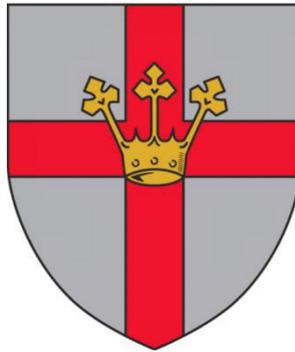


Stadtverwaltung Koblenz



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

Bebauungsplan Nr. 11 Änderung Nr. 7 „Kierweg - Plenterweg“

Begründung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand:
Satzungsfassung

Begründung

Satzungsfassung

Inhaltsverzeichnis

1.	Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren	3
1.1	„Lebenslauf“ Bebauungsplan Nr. 11 „Kierweg – Plenterweg“	4
1.2	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	5
1.3	Lage und Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 11, Ä 7	6
1.4	Vorhabenbeschreibung	7
1.5	Eigentumsverhältnisse	8
2.	Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen	8
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	8
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006	9
2.3	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2014 (Entwurf)	10
2.4	Wirksamer Flächennutzungsplan	10
3.	Wesentliche Planungsvarianten	11
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen (zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise)	11
4.1	Wohnnutzung	11
4.2	Verkehrliche Erschließung	11
4.3	Stellplatzbedarf	12
4.4	Immissionsschutz	13
4.5	Ortsbild	15
4.6	Entwässerung / Hydrogeologische Situation	15
4.7	Artenschutz	16
4.8	Historische Erkundung / Bodenbelastung	19
4.9	Zeichnerische und textliche Festsetzungen	20
4.9.1	Art der baulichen Nutzung	20
4.9.2	Maß der baulichen Nutzung	20
4.9.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	21
4.9.4	Garagen und Carports	22
4.9.5	Niederschlagswasserbewirtschaftung	22
4.9.6	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	22
4.9.7	Fuß- und Radverkehr	23
4.9.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23

Begründung

Satzungsfassung

4.9.9	Landespflegerische Festsetzungen	24
4.10	Regelungen zum Artenschutz sowie Hinweise	24
4.10.1	Regelungen zum Artenschutz	24
4.11	Archäologie	25
4.12	Wasserwirtschaft, DIN-Vorschriften: Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund, Kampfmittelfunde, Brandschutz	25
5.	Gender Check	26
6.	Kosten und Finanzierung	28

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereichsabgrenzung B-Plan Nr. 11, Ä 7	6
Abb. 2:	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (Auszug)	9
Abb. 3:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan (Änderungsbereich s. Pfeil)	10

Grundlagen

1. **Schalltechnische Untersuchung** zur Errichtung von Stellplätzen und einer Tiefgarage im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 11 „Kierweg / Plenterweg“, Änderung Nr. 7:
SAI, Vallendar, 20.07.2015
2. **Artenschutzrechtliche Beurteilung** Abriss Werkstatt und offenes Holzlager Zimmereibetrieb Hilland (Koblenz-Metternich):
Grontmij GmbH, Koblenz, 07.11.2014
3. **Untersuchung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden:**
GN Dr. Netta, Koblenz, 12.02.2015
4. **Historische Erkundung**
GN Dr. Netta, Koblenz, 18.08.2015

Begründung

Satzungsfassung

1. Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren

Die betrieblich erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Fa. Holzbau Hilland sind am vorhandenen Standort im Stadtteil Metternich, Plenterweg 5, an ihre Grenzen gestoßen. Daher ist eine Verlagerung des Zimmereibetriebs vorgesehen. Aufgrund der umgebenden Wohnnutzung und angesichts des insbesondere im Stadtteil Metternich vorhandenen hohen Bedarfs/ Nachfrage an geeigneten Wohnangeboten wird als Nachfolgenutzung städtebaulich und seitens der Eigentümer der Neubau von zwei Wohnhäusern mit insgesamt ca. 22 Wohneinheiten auf dem Betriebsgelände der Fa. Holzbau Hilland verfolgt.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 11, jedoch außerhalb der dort festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, zum Teil sogar innerhalb einer festgesetzten, aber bislang nicht gänzlich realisierten Gemeinschaftsgaragenanlage. Der zur Erschließung der bestehenden sowie auch der geplanten Bebauung dienende Plenterweg ist in dem betreffenden Abschnitt derzeit planungsrechtlich als Fußweg festgesetzt. Dieser Fußweg soll entsprechend der aktuellen und zukünftigen Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Stadt Koblenz hat dementsprechend im Rahmen der Stadtratssitzung vom 02.10.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 11 „Kierweg – Plenterweg“, Änderung Nr. 7 gefasst.

Folgende Planungsziele werden im Detail verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern im Bereich der bisherigen Werkstatt- und Lagerflächen
- Umwandlung der bisherigen Mischgebietsfestsetzung in die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet
- Einbeziehung der nicht mehr benötigten Gemeinschaftsgaragenfläche in das neue Allgemeine Wohngebiet
- Verbreiterung der Verkehrsflächenfestsetzung „Plenterweg“ gemäß der aktuellen Verkehrsnutzung und Umwandlung der bisherigen Fußwegfestsetzung in die Festsetzung "öffentliche Verkehrsfläche"
- Kleinflächige Anpassung der bisherigen Baufenster im Bereich des Plenterweges an den aktuellen Gebäudebestand bzw. an die zukünftig städtebaulich gewünschte Ordnung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vorgesehen. Die Zulässigkeitstatbestände für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor, da

- der Bebauungsplan bzw. das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung des o.a. Betriebsgeländes dient,
- sowohl aufgrund der Plangebietsgröße von ca. 0,3 ha als auch von der Bestandsversiegelung her die Grenze von § 13a (1) Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² zusätzlicher Inanspruchnahme/ Versiegelung) erheblich

Begründung

Satzungsfassung

- unterschriften und kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen würde,
- eine Beeinträchtigung nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB auszuschließen ist, da das Vorhaben außerhalb von Natura 2000-Gebieten (europarechtlich geschützten FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten) liegt und
 - ein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen zu verneinen ist.

Über einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag werden die Übernahme der Kosten des Bauleitplanverfahrens, Inhalte, die im Rahmen des Bebauungsplans planungsrechtlich nicht geregelt werden können und ggf. die aus der Planung resultierenden Folgekosten, geregelt.

Am 18.06.2015 wurde ein sogenannter Scoping-Termin mit Vertretern der Stadtverwaltung Koblenz, der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und verschiedenen Referaten der SGD-Nord, dem beauftragten Planer sowie dem potenziellen Investor durchgeführt. Die dort getätigten Informationen, Anregungen und Hinweise sind in der folgenden Planbegründung sowie in die in den Grundlagen aufgeführten Fachgutachten eingeflossen bzw. wurden berücksichtigt.

1.1 „Lebenslauf“ Bebauungsplan Nr. 11 „Kierweg – Plenterweg“

Bebauungsplan Nr.: **11**
 Bezeichnung: **Kierweg / Plenterweg**
 Datum der Rechtskraft: **22.6.1968**

Lage im Stadtgebiet: **Metternich**
 Gemarkung: **Metternich**

Anlagen

Besteht aus Teilplänen:

Änderungsverfahren

Nr.	Art der Änderung	eingearbeitet in	Bemerkung	Rechtskraft
Ä u. E 1	Planfestsetzungen	eigenständiger Plan		25.2.1972
Ä2	Planfestsetzungen	Original		29.9.1972
Ä 3	Planfestsetzungen	eigenständiger Plan		5.7.1974
Ä 4	Planfestsetzungen	Ä u. E 1		19.11.1976
Ä 5	Planfestsetzung	Original		15.7.1986
Ä 6	Planfestsetzungen	Ä u. E 1		14.2.1995

Begründung

Satzungsfassung

1.2 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Koblenzer Stadtteil Metternich. Im Norden verläuft innerhalb des Plangebiets der Plenterweg, der insbesondere die verkehrliche Erschließung des Plangebiets selbst sicherstellt und die größeren Sammelstraßen Im Eulenhurst im Westen und Raiffeisenstraße im Osten verbindet. Die östliche Plangebietsgrenze stellt der Kierweg dar, der im Norden zum Teil Erschließungsfunktion für die an den Geltungsbereich direkt angrenzenden östlichen Anlieger besitzt, im weiteren südlichen Verlauf aber „nur“ noch als Fußweg fungiert.

Der Standort der Neubauvorhaben befindet sich im rückwärtigen Bereich des Plenterwegs und wird aufgrund der Bestandsbebauung und der o.a. geplanten baulichen Kubaturen von diesem aus visuell nicht dominant in Erscheinung treten. Vom o.a. Kierweg werden die geplanten Neubauten aber einsehbar sein. Aufgrund der geplanten Bauhöhen und der Gebäudekubatur werden sich diese aber in das bestehende, städtebaulich stark geprägte Umfeld (bestehende Mehrfamilienhausbebauung im Süden Im Kimmelberg) weitgehend harmonisch einfügen. Aktuell ist das Vorhabengebiet durch eine nahezu 100%ige bauliche Inanspruchnahme (Wohn- und Betriebsgebäude, u.a. Büro, Zimmereiwerkstatt, überdachte PKW- /Betriebsfahrzeugstellplätze, Holzlager und Zimmereiplatz) geprägt. Im Bereich des Plenterwegs befinden sich überwiegend Wohnbebauungen in Form von 2 vollgeschossigen Wohngebäuden mit Dachausbauten (Einzel- und Doppelhausbebauung), in der Regel mit einem Satteldach und zum Plenterweg hin mit einer traufständigen Ausrichtung.

Der rückwärtige, südliche Plangebietsbereich wird hingegen besonders durch die bestehende Wohnbebauung Im Kimmelberg städtebaulich geprägt. Hier befinden sich von der Kubatur her größere Gebäude in Form einer Mehrfamilienhausbebauung (3 Vollgeschosse und Dachausbau, Satteldach und giebelständige Ausrichtung zur Straße Im Kimmelberg). Zwischen der Bebauung Im Kimmelberg und der Bebauung Plenterweg befindet sich noch das Grundstück einer Gemeinschaftsgaragenanlage. Diese Gemeinschaftsgaragenanlage wurde im Süden des Plangebiets im Bereich der Zimmereiwerkstatt und des Holzlagers nicht in Form einer Garagenbebauung umgesetzt, so dass sich hier im Bereich der ehemals geplanten Garagenzufahrt inzwischen eine Art Gartennutzung / Begrünung, u.a. in Form einer Fichtenreihe und von zwei größeren Bäumen entwickelt hat.

Aufgrund der bisher dominierenden gewerblichen Nutzung fehlen naturnahe Elemente, wie z.B. Gehölze oder größere unversiegelte Bereiche etc. innerhalb des Plangebiets fast völlig. Durch den Entfall der betriebsbedingten Immissionswirkungen des Zimmereibetriebs in Verbindung mit den geplanten Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen wird sich die Umweltsituation im Plangebiet und dessen Umfeld generell verbessern. Angesichts der betriebsbedingt erforderlichen gewerblichen Standortaufgabe ist eine städtebaulich verträgliche Nachfolgenutzung hier sehr zu begrüßen. Auch aufgrund der in diesem Stadtteil zu verzeichnenden hohen Wohnraumnachfrage ist die geplante Nachfolgenutzung aus städtebaulicher Sicht zu präferieren.

Begründung

Satzungsfassung

1.3 Lage und Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 11, Ä 7

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst in der Gemarkung Metternich Flur 6 und 7, die Flurstücke 716/3, 714/3, 508/5, 125/1, 125/2 und Teilflächen aus 125/5.

Der Geltungsbereich umfasst das Baugrundstück für die zwei geplanten Mehrfamilienhäuser selbst (Teilfläche aus 716/3 und Teilfläche aus 714/3, aktuell noch bestanden mit der Zimmereiwerkstatt, mit überdachten PKW- /Betriebsfahrzeugstellplätzen, dem Holzlager und einem offenen Zimmereiplatz mit Krananlage). Darüber hinaus wird der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung über die eigentliche Vorhabenfläche des geplanten Baugrundstücks (s.o.) hinaus um die vorhandenen und verbleibenden Bestandsgebäude (Plenterweg Nr. 9, Nr. 7, Nr. 5 und Nr. 3) und deren Grundstücksflächen im Bereich des Plenterwegs bzw. Kierwegs sowie der Verkehrsfläche Plenterweg erweitert. In der folgenden Abbildung 1 ist der Geltungsbereich der 7. Planänderung des Bebauungsplans Nr. 11 dargestellt.

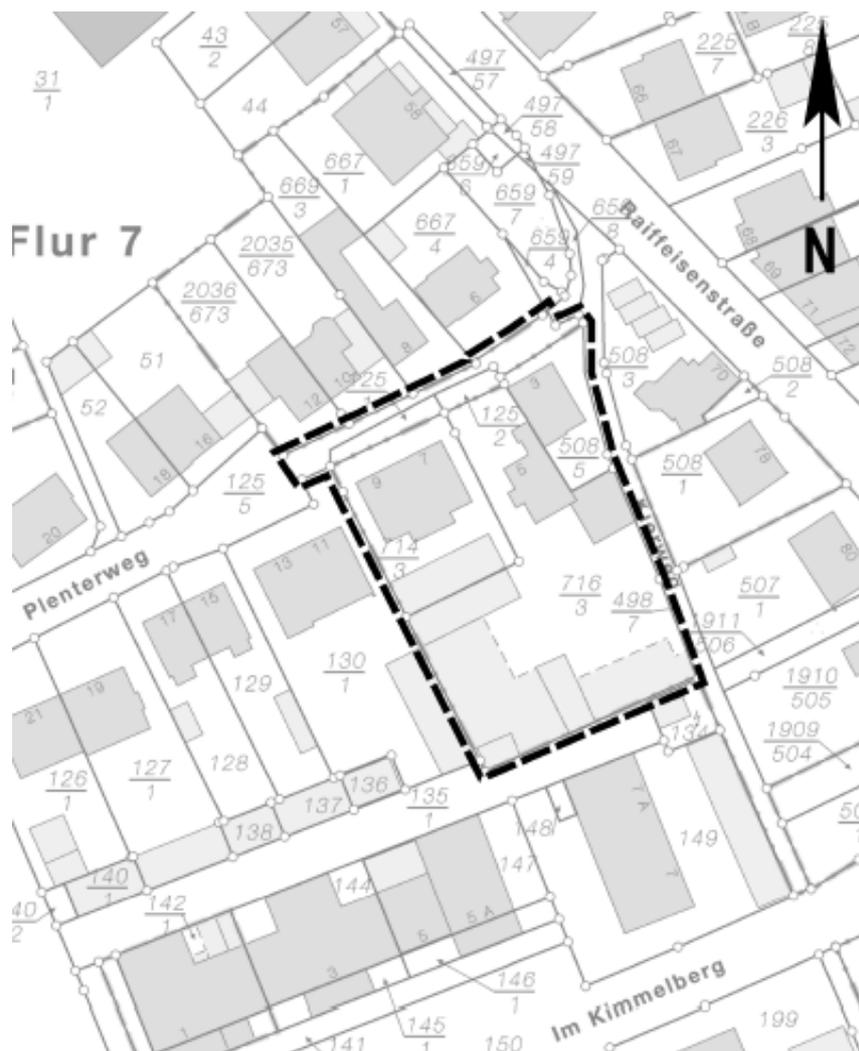


Abb. 1: Geltungsbereichsabgrenzung B-Plan Nr. 11, Ä 7

Begründung

Satzungsfassung

Die Erweiterung des Geltungsbereiches wird städtebaulich wie folgt begründet:

1. um in diesem Bereich planungsrechtlich ebenfalls ein "Allgemeines Wohngebiet" (anstelle der bisherigen Mischgebietsausweisung) festsetzen zu können,
2. die Erschließung der Neubebauung soll über diese Grundstücke erfolgen,
3. im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der aktuellen Nutzung sind kleinflächige Modifizierungen gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan erforderlich.

Weiterhin wurde die für eine öffentliche Verkehrserschließung erforderliche Fläche des Plenterweges in den Geltungsbereich der Planänderung mit aufgenommen.

Das zuvor beschriebene Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,3 ha.

1.4 Vorhabenbeschreibung

Neubebauung im rückwärtigen Bereich des Plenterweges

Hier sollen in so genannter zweiter Reihe zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 22 Wohneinheiten errichtet werden. Hierzu werden die bestehenden und zuvor beschriebenen Betriebsgebäude im südlichen Plangebietsteil vollständig beseitigt. Die Höhe der geplanten zwei Mehrfamilienhäuser orientiert sich an der baulichen Höhe der südlich angrenzenden Bebauung Im Kimmelberg. Dementsprechend sind für die geplanten Mehrfamilienhäuser jeweils drei Vollgeschosse vorgesehen. Die Grundfläche der Baukörper wird ca. 190 m² bzw. ca. 220 m² betragen. Somit orientieren sich die geplanten Gebäude in ihrer Gestaltung und Kubatur an der städtebaulich vorhandenen bzw. umgebenden Baustruktur. Im Sockel- bzw. Untergeschoss der zwei Wohnhäuser ist eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen. Hiermit soll der mit den neuen Wohneinheiten verbundene Stellplatzbedarf erfüllt werden.

Die geplanten Gebäude sollen „L-förmig“ angeordnet werden und über ein gemeinsames Treppenhaus baulich verbunden werden, woraus sich bereits durch die Baukörper selbst eine schalltechnische Abschirmung der geplanten Tiefgaragenausfahrt zu den südlich angrenzenden Wohngebäuden Im Kimmelberg ergibt. Die nicht für Zuwege und sonstige Stellplätze der Bestandsbebauung der ersten Baureihe zum Plenterweg benötigte Grundstücksfläche soll entsiegelt und begrünt werden.

Neuordnung der Bestandsbebauung am Plenterweg

Das bisher festgesetzte Baufenster der Doppelhausbebauung Plenterweg Nr. 7 bis Nr. 9 wird entsprechend der aktuellen baulichen Nutzung kleinflächig angepasst. Auch in diesem Bereich wird gemäß aktueller Bestandsnutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die bisherige kleinflächige Festsetzung als „Vorgartenfläche“ entfällt. Das Baufenster der Hausgruppe Plenterweg Nr. 3 und Nr. 5 wird entsprechend der aktuellen baulichen Nutzung um das südliche Bestandsgebäude (Plenterweg Nr. 5) erweitert. Im Bereich der Verkehrsflächenerweiterung wird u.a. zur Wahrung der Verkehrsbelange das bisher festgesetzte Baufenster mittels eines kleinteiligen Rücksprungs der Baugrenze zurückgenommen. Eine städtebaulich angemessene Neubebauung des modifizierten Bau-

Begründung

Satzungsfassung

fensters ist aber immer noch gesichert. Die durch die Gebäudefluchten der Bestandsbebauung Plenterweg geprägte städtebauliche Situation wird weiterhin gewahrt bzw. als Planungsziel verfolgt.

Das südöstlich des Gebäudes Plenterweg Nr. 5 weiterhin vorhandene Bestandsgebäude (Gebäudeanbau) wird aber nicht in das o.a. Baufenster einbezogen oder durch ein eigenes Baufenster planerisch gesichert, da es sich zum einen nicht um ein städtebaulich zwingend zu erhaltendes Gebäude handelt und zum anderen die aktuelle städtebauliche Situation der bestehenden Hausgruppe (vor allem vom Kierweg her) als "nicht optimal" bewertet wird. Darüber hinaus wäre im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung bei einer dauerhaften planerischen Sicherung dieses Gebäudes eine zu hohe städtebauliche Dichte zu befürchten.

Vergrößerung und Umwidmung der Verkehrsfläche Plenterweg

Die an den Plenterweg angrenzenden privaten Grundstücksflächen im Bereich Haus-Nr. 7 – 9 (Flurstücke 125/1 und 125/2) dienen aktuell bereits zum Großteil als öffentliche Verkehrsfläche, zum Teil als private PKW-Stellplatzflächen. Durch die Festsetzung dieser Flurstücke als öffentliche Verkehrsfläche wird eine verkehrlich ausreichende Straßenbreite von ca. 5 m in diesem Bereich ermöglicht. Durch die Änderung der bisherigen „Fußwegfestsetzung“ des Plenterweges in eine öffentliche Verkehrsfläche wird eine geordnete verkehrliche Erschließung des Plangebiets und der nördlich des Geltungsbereiches angrenzenden Anliegergrundstücke gewährleistet.

1.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche Plenterweg (hier nur Flurstück 125/5), insgesamt im privaten Eigentum des Vorhabenträgers der geplanten zwei Mehrfamilienhausbebauungen. Die Umsetzbarkeit der Planung ist somit realistisch bzw. gesichert.

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

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Koblenz ist als eines der fünf Oberzentren (OZ) neben Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System von großräumigen Verkehrsachsen und hat eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Die genannten Funktionen sind zu sichern.¹ Für die Entwicklung der Wohnfunktion definiert das LEP IV, dass „jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trage, was die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt bedeute“². Im Grundsatz G25 wird als eine Maßnahme zur

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

² ebenda, S. 76

Begründung

Satzungsfassung

Stärkung der Gemeinden und ihrer Ortskerne die „Umnutzung leer stehender, ortsbildprägender Bausubstanz zum Wohnen“ formuliert.³ Für den Bedarf an neuen Wohnbauflächen werden des Weiteren folgende Kriterien zugrunde gelegt:

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

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen somit den o.g. Vorgaben und Zielen des LEP IV.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006

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

- Siedlungsflächen für Wohnen (rosa)

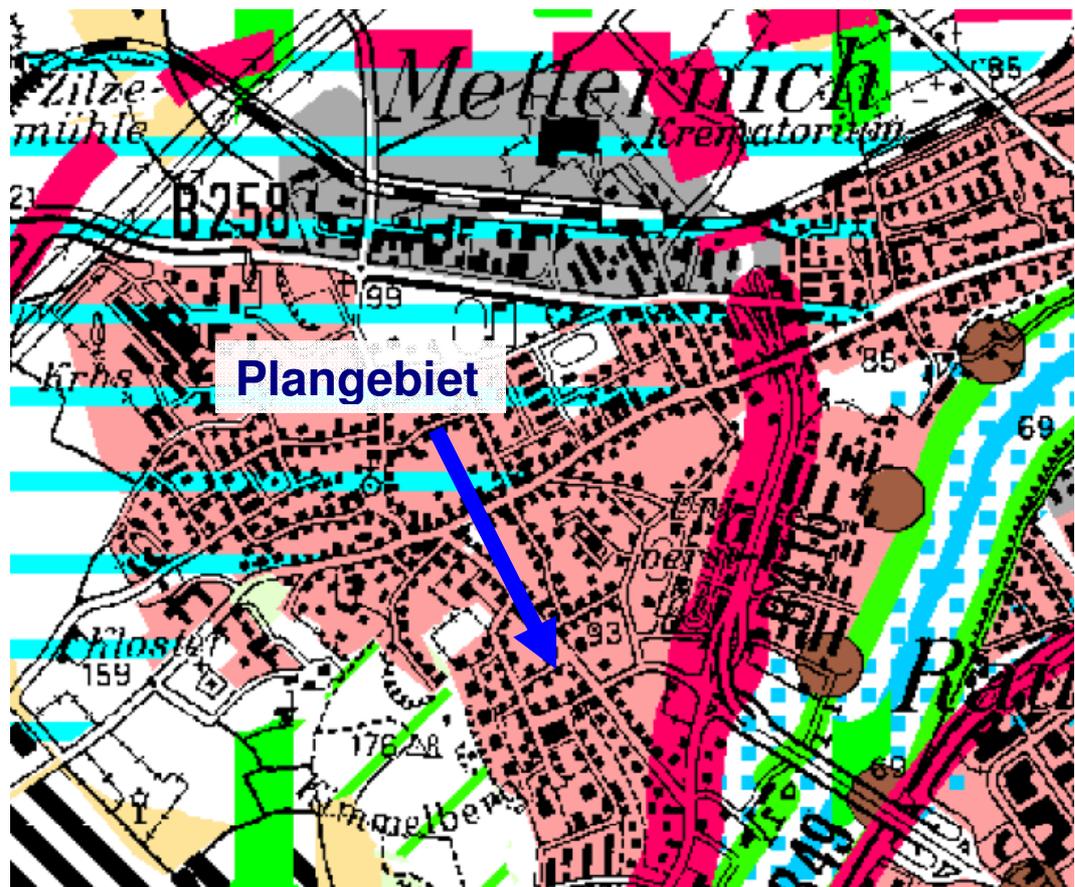


Abb. 2: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (Auszug)

³ ebenda, S. 74

Begründung

Satzungsfassung

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

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

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

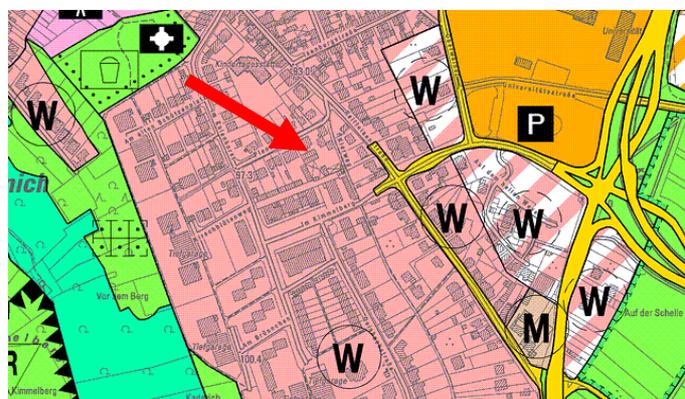
Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden (G 50). Ein barrierefreier Zugang zu Einrichtungen der Grundversorgung in einer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

Auch hier entsprechen die Zielsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 den o.g. Vorgaben und Zielen des RROP 2006. Die Ziele des Bebauungsplans dienen der Innenentwicklung. Nicht mehr benötigte gewerbliche Flächen im Siedlungsbereich werden im Sinne der Maßgabe Innenentwicklung einer Wohnnutzung zugeführt.

2.3 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2014 (Entwurf)

Auch hier sind keine bedeutsamen Änderungen das Plangebiet betreffend zu erwarten.

2.4 Wirksamer Flächennutzungsplan



Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt.

Abb. 3: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan (Änderungsbereich s. Pfeil)

Begründung

Satzungsfassung

3. Wesentliche Planungsvarianten

Auf Grundlage der der Planänderung zugrundeliegenden Planungsziele und der gegebenen Eigentumsstruktur liegen keine grundsätzlichen Planungsalternativen vor bzw. drängen sich auf.

Die sogenannte "Null-Variante", d.h. die Beibehaltung der aktuellen Nutzung bzw. der aktuellen baurechtlichen Situation (hier Mischgebiet) erfüllt nicht die hier verfolgten Planungsziele zur Realisierung einer städtebaulich verträglichen Nachfolgenutzung in Form einer zusätzlichen Wohnbebauung und wurde daher in diesem Verfahren planerisch nicht vertiefend betrachtet.

Eine denkbare, alternative verkehrliche Erschließung der geplanten Wohnbebauung bzw. der geplanten Tiefgaragenzufahrt über die südlich angrenzende Fahrgasse der Gemeinschaftsgaragenanlage wurde untersucht, aber städtebaulich nicht präferiert. Mit dieser Lösung wäre eine sehr ungünstige Zufahrtsituation für die geplante Neubebauung verbunden. Die Fahrgasse müsste ausgebaut bzw. für die zusätzlichen Verkehre ertüchtigt werden. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit des Plenterweges wird gegenüber dieser Fahrgasse als höher bewertet. Weiterhin würden naturschutz- und ggf. artenschutzrechtliche Belange durch die dann erforderlichen Gehölzbesichtigungen betroffen.

Auch der rückwärtige Bereich des Zimmereibetriebes ist bereits heute nur über den Plenterweg angebunden bzw. erschlossen.

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

4.1 Wohnnutzung

Die geplante Bebauung im südlichen Planbereich in Form von zwei Mehrfamilienhäusern wird in zwei Baukörper gegliedert, um die visuelle Dominanz der Bebauung zu mindern. Das Bindeglied dieser beiden Baukörper soll eine zentrale Gebäudeerschließung (mit Treppenhaus) darstellen. Der Architekturentwurf für diese Bebauung sieht für die zwei Baukörper auf 3 Vollgeschossen insg. 16 Wohnungen und zusätzlich 6 Appartements vor.

Die Bestandsbebauung (Plenterweg Nr. 3, 5, 7 – 9) umfasst aktuell weitere 11 Wohneinheiten.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt aktuell hauptsächlich über den Plenterweg. Hier besteht eine Zuwegung zwischen Haus-Nr. 7 – 9 und Haus-Nr. 5, welche die rückwärtigen Grundstücksbereiche und die Zimmereiwerkstatt anbindet. Nur der aus der Hausgruppe Nr. 3 und 5 im Bereich des Kierwegs resultierende „Innenhof“ wird über den Kierweg selbst verkehrlich erschlossen. Die zu erwartende Verkehrsbelastungen der geplanten rückwärtigen Mehrfamilienhausbebauung liegen in einer Größenordnung, die keine Probleme in der Ab-

Begründung

Satzungsfassung

wicklung erwarten lässt. Die verkehrliche Erschließung dieser Bebauung ist über die bestehende Zufahrt am „Plenterweg“ vorgesehen. Die Sichtverhältnisse entsprechen daher dem Bestand der aktuellen Zufahrt, d.h. die Annäherungssicht von der Zufahrt auf den Verkehr in den Plenterweg wird gegenüber dem jetzigen Zustand nicht verändert und ist bei Vergleich mit der heutigen Verkehrsabwicklung auch zukünftig als tolerierbar einzustufen. Weiterhin ist die Breite der Zuwegung auch für das zukünftige Verkehrsaufkommen der geplanten rückwärtigen Bebauung ausreichend. Für eine örtliche Festsetzung der Zufahrtbereiche wird kein zwingendes städtebauliches Erfordernis gesehen.

4.3 Stellplatzbedarf

Für das Neuvorhaben im Plangebiet werden für Wohneinheiten unter 50 qm je ein und für Wohneinheiten ab 50 qm je zwei Pkw-Stellplätze hergestellt. Die Detailregelungen (insbes. auch die Anzahl der Stellplätze aufgrund der Wohnungsgrößen) bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Dieser neue Stellplatzbedarf soll zum Großteil innerhalb der geplanten Tiefgarage (Kapazität 22 Stellplätze) abgedeckt werden. Die weiteren noch erforderlichen Stellplätze sind oberirdisch auf dem südlichen Baugrundstück vorgesehen.

Durch den Wegfall des Zimmereibetriebes entfallen andererseits aber auch der hiermit verbundene Werksverkehr (insb. LKW-Verkehre) und der Stellplatzbedarf der hier Beschäftigten.

Der Stellplatzbedarf der o.a. Bestandsnutzung (11 Wohneinheiten) kann weiterhin oberirdisch im Bereich des nördlichen Plangebiets abgedeckt werden (z.B. durch Längsstellplätze am Plenterweg, Stellplätze im Bereich des Kierwegs und Stellplätze im rückwärtigen Bereich der Bestandsbebauung, hier Haus-Nr. 7 - 9 und Haus-Nr. 5).

Auf eine örtliche Festlegung der Stellplätze wurde verzichtet, um den Eigentümer eine größtmögliche Flexibilität zu eröffnen. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist abschließend erst im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Weiterhin sind durch die Lage der Bestandsgebäude, die Lage der Neubebauung und der die Neubebauung umgebenden Bepflanzungsfestsetzungen die verbleibenden Flächenoptionen für Stellplatzflächen weitgehend vorgegeben.

Begründung

Satzungsfassung

4.4 Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung⁴ (s. Grundlagen) wurden die Auswirkungen der oberirdischen Stellplatznutzung sowie der geplanten Tiefgarage der bestehenden und geplanten Wohnnutzungen auf die Nachbarschaft des Plangebiets untersucht. Im Folgenden werden die Ergebnisse dieser Untersuchung auszugsweise wiedergegeben:

„Bedingt durch die Massierung der Stellplätze in direkter Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung ist es erforderlich, das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten und eine detaillierte Aussage bzgl. der immissionsschutzrechtlichen Belange zu treffen. Nach dem Rücksichtnahmegebot sind bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets, im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Die Verträglichkeit mit der vorhandenen schutzbedürftigen Nachbarschaft ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen.“ (...).

„Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden

a) in Industriegebieten 70 dB(A)

b) in Gewerbegebieten tags 65 dB(A) nachts 50 dB(A)

c) in Kern-, Dorf- und Mischgebieten tags 60 dB(A) nachts 45 dB(A)

d) in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten tags 55 dB(A) nachts 40 dB(A)

e) in reinen Wohngebieten tags 50 dB(A) nachts 35 dB(A)

f) in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten tags 45 dB(A) nachts 35 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.“ (...).

Hinweis: Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ist das Plangebiet selbst als Mischgebiet festgesetzt, die nördlich und südlich des Plenterwegs sowie östlich des Kierwegs angrenzenden Baugebiete sind als "Reines Wohngebiet" (WR), der südlich angrenzende Bereich in der Straße am Kimmelberg als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurde hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze ein sog. „worst case“ betrachtet und dabei angenommen, dass insgesamt maximal 50 Stellplätze verteilt auf dem Grundstück errichtet werden könnten, 22 davon in der Tiefgarage.

„9. Ergebnis der Berechnung

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der geplanten Stellplatzanlage auf die Nachbarschaft untersucht. Für die Beurteilung von Geräuschimmissionen aus nicht öffentlichen Parkplätzen ist die TA Lärm heranzuziehen. Danach müssen Parkplätze, Tiefgargen und Parkhäuser so errichtet und betrieben werden, dass „schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbar schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden“. Das Berechnungsverfahren und die Berechnungsansätze sowie Beurteilungsgrundsätze sind in der Bayerische Parkplatzlärmstudie umfassend beschrieben.

⁴ Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung von Stellplätzen und einer Tiefgarage im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 11 „Kierweg / Plenterweg“, Änderung Nr. 7: SAI, Vallendar, 20.07.2015

Begründung

Satzungsfassung

Hiernach ist in der Regel davon auszugehen, dass Stellplatz-Immissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen, sofern sie nach dem Stand der Technik geplant sind. Dieser Grundzug findet sich auch im Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 C 11.05) wieder, in welchem es heißt: „... Im Regelfall sind die Immissionen, die nach § 12 BauNVO zulässige Stellplätze hervorrufen...“, hinzunehmen. Auch findet das in der TA-Lärm und in der VDI-Richtlinie 2058 enthaltene Spitzenpegelkriterium (Vermeidung von Überschreitungen der gebietsbezogenen Lärmimmissionsrichtwerte um mehr als 20 dB (A) durch einzelne nächtliche Spitzenpegel) auf den durch die zugelassene Wohnnutzung in allgemeinen und reinen Wohngebieten verursachten Parklärm keine Anwendung. Bei diesem Ausschluss wird konkret auf das Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg (3 S 3538/94) Bezug genommen.

Im Ergebnis ist festzuhalten:

Auf Grundlage der unter Punkt 7 angeführten Berechnungsparameter werden im Tages- und Nachtzeitraum durch die Stellplatznutzung „Wohnen“ im Reinen Wohngebiet die Richtwerte von 50 dB(A) tags bzw. 35 d(BA) nachts um bis zu 3,9 dB(A) überschritten, die maximalen Beurteilungspegel treten am direkt angrenzenden Gebäude Plenterweg 11, Berechnungspunkt 5 auf. Hier werden 45,4 dB(A) tags und 38,9 dB(A) nachts erreicht. Im Allgemeinen Wohngebiet bleiben die Richtwerte von 55 dB(A) tags bzw. 40 d(BA) nachts an allen Gebäuden unterschritten. Werden die unter Punkt 7 angeführten Parameter (Asphaltierung, Regenrinne, Garagentor) im Rahmen der Umsetzung beachtet, stellen die Stellplatzimmissionen keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen für die Nachbarschaft dar, insbesondere da auch die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete sowohl im Tages- als auch Nachtzeitraum unterschritten bleiben und hierdurch nicht von einer relevanten Beeinträchtigung der Wohnqualität in der Nachbarschaft auszugehen ist.“

Die o.a. Bewertung der Schalltechnischen Untersuchung, dass durch die Planung bzw. durch die zu erwartenden Stellplatzimmissionen keine erheblichen und als unzumutbar zu wertende Störungen für die Nachbarschaft hervorgerufen werden, wird im Rahmen der städtebaulichen Abwägung geteilt.

Insbesondere ist im Rahmen der Abwägung einzustellen, dass nach einer aktuellen und zeitgemäßen planerischen Bewertung der Gebietscharakter der Umgebungsnutzung eher als Allgemeines Wohngebiet einzustufen wäre und die für ein Allgemeines Wohngebiet anzusetzenden Richtwerte sowohl im Tages- als auch Nachtzeitraum unterschritten blieben und daher nicht von einer relevanten Beeinträchtigung der Wohnqualität in der Nachbarschaft auszugehen ist.

Zur Immissionsreduzierung werden die unter Punkt 7 der Schalltechnischen Untersuchung angeführten Parameter als textliche Festsetzung und somit umsetzungsverbindlich wie folgt inhaltlich aufgenommen:

- Asphaltierung der Fahrgassen der oberirdischen Stellplatzanlagen, der Tiefgaragenzufahrt und -rampe und
- Einhaltung des aktuellen Standes der Lärminderungstechnik bzgl. der Anlage / Ausführung der Regenrinne vor der Garageneinfahrt der Tiefgarage (hier am Rampentiefpunkt) und bei der Anlage / Ausführung des Garagentors der Tiefgarage.

Begründung

Satzungsfassung

4.5 Ortsbild

Der Standort der Neubauvorhaben befindet sich im rückwärtigen Bereich des Plenterwegs und wird aufgrund der Bestandsbebauung und der o.a. geplanten baulichen Kubaturen von diesem, als auch von der Straße Im Kimmelberg aus visuell nicht dominant in Erscheinung treten. Vom o.a. Kierweg und von den benachbarten Wohngebäuden aus werden aber die geplanten Neubauten durchaus sichtbar sein. Aufgrund der geplanten Bauhöhen und der Gebäudekubatur werden sich diese jedoch in das bestehende, städtebaulich stark geprägte Umfeld (bestehende Mehrfamilienhausbebauung im Süden im Bereich der Straße Im Kimmelberg) städtebaulich einfügen. Um dieses zu erreichen, orientiert sich die maximal zulässige Höhe der geplanten zwei Mehrfamilienhäuser an den bereits bestehenden baulichen Höhen der direkt südlich angrenzenden Bestandswohnbebauung Im Kimmelberg (Haus-Nr. 5 und 7). Analog zu dieser städtebaulichen Vorprägung sind für die zwei Mehrfamilienhäuser ebenfalls jeweils drei Vollgeschosse vorgesehen. Die geplanten Gebäudehöhen werden ca. 16 Meter über dem anstehenden Gelände betragen. Die Grundfläche der einzelnen Baukörper wird ca. 190 m² bzw. 220 m² umfassen. Somit orientieren sich die geplanten zwei Wohnhäuser in ihrer Gestaltung und Kubatur an der städtebaulich vorhandenen bzw. umgebenden Baustruktur.

Durch die visuelle Gliederung der Wohnbebauung in zwei Baukörper, deren Höhenbegrenzung und der festgesetzten Dachform als Satteldach, wird sich diese bauliche Nutzung in Art, Höhe, Maßstäblichkeit und Gestaltung an das städtebauliche Umfeld anpassen. Die Planung greift somit die bauliche Gestaltung / Vorprägung der näheren Umgebung auf.

Anhand der im Zuge der baulichen Nutzung geplanten Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen wird sich weiterhin die grünordnerische und ökologische Situation und hiermit verbunden auch die städtebauliche Ausprägung/ das Ortsbild im Plangebiet insgesamt verbessern.

4.6 Entwässerung / Hydrogeologische Situation

Das Plangebiet wird aktuell im Trennsystem (Schmutz- und Regenwasserkanal im Bereich des Plenterweges) entwässert.

Schmutzwasserentsorgung: Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung der bestehenden und geplanten Nutzungen erfolgt über die o.a. Schmutzwasserkanalisation mit Weiterleitung zur Kläranlage Koblenz und ist somit sichergestellt.

Oberflächenwasserentsorgung: Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme⁵ (s. Grundlagen) wurden die hydrogeologische Situation hinsichtlich der Versickerungseigenschaften des Plangebiets untersucht. Im Folgenden werden die Ergebnisse dieser Untersuchung auszugsweise wiedergegeben:

„Im Untergrund liegen quartäre Gehängelehme aus Löss und Bims, quartäre vulkanische Lockersedimente aus Bimstoffen, sowie Löss und Lösslehm, die diskordant den Hochflut-

⁵ Untersuchung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden: GN Dr. Netta, Koblenz, 12.02.2015

Begründung

Satzungsfassung

lehmen und Kiessanden der Niederterrasse und den im tieferen Untergrund vorhandenen Schiefern und Quarziten des devonischen Grundgebirges aufliegen.“

Folgende kf-Werte wurden aufgrund der Bodenansprache geschätzt:

- Schicht 0: Anthropogene Auffüllung
(OK: 0,00m; UK 0,35 – 0,60m u. GOK): 10 -4 m/s bis 10 -6 m/s
- Schicht 1: Gehängelehm/ Fließ-/ Bimserde
(OK 0,35 – 0,60m; UK 1,20 – 1,50m u. GOK): 10 -6 m/s bis 10 -8 m/s
- Schicht 2: Löß, Lößlehm
(OK 1,20 – 1,50m; UK > 4,00 -> 5,00 m u. GOK): 10 -6 m/s bis 10 -8 m/s

*„Die vorhandenen Böden sind bis in eine nachgewiesene Tiefe von 4 – 5 m unter GOK als **nicht versickerungsfähig** zu bewerten. Eine Versickerung anfallender Dach- und Oberflächenwässer ist in diesen Schichten nicht möglich“.*

Im Rahmen des zum Bebauungsplanverfahren durchgeführten Scoping-Termins teilte der Eigenbetrieb Stadtentwässerung der Stadt Koblenz mit, dass aufgrund der nicht vorhandenen Versickerungseignung die Oberflächenentwässerung des Bestandes sowie die der geplanten Neubebauung grundsätzlich an die Bestandskanalisation im Plenterweg anbinden könne. Jedoch seien dabei die Vorgaben bzw. Richtwerte des „Hauptentwässerungsentwurfs“ zu beachten. Innerhalb des Plangebiets werden im Hauptentwässerungsentwurf der Stadt Koblenz zwei Befestigungsklassen unterschieden. Ca. 1/3 des Plangebiets (im Bereich des Plenterwegs) werden einer Befestigungsklasse mit 45%, ca. 2/3 des (rückwärtigen) Plangebiets werden einer Befestigungsklasse mit 40% zugeordnet.

Da das Plangebiet aktuell zum Großteil bebaut bzw. versiegelt ist und es über die Bestandskanalisation des Plenterwegs bereits entwässert wird, wird sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans (zumindest im südlichen Baugebietsteil) durch die im Zuge der Bebauung vorzunehmenden und nachzuweisenden Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen die Entwässerungssituation hinsichtlich der Oberflächenwässer gegenüber dem Status-Quo verbessern.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß Hauptentwässerungsentwurf und der Verpflichtung zur Sammlung der Oberflächenwässer von Dachflächen, der Speicherung in Zisternen sowie der Brauchwassernutzung werden die zu hier zu beachtenden wasserwirtschaftlichen und entwässerungstechnischen Belange angemessen beachtet. Weiterhin erfolgen ergänzende Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung unter Punkt D. Hinweise zur „Wasserwirtschaft“ in den textlichen Festsetzungen.

4.7 Artenschutz

Hinsichtlich der zu beachtenden Artenschutzbelange wurden eine gutachterliche Stellungnahme⁶ (s. Grundlagen) erstellt. Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude (Werkstatt und das offene Holzlager des Zimmereibetriebes) wurden auf Nutzung durch artenschutzrechtlich relevante Tierarten (insbesondere Fledermäuse und Vögel) kontrolliert. Weiterhin wurde abgeprüft, ob die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz dem Abriss entgegenstehen könnten. Die

⁶ Artenschutzrechtliche Beurteilung Abriss Werkstatt und offenes Holzlager Zimmereibetrieb Hilland (Koblenz-Metternich): Grontmij GmbH, Koblenz, 07.11.2014

Begründung

Satzungsfassung

Bestandseinschätzung der hier relevanten Arten und Lebensstätten beruhte auf einer Ortsbegehung am 06.11.2014 (Suche nach Tieren, Nestern, Kot-, Fraß- und Nutzungsspuren). Eine Übersicht zu potenziell vorkommenden geschützten Arten bieten die folgenden Tabellen, welche aus dem Anhang der Artenschutzrechtliche Beurteilung stammen.

Tabelle 1: Potenziell vorkommende Fledermausarten

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	FFH	EZ-Kon	BNatSchG	RL D	V D	RL RP
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	IV	g	S	V	-	2
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	IV	g	S	G	-	1
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	IV	g	S	*	-	1
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	IV	u	S	2	-	2
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	IV	u	S	V	-	2
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus/mediterraneus</i>	IV	n	S	D	-	k.a.
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	IV	g	S	*	-	3

Legende:

- FFH:** I = Art im Anhang II und/oder IV der FFH-Richtlinie geführt
- EZ-Kon:** bundesweiter Erhaltungszustand der Art in der kontinentalen Region (Nationaler Bericht 2007 gemäß FFH-RL (BfN));
u = ungünstig – unzureichend
g = günstig
n = nicht bekannt
- BNatSchG:** Art gem. § 10 (11) BNatSchG als streng geschützte Arten (**S**) definiert
- RL:** Art nach der Roten Liste Deutschlands (**D**) und Rheinland-Pfalz (**RP**)
1 = vom Aussterben bedroht
2 = stark gefährdet
3 = gefährdet
4 = potenziell gefährdet
k.a. = keine Angabe, neu entdeckte Art
D = Daten defizitär / unzureichend
G = Gefährdung anzunehmen * nicht in der Roten Liste (ungefährdet)
V = Vorwarnliste
- V D** Verantwortlichkeit Deutschlands für den globalen Erhalt:
! = in hohem Maße verantwortlich
? = Daten ungenügend, vmtl. erhöhte Verantwortlichkeit zu vermuten
- = allgemeine Verantwortlichkeit oder bisher keine besondere V. festgestellt

Tabelle 2: Potenziell vorkommende Vogelarten

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VS-RL	BNatSchG	RL D	V D	RL RP
Amsel	<i>Turdus merula</i>		B		2	
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>		B		1	
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>		B		2	
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>		B	V	2	
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>		B		1	

Legende:

- VS-RL:** Art im Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie geführt
- BNatSchG:** Art gem. § 10 (11) BNatSchG als streng geschützte Art (**S**), besonders geschützte Art (**B**) definiert
- RL:** Art nach der Roten Liste Deutschlands (**D**) und Rheinland-Pfalz (**RP**)
1 = vom Aussterben bedroht
2 = stark gefährdet
3 = gefährdet
V = Vorwarnliste
- V D** Verantwortlichkeit Deutschlands für den globalen Erhalt (Anteil am europäischen Bestand):
1 = 4-7 %
2 = 8-20 %
3 = > 20 %
- = allgemeine Verantwortlichkeit oder bisher keine besondere V. festgestellt

Begründung

Satzungsfassung

Im Folgenden werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Beurteilung in Auszügen wiedergegeben:

„Ergebnis

Bei den Gebäuden handelt es sich um 2 offene und 2 geschlossene Lager- bzw. Arbeitsräume. Hier bieten sich für Fledermäuse potenzielle Spaltenquartiere zwischen Holzverkleidungen, Balken und gemauerten Wänden (Abbildung 2). Aktueller Besatz oder Spuren auf Nutzung konnten nicht festgestellt werden. Allerdings ist die Nachweismöglichkeit schwierig, da der Boden unterhalb i.d.R. mit Materialien oder Maschinen bestanden ist. Nester von nischenbrütenden Kleinvögeln konnten nicht dokumentiert werden. Potenzielle Brutnischen sind vorhanden, so dass zukünftige Bruten am Gebäude nicht ausgeschlossen werden können. Im bebauten Umfeld sind jedoch auch bei einem Verlust der potenziellen Brutnischen genügend Ausweichmöglichkeiten vorhanden.“⁷

Es liegt somit kein Hinweis auf einen aktuellen Besatz vor. Da ein Besatz zu einem anderen Zeitpunkt im Jahresverlauf jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden konnte, werden daher auf Basis einer „Worst Case“-Prognose die folgenden Artenschutzmaßnahmen empfohlen.

„Artenschutz-MaßnahmenVermeidung baubedingter Tötung

Der Abriss des Gebäudes sollte vorzugsweise im September erfolgen, wenn die Vogelbrutzeit abgeschlossen ist und Fledermäuse nicht in Winterruhe sind bzw. keine Wochenstuben besitzen.

In jedem Fall sind zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen und Jungvögeln bzw. der Zerstörung von Vogeleiern vor dem Abriss alle potenziellen Quartiere durch eine fachkundige Person auf Besatz zu prüfen. Unbesetzte Quartiere müssen dann verschlossen/zerstört werden. Besetzte Quartiere müssen erneut geprüft werden bis die Tiere abgewandert sind. Falls die Individuen mit den Händen erfasst werden können, ist auch ein Umsetzen in Ersatzquartiere (s.u.) möglich (nur Fledermäuse!). Günstigster Zeitraum für diese Maßnahme ist ebenfalls der September.

Ausgleich von potenziellen Lebensstätten

Als Ausgleich für den Verlust von Spaltenquartieren für Fledermäuse werden nach Abstimmung mit einer fachkundigen Person an der süd- und westexponierten Fassade des benachbarten Wohngebäudes (Abbildung 3) je ein Spaltenkasten für Fledermäuse angebracht (nach Bauanleitung¹ im Anhang). Diese können auch als Fassadenverkleidung gestaltet werden (nach Bauanleitung¹ im Anhang). Die Kästen sind vor Verschluss/ Zerstörung potenzieller Fledermausquartiere anzubringen.“⁸

In den textlichen Festsetzungen werden daher gemäß den o.a. gutachterlichen Empfehlungen Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von relevanten Tierarten und vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) zum Ausgleich für den Verlust von Lebensstätten festgelegt. Weiterhin soll die Umsetzung der Maßnahmen durch eine fachkundige Person begleitet und gegenüber der UNB dokumentiert werden.

Die örtliche Umsetzung dieser Maßnahme erfolgt im direkten funktionalen und räumlichen Zusammenhang.

⁷ ebenda, S. 1

⁸ ebenda, S. 2

Begründung

Satzungsfassung

Bei fachgerechter Umsetzung der geplanten Artenschutzmaßnahmen treten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht ein, so dass der geplante Abriss der Gebäude durchgeführt werden kann.

4.8 Historische Erkundung / Bodenbelastung

Im Rahmen des durchgeführten Scoping-Termins vom 18.06.2015 wurde von den zuständigen Behörden eine historische Erkundung angeregt. Diese soll vertiefende Aussagen zu der seit 1946 laufenden Betriebstätigkeit der Fa. Holzbau Hilland enthalten, insbesondere welche Tätigkeiten, wo auf dem Gelände, mit welchen Materialien durchgeführt und welche Stoffe (Betriebsmittel) wo gelagert wurden.

Auf dieser Basis soll eine Gefährdungsabschätzung in Verbindung mit Aussagen zu den im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu beachtenden bzw. zu sichernden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen (inkl. Anforderungen des Arbeitsschutzes während der baulich erforderlichen Erdarbeiten) erfolgen.

Das Ergebnis der daraufhin im Juli 2015 durchgeführten Historischen Erkundung ist in den Grundlagen dargestellt. Neben der Auswertung historischer Karten und Luftbilder, einer Zeitzeugenbefragung und der Anforderung von Gewerbergisterauskünften wurden zur Ergänzung der historischen Erkundung 6 Rammkernsondierungen mit Analyse der oberen Bodenschicht durchgeführt.

Aufgrund der Nutzungsgeschichte des Betriebsstandortes erfolgte eine Untersuchung der oberen Bodenschicht auf Rückstände / Eintrag von Holzschutzmitteln (hier auf Arsen, Bor, Kupfer und Chrom-VI).

Im Folgenden wird die Bewertung der Historischen Erkundung und der Analyseergebnisse der untersuchten Bodenproben wiedergegeben:

„Bewertung

Auf dem Grundstück der Fa. Holzbau Hilland im Plenterweg 5 in Koblenz-Metternich wurden seit Betriebsbeginn mit Holzschutzmitteln behandelte Hölzer verarbeitet und gelagert. Kesseldruck- oder Tränkimprägnierungen für den Vollschutz wurden nicht durchgeführt. Zwischen 1980 und 1990 wurden im Rahmen des vorbeugenden Holzschutzes Holzschutzmittel auf Salzbasis verwendet. In den untersuchten Bodenproben konnten keine Rückstände aus den Holzschutzmitteln an Arsen, Kupfer, Chrom-VI und Bor nachgewiesen werden. Aus gutachterlicher Sicht sind keine Umweltgefährdungen aufgrund der verwendeten Holzschutzmittel zu besorgen.“⁹

Auf Basis der gutachterlichen Ergebnisse bestehen keine Bedenken bzgl. der im Bebauungsplan festgesetzten Wohnnutzung auf dem bisherigen Betriebsstandort. Anhaltspunkte, dass eine Gefährdung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vorliegen könnte, liegen nicht vor.

⁹ Historische Erkundung, GN Dr. Netta, Koblenz, 18.08.2015

Begründung

Satzungsfassung

4.9 Zeichnerische und textliche Festsetzungen

4.9.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Bereiche, die bereits heute überwiegend der Wohnnutzung dienen (Plenterweg) und vom Gebietscharakter als Allgemeines Wohngebiet einzuordnen sind sowie die rückwärtigen Nachverdichtungsflächen (ehemalige Betriebsflächen des Zimmereibetriebs) wird die bisherige Mischgebietsfestsetzung durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO ersetzt.

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 sind nicht zulässig, da diese Nutzungen mit dem Gebietscharakter nicht vereinbar wären und dem städtebaulichen Nachverdichtungsziel für Wohnzwecke widersprechen würden.

4.9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen und der maximal zulässigen 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 zulässige GRZ wird im gesamten Bebauungsplan mit einem Wert von 0,4 festgesetzt. Der für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 der BauNVO zulässige Wert von 0,4 und die nach der BauNVO (§ 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO) zulässige Überschreitungsmöglichkeit bis zu 50 vom Hundert durch Nebenanlagen etc.¹⁰ wird somit beachtet. Die so festgesetzte GRZ ermöglicht eine wirtschaftliche Umsetzung des verfolgten Planungsziels hinsichtlich einer städtebaulichen Nachverdichtung, bleibt aber noch erheblich unter der aktuell vorhandenen Versiegelungsrate des Plangebiets.

Die zulässige Grundfläche darf darüber hinaus 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 werden. 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 angemessenes

¹⁰ 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

Satzungsfassung

sener ökologischer Ausgleich für die mit der Unterbauung bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Maximale Anzahl der Vollgeschosse, zulässige Gebäudehöhe und Dachform:

Bereich Plenterweg bzw. nördlicher Teilbereich des Plans:

Die Höhendimensionierung der Bestandsbebauung im Bereich Plenterweg und die Dachformen werden vorwiegend durch eine 2-geschossige Bebauung (im Sinne von Vollgeschossen nach der Landesbauordnung) mit Dachausbau und traufständigen Satteldächern geprägt.

Diese Eigenart des Plangebiets im Bereich Plenterweg und der direkt angrenzenden Bebauung wird durch die getroffenen Festsetzungen wie folgt gewahrt: Festsetzung von ebenfalls (maximal) zwei Vollgeschossen, der Dachform (Satteldach) und deren (First-)Ausrichtung, hier traufständig (zum Plenterweg).

Eine Beschränkung der Gebäudehöhen erfolgt über entsprechende maximale Höhenfestsetzungen (hier Firsthöhe mit Bezugspunkt in Meter ü. NN), die für die Bestandsgebäude mit 107 ü. NN festgelegt wurde. Diese Höhenfestsetzung orientiert sich an die bestehende Firsthöhe von Haus Plenterweg Nr. 7 – 9 mit ca. 106,5 m ü. NN.

Bereich Kierweg bzw. südlicher Teilbereich des Planes:

Der rückwärtige, südliche Plangebietsbereich wird besonders durch die bestehende Wohnbebauung Im Kimmelberg städtebaulich geprägt. Hier befinden sich von der Kubatur her größere Gebäude in Form einer Mehrfamilienhausbebauung (3 Vollgeschosse und Dachausbau, Satteldach und giebelständige Ausrichtung zur Straße Im Kimmelberg).

Analog zu diesen städtebaulichen Vorbildern der vorhandenen Wohnbebauung Im Kimmelberg werden in diesem Planbereich maximal drei Vollgeschosse für zulässig erklärt und die Dachform bindend als Satteldach festgesetzt. Auf eine Festsetzung der (First-)Ausrichtung wird hier aufgrund der vorhandenen rückwärtigen Grundstückslage verzichtet.

Eine Beschränkung der maximal zulässigen Gebäudehöhen erfolgt über entsprechende Höhenfestsetzungen (hier Firsthöhe mit Bezugspunkt in Meter ü. NN), die für die Neubebauung mit 108 m ü. NN festgelegt wurde. Diese Höhenfestsetzung orientiert sich an die bestehenden Firsthöhen von Im Kimmelberg Haus-Nr. 7/7a mit ca. 105,2 m ü. NN und Im Kimmelberg Haus-Nr. 5 mit ca. 108,6 m ü. NN.

4.9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die vorherrschende Bauweise der Bestandsbebauung ist die offene Bauweise (Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand). Die offene Bauweise wurde dementsprechend hier festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planurkunde bestimmt. Die Baugrenzen umfassen die Bestands-

Begründung

Satzungsfassung

gebäude und die Neubauvorhaben. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet städtebaulich nicht erforderlich. Außerhalb dieser Baugrenzen wird eine zulässige Unterbauung der Flächen durch eine Tiefgarage inkl. deren Zufahrtsbereiche durch eine gesonderte Signatur in der Planurkunde örtlich festgelegt.

4.9.4 Garagen und Carports

Garagen und Carports werden nur im straßenseitigen Vorfeldebereich des Baugrundstücks am Plenterweg für unzulässig erklärt. Dieser Bereich liegt zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der sich aus den festgesetzten straßenseitigen Baugrenzen und deren Verbindung bzw. Verlängerung bis zu den seitlichen Baugrundstücksgrenzen ergebenden Gebäudeflucht. Durch diese Festsetzung wird ausgeschlossen, dass der sich aus der Straßenfläche und den „Vorgartenbereichen“ ergebende (visuelle) öffentliche/ halböffentliche Raum weiter durch die o.a. baulichen Anlagen eingeschränkt würde. Auch könnten diese Anlagen verkehrliche Belange (z.B. Sichtverhältnisse etc.) hier negativ beeinträchtigen.

4.9.5 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung, Verpflichtung zur Anlage von Regenwasserzisternen und zur Brauchwassernutzung) sichern wasserwirtschaftliche und entwässerungstechnische Belange und dienen gleichfalls dem Umweltschutz. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf Punkt 4.6 „Entwässerung / Hydrogeologische Situation“ verwiesen.

Zufahrtsbereiche und Fahrgassen sind hinsichtlich einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung im Rahmen der Abwägung mit den hier ebenfalls zu beachtenden Immissionsbelangen (hier Verminderung von Rollgeräusche des Stellplatzverkehrs) bewusst herausgenommen worden (s.u.).

4.9.6 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Die Zufahrtsbereiche und Fahrgassen von oberirdischen Stellplatzanlagen sowie die Rampenzufahrt und die Rampe der Tiefgarage selbst sind entsprechend den Planungsempfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung mit einer asphaltierten Oberflächenbefestigung herzustellen. Durch den glatten Fahrbahnbelag werden die Rollgeräusche des Stellplatzverkehrs relevant gemindert.

Weiterhin wurde entsprechend den Planungsempfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung festgesetzt, dass die Regenrinne vor der Garageneinfahrt der Tiefgarage (am Rampentiefpunkt) und das Garagentor der Tiefgarage dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik entsprechen müssen.

Begründung

Satzungsfassung

4.9.7 Fuß- und Radverkehr

In zeitgemäßen städtebaulichen Planungen sind Fußgänger- und Radfahrbelange besonders zu würdigen. In Verbindung mit den geplanten Apartments ist auch studentisches Wohnen zu erwarten. Aufgrund der fußläufigen Lage des Plangebiets zur Universität Koblenz-Landau werden voraussichtlich für diese Bewohnergruppe Fuß- und Radverkehre die präferierten Verkehrsmittelarten darstellen. Im Bereich des Plangebiets ist daher auf privatem Grund die Schaffung von Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl unweit der Gebäudezüge vorzusehen. Die Erfordernisse bzgl. Witterungsschutz und Absicherungsmöglichkeiten gegen Diebstahl und Vandalismus sollten bei den zukünftigen Planungen angemessen berücksichtigt werden. Auf eine zwingende Regelung bzgl. der Anlage von Fahrradabstellanlagen per Festsetzung wurde im Rahmen des Bebauungsplans aber verzichtet.

4.9.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden in Bezug auf Einfriedungen getroffen:

„Einfriedungen sind nur in Form von Laubhecken, Holz-, Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen und bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m Höhe zulässig.“

Einfriedungen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie „Plenterweg“ und des hieran anschließenden straßenseitigen Vorfeldebereiches des Baugrundstücks unzulässig.“

Der Ausschluss von geschlossenen und höheren Einfriedungen (Mauern, Sichtschutzverkleidungen etc.) dient zur Wahrung des vorhandenen Gebietstypcharakters und einer städtebaulich gewünschten visuellen Transparenz und den hiermit verbundenen Kommunikationsmöglichkeiten mit der Nachbarschaft. Im Bereich Plenterweg dient der Ausschluss von Einfriedungen wiederum zum Erhalt des öffentlichen/ halböffentlichen Raums. Da sich dieser hier aus einer relativ schmalen Straßenfläche und den angrenzenden „Vorgartenbereichen“ ergibt, werden zum Schutz dieses Bereiches bauliche Anlagen, inkl. Einfriedungen, ausgeschlossen. Auch könnten durch Einfriedungen hier verkehrliche Belange (z.B. Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrt) beeinträchtigt werden.

Begründung

Satzungsfassung

4.9.9 Landespflegerische Festsetzungen

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

Folgende Bepflanzungsfestsetzungen wurden getroffen:

- Begrünung aller unversiegelten Grