lebensraumspektrum des Bestandes ist darüber hinaus aufgrund des weitgehenden Fehlens ausgesprochen alter Gehölze (mit Ausnahme eines abgestorbenen alten Apfelbaumes, s.o.) und der daraus resultierenden, oben bereits erwähnten, relativ 'einheitlichen Baumstruktur' und auch wegen der Armut an Baumhöhlen und -spalten begrenzt. Aus dieser Situation erklärt sich die aktuell festgestellte Beschränkung des Vogelvorkommens auf ubiquitäre<sup>2</sup> Arten. Dennoch besitzt der arten- sowie auch begrenzt altersgemischte Gehölzbestand innerhalb des strukturarmen Siedlungsraumes (insbesondere im Verbund mit den derzeit vorhandenen angrenzenden Biotopstrukturen des Plangebietes) eine potenzielle Funktion als Rückzugsraum sowie auch als Brutrevier für Tierarten des Kulturlandes. Eine Wiederherstellbarkeit des Biotoptyps ist in zeitlicher Hinsicht aufgrund der mittleren Altersstruktur des Bestandes nur eingeschränkt möglich während eine räumliche Wiederherstellbarkeit prinzipiell gegeben ist. Besonders empfindliche bzw. schutzbedürftige Arten wurden in dem Gebiet nicht festgestellt. Insofern besteht eine mittlere Empfindlichkeit des Bestandes gegenüber Eingriffen.“*

- **Sukzessionsfläche mit hohem Verbuschungsanteil**

*(...). Die flächenhafte Ausbreitung der Brombeere hat konkurrenzwächere Arten der ruderalen<sup>3</sup> Krautfluren bzw. der Säume weitgehend verdrängt. Die floristische Artenvielfalt der Sukzessionsfläche ist dementsprechend gering. Zusammen mit den Strauch- und Baumgehölzen stellt die Fläche einen nur mäßig strukturreichen Lebensraum vornehm-*

---

<sup>1</sup> Anmerkung: Es liegt hier aber kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetz (LWaldG) RLP vor.

<sup>2</sup> Erläuterung: Hier im Sinne von überall bzw. häufig vorkommende, sog. „Allerweltsarten“

<sup>3</sup> Erläuterung: spontaner Bewuchs durch Pionierpflanzen auf von Menschen tiefgreifend veränderten Standorten (sog. Ruderalflächen)

*lich für siedlungsraumangepasste Tierarten bzw. ubiquitäre Vogelarten dar. Als Vorbela-  
stung sind die Störungen zu werten, die von allen Seiten – aus den angrenzenden Stra-  
ßenräumen (B42 und Niederfelder Weg) sowie von dem Fußweg, der Stellplatzfläche und  
aus dem Wohnquartier in die Fläche einwirken.“*

- **Brachgefallene Freiflächen des ehem. Freibades mit hohem Gehölzanteil**

*(...). Die artenreichen, verkrauteten Böschungstreifen auf trockenwarmen Böden stellen  
innerhalb des Siedlungsraumes von Horchheim mit nutzungsbedingt standortnivellierter  
und weitgehend monotoner Biotopstruktur einen Sonderstandort dar mit Bedeutung ins-  
besondere für zahlreiche Insektenarten, als (potenzielles) Nahrungshabitat aber auch für  
Vögel sowie für Fledermäuse.(...).*

*Pionierarten benötigen eine periodische Dynamik in ihrem Siedlungsgebiet in Form von  
Materialbewegungen (Erdarbeiten o.ä.). Der Biotoptyp ist in dem Gebiet deshalb ohne  
regelmäßige 'Pflegeeingriffe' nicht zu erhalten; zu erwarten ist eine zügig voranschreiten-  
de Verbuschung insb. durch Einwandern der Brombeere, wie sie auf Nachbarflächen be-  
reits stattgefunden hat. Damit wird ein wesentlicher Verlust der standörtlichen Sonderstel-  
lung und der aufgezeigten Artenvielfalt einhergehen. (...). Den weitgehend freistehenden,  
markanten Altbäumen innerhalb der Ruderalfläche kommt aufgrund ihres (altersbeding-  
ten) Strukturreichtums und ihrer Größe eine wesentliche Bedeutung als Teilhabitat zu.  
Hervorzuheben ist insbesondere die Funktion als Ansitzwarte oder Bruthabitat für größe-  
re freibrütende Vögel (z.B. Ringeltaube, Elster, Krähe, Turmfalke, Waldohreule) sowie  
auch die Bedeutung für höhlenbrütende Kleinvögel und Fledermäuse, die die vornehm-  
lich an Altbäume gebundenen Sonderstrukturen wie Höhlen, Spalten, Risse und abste-  
hende Rinde benötigen. Mit ihrem hoch aufragenden Grünvolumen dienen die Altbäume  
für Vögel und Fledermäuse als Anflughilfen' bzw. 'Trittsteine' zur Vernetzung des Insel-  
standortes mit benachbarten Biotopkomplexen, insbesondere dem LSG "Angelberg" so-  
wie auch dem hangaufwärts benachbarten Gebiet 'Altenberger Kopf'.*

*Ein Funktionsausgleich (zeitliche Wiederherstellbarkeit) ist bei Verlust der Altbäume allein  
aufgrund ihres hohen Alters nicht möglich. Insofern besteht eine sehr hohe Empfindlich-  
keit gegenüber Eingriffen. Deshalb und verstärkt zudem aufgrund ihrer (potenziellen) Be-  
deutung für planungsrelevante Tierarten ist eine hohe Schutzbedürftigkeit der Altbäume  
gegeben. Auch der Hecke entlang der B42 kommt nach Aussage der aktuellen faunisti-  
schen Untersuchung [12] vornehmlich in Bezug auf die Vernetzungsbeziehung mit dem  
östlich angrenzenden Biotopkomplex 'Altenberger Kopf' Bedeutung zu: Sie hat nach  
Feststellung der Gutachter eine mögliche Funktion als 'Überflughilfe' für Fledermäuse  
sowie für Vogelarten (Spechte und Greife), die zwischen den benachbarten Freiräumen  
wechseln.*

- **Rohbodenflächen der rückgebauten Anlagenteile des Freibades und Wege**

*„(...). Die nur spärlich vegetationsbedeckten Flächen des Baufeldes sowie die versiegel-  
ten Wegeflächen des Plangebietes besitzen aktuell nur eine untergeordnete Bedeutung  
für die Gebietsfauna. (...).*

- **Biotopvernetzung und Biotopverbundbeziehungen**

*Es „...“, handelt sich bei dem Biotopkomplex des Plangebietes um einen verinselten  
Standort, der durch ringsum angrenzende Wohngebietsflächen sowie durch die Trasse  
der B42 isoliert ist. Die Isolationswirkung zeigt sich darin, dass eine Vielzahl der Tierar-  
ten, die aufgrund der Lebensraumausstattung potenziell im Gebiet zu erwarten wären,  
tatsächlich im Rahmen der Untersuchungen zur 'Artenschutzrechtlichen Voreinschätzung'  
nicht nachgewiesen werden konnten ...“*



Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

- **Schutzgut Wasser**

*„Natürliche oder anthropogen angelegte Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch Grundwasservorkommen mit planungsrelevanter Bedeutung sind im (potenziellen) Einflussbereich des Plangebietes nicht bekannt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Als 'vorhandene Belastung' hinsichtlich wasserhaushaltlicher Belange stellt der Landschaftsplan der Stadt Koblenz die verkehrsbedingte Schadstoffbelastung in einem Korridor von ca. 100 m Breite beiderseits der B42 dar.*

- **Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung**

Die Erholungsfunktion des Plangebiets selbst ist, abgesehen von der Verbindungsfunktion für Fußgänger – und zum Teil auch für Radfahrer – eher als gering zu bewerten, da entsprechende Infrastruktureinrichtungen fehlen, eine erhebliche Verkehrslärmbelastung seitens der B 42 vorliegt und die sog. natürliche Sukzession im Plangebiet eine Zugänglichkeit der Brachflächen erheblich einschränkt. *„Der umfangliche (Alt-)Baumbestand, der das Bad ringsum eingegrünt und gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung sowie auch der Bundesstraße 42 zumindest visuell abgeschirmt hat, wurde bei den Rückbauarbeiten sehr weitgehend erhalten. Er prägt mit seinen z.T. hoch aufragenden Baumkronen weiterhin das Quartierbild im Umfeld des Planungsraumes und markiert auch den Standort einer Fußgängerbrücke über die B42.“*

- **Schutzgut Mensch/ Gesundheit**

Aufgrund der vorliegenden Bebauungskonzeption und der prognostizierten Verkehrsimmissionen der B 42 können in zur Bundesstraße orientierten Teilbereichen des Plangebiets bzw. der geplanten Bebauung gesunde Wohnverhältnisse nur mit aktiven (Lärmschutzwand) und passiven Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet werden.

- **Schutzgut Klima/ Lufthygiene**

*„(...) Im Vergleich zu den überwärmten Stadtbereichen in Koblenz ist das Untersuchungsgebiet durch den noch hohen Anteil an Grünstrukturen klimatisch begünstigt. (...). Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Koblenz weist das Plangebiet insgesamt als 'Grünanlagen-Klimatop' mit entsprechender "... Ausgleichsfunktion für die bebaute und teilweise überwärmte Umgebung" aus. Der insgesamt unbebaute südliche Teil des Plangebietes ist im Verbund mit anderen unbebauten Freiflächen entlang der B 42 als Kaltluftentstehungs- und -abflussbereich mit guter Abflussmöglichkeit (K+) dargestellt. Die nördliche Teilfläche des ehemaligen Soldatenbades ist – ebenso wie die angrenzenden Siedlungsflächen Horchheims – als vorbelasteter, geringfügig überwärmter Bereich (Ü-) dargestellt. Als 'vorhandene Belastung' stellt der Landschaftsplan zudem die verkehrsbedingte Schadstoffbelastung in einem Korridor von ca. 100 m Breite beiderseits der B42 dar; das Plangebiet befindet sich insgesamt innerhalb dieses als schadstoffbelastet gekennzeichneten Korridors. (...).“*

- **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 weiterhin keine historischen Kulturlandschaften bzw. -elemente durch die Planung betroffen.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

- **Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen sind die vielfältigen Beziehungen zwischen Menschen, Tieren, Pflanzen, Wasser, Boden, Luft, Klima und Landschaft. Innerhalb der o.a. Betrachtung der einzelnen Schutzgüter wurden auch deren Wechselbeziehungen berücksichtigt.

**Ziele des Umweltschutzes:** Hinsichtlich der hier relevanten Ziele des Umweltschutzes wurden gutachterlich die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne sowie sonstige Vorschriften und Regelwerke ausgewertet bzw. beachtet. Zur Umweltvorsorge und zum Ausgleich von planungsbedingten Auswirkungen (im Sinne von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen) wurden im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Planungsbüro Baudisch 2016“ und im „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Grontmij GmbH 2016“ naturschutz- und artenschutzrechtliche Anforderungen an den Bebauungsplan formuliert, die eine möglichst umweltverträgliche Bebauung gewährleisten sollen. Diese Maßnahmenvorschläge werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

**Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, erhebliche Umweltauswirkungen der Planung/ des Vorhabens:** Nach der im Landespflegerischen Planungsbeitrag bilanzierenden Gegenüberstellung der vorhandenen und der geplanten (bzw. gemäß B-Plan-Festsetzung maximal zulässigen) zukünftigen **Versiegelung** sowie unter Berücksichtigung der getroffenen konfliktminimierenden Maßnahmen umfasst der Eingriff durch Neuversiegelung eine insgesamt auszugleichende Fläche (Kompensationsflächenbedarf) von **2.838 m<sup>2</sup>**. Dieser **Eingriff in die Boden- und Wasserhaushaltsfunktion** ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht vollständig ausgleichbar, da entsprechend entwicklungsfähige Böden und Flächen in dem betrachteten Gebiet nicht in erforderlichem Umfang vorhanden sind. Als Konfliktminimierungsmaßnahmen wurden getroffen bzw. angerechnet: Die Festsetzungen bzw. Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrages bzgl. zu begrünende Flachdachflächen, von mit Mutterboden zu überdeckenden und zu begrünenden Tiefgaragendachflächen sowie der geplanten dezentralen Versickerung eines Teils des im Plangebiet anfallenden Regenwassers (hier die Mindestgröße der Dachflächen im Plangebiet, für die eine Anschlussverpflichtung an die Mulden-Rigolen-Systeme im städtebaulichen Vertrag vereinbart wird).

Bei einer gesamträumlichen Betrachtung wird keine eingriffsrelevante Verschlechterung der **lokalklimatischen Verhältnisse** prognostiziert. Aufgrund des festgesetzten Erhalts eines Teils des im Gebiet vorhandenen Altbaumbestandes (8 Bäume), der als Konfliktminimierung festgesetzten extensiven Flachdachbegrünung, der festgesetzten neuen flächigen Gehölzpflanzungen und der festgesetzten Anlage der privaten Freiflächen (Gartenflächen) ist nur ein teilweiser Grünvolumenverlust zu verzeichnen. Deshalb wird auch im Hinblick auf die lufthygienische Bedeutung des aktuellen Gehölzbestandes durch die Umsetzung der Planung keine eingriffsrelevante, erhebliche Veränderung erwartet.

**Vegetations- und Biotopflächenverlust bzw. -beeinträchtigung:** Die vorliegende Planungskonzeption sieht eine sehr umfassende Neugestaltung der Flächen des Geltungsbereiches vor. Dies bedingt auch einen nahezu vollständigen Verlust der aktuell vorhandenen Vegetationsstruktur bzw. der Biotoptypen im

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

Plangebiet. Allerdings werden 8 Altbäume mit besonderer Bedeutung für die Gebietsfauna erhalten und in die neue Planungskonzeption gestalterisch integriert werden. Gemäß der im Landespflegerischen Planungsbeitrag prognostizierten planungsbedingten Vegetationsflächenverluste bzw. Biotopverluste ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf von **12.658 m<sup>2</sup>**.

Auch die Eingriffe in die Vegetationsflächen in Verbindung mit den hierdurch resultierenden Biotopverlusten sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht vollständig ausgleichbar, da entsprechend entwicklungsfähige Flächen in dem betrachteten Gebiet nicht in erforderlichem Umfang vorhanden sind. Eine Teilkompensation bzw. auch eine weitergehende Konfliktminimierung erfolgt durch die o.a. Festsetzungen von zu begrünenden Flachdachflächen und von mit Mutterboden zu überdeckenden und zu begrünenden Tiefgaragendachflächen, hier als „Anlage der privaten Wohngartenflächen“. Weiterhin dient auch dem Ausgleich von Vegetations- und Biotopflächenverlusten die geplante „Anlage einer (öffentlich nutzbaren) Grünfläche“ sowie die dezentrale Anlage von Versickerungsmulden mit der hierbei festgesetzten ökologischen Qualität dieser Flächen (hier Anlage und Entwicklung als feuchte Hochstaudenflur und Pflege in Form einer extensiven Unterhaltung) als Teil der o.a. Wohngartenflächen. Zur Ausgleichskonzeption gehören weiterhin örtliche Festsetzungen von Einzelbaumpflanzungen (5 Stück) im Bereich des Erschließungsstichs, von flächigen Gehölzflächen entlang der B 42 und von Gehölzanzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche. Ergänzend ist eine vertragliche Umsetzungsverpflichtung von zusätzlichen Pflanzmaßnahmen (15 Stück Laubbäume) im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan vorgesehen.

Die im **Bebauungsplangebiet** nicht vollständig ausgleichbaren „Eingriffe in Natur und Landschaft“ sollen auf **externen Maßnahmenflächen vollständig ausgeglichen werden**. Hierzu sollen strukturreiche Biotopinseln auf von der Stadt Koblenz bereitgestellten Flächen (als sog. externe Kompensationsmaßnahmen) entwickelt werden. Diese Maßnahmenflächen sind ausreichend, die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Kompensationsflächenbedarf aufgrund der Neuversiegelung und des Vegetationsverlustes mehr als vollständig auszugleichen. Es verbleibt ein rechnerischer Kompensationsüberschuss von 128 m<sup>2</sup> (Kompensation Versiegelung) bzw. von 87 m<sup>2</sup> (Kompensation Strukturverlust). Nach Durchführung der im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild **keine erheblichen Auswirkungen** zu erwarten.

**Belange des Natur- und Artenschutzes:** Durch die getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, den Festsetzungen von Bepflanzungsmaßnahmen sowie der Festlegung von zeitlich vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz werden die Belange des Natur- und Artenschutzes beachtet.

**Gesunde Wohnverhältnisse:** Durch die geplante 6 m hohe Lärmschutzwand wird eine z.T. erhebliche Immissionsminderung im Plangebiet (Pegelminderungen von bis zu 15 dB(A) im Erdgeschoss und noch von bis zu 8 dB(A) im 3. OG) prognostiziert. Mit aktivem Lärmschutz ergeben sich im Plangebiet als maximale Beurteilungspegel 65 dB(A) am Tag und 58 dB(A) im Nachtzeitraum. Zum Teil wird auch noch die bestehende Bebauung an den zur B 42 orientierten Gebäude-

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

fassaden von der geplanten Lärmschutzwand und der mit der Neubebauung verbundenen Abschirmungseffekten profitieren.

Begleitend zu der Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierzu zählen die Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit den hierdurch resultierenden bautechnischen Anforderungen für schutzbedürftige Räume und Maßgaben zur Gewährleistung einer ausreichenden und bei Bedarf schallgedämmten Belüftung. Ergänzend werden in den textlichen Festsetzungen Hinweise zur Grundrissoptimierung innerhalb von Wohnungen und hinsichtlich der baulichen Außenwohnbereiche (Terrassen, Dachterrassen und Balkone) gegeben. Durch diese Maßnahmen wird planerisch gewährleistet, dass trotz der Verkehrslärmvorbelastung seitens der B 42 zukünftig gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden können.

Weiterhin wurde im Rahmen einer Luftschadstoffuntersuchung (s. Grundlagen) der Nachweis geführt, dass im Plangebiet keine unzulässigen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der Vegetation nach der 39. BImSchV zu erwarten sind.

**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:** In der langjährigen Planungsgeschichte des Bebauungsplans Nr. 43 wurden verschiedene Bebauungskonzeptionen für eine Wohnbebauung untersucht und in den kommunalen Gremien intensiv behandelt. Die in 2009 verfolgte städtebauliche Konzeption zum (alten) Aufstellungsbeschluss sah noch eine einzeilige Bebauung des Plangebiets vor. Im östlichen, rückwärtigen Plangebietsbereich sollte durch einen Lärmschutzwall der Immissionsschutz der Wohnbebauung gegenüber der B 42 gewährleistet werden.

In 2011 regte der Fachbereichsausschuss IV der Stadt Koblenz eine Modifizierung der Planung hinsichtlich von größeren Freiflächen für die Gebäude und deren Ausrichtung nach Westen an. In den in 2012 und 2013 durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen zur o.a. Planungskonzeption wurde aber festgestellt, dass bei einer offenen Bebauung und der o.a. Westorientierung gesunde Wohnverhältnisse allein durch passive Lärmschutzmaßnahmen nicht gewährleistet werden können.

In 2013 wurden von privaten Investoren eine höhere bauliche Dichte in Verbindung mit einer zweireihigen Bebauung des Plangebiets angeregt und entsprechende Konzepte in den kommunalen Gremien vorgestellt. Als wesentliche Planungsvarianten wurden bei der Weiterentwicklung der städtebaulichen Konzeption des Investors PLB zum einen die innere Erschließung, die Anlage der Stellplätze und die Lage der Lärmschutzwand untersucht. Die zunächst präferierte Erschließung mit einer durchgehend befahrbaren Ringerschließung im rückwärtigen, nördlichen und eines rückwärtigen Erschließungstichs im südlichen Plan-

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurfssfassung

gebietbereich sowie einer massiven Anlage von oberirdischen Stellplatzanlagen wurde aufgegeben. Dieses erfolgte zu Gunsten der Anlage von drei Tiefgaragen und der hiermit verbundenen unterirdischen Verlagerung der mit der Bebauung verbundenen Stellplätze und Erschließungsverkehre. Hierdurch können die oberirdischen Freiflächen einer städtebaulich qualitativeren Nutzung zugeführt werden und die planungsbedingten Umweltauswirkungen gemindert werden.

Die Lage der Lärmschutzwand wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie unter Beachtung der städtebaulichen, verkehrlichen (B 42) und konstruktiven Anforderungen (insb. der bestehenden Fußgängerbrücke) in drei Untervarianten untersucht und mit der Stadtverwaltung Koblenz sowie dem hier maßgebend zu beteiligenden Straßenbaulastträger (LBM Cochem-Koblenz) hinsichtlich der prinzipiellen Umsetzbarkeit abgestimmt. Weiterhin wurden verschiedene Höhenvarianten der geplanten Lärmschutzwand schalltechnisch untersucht. Die städtebaulich und lärmtechnisch präferierte Variante liegt der vorliegenden Planungskonzeption zugrunde.

Koblenz, August 2016

Kocks Consult GmbH  
Beratende Ingenieure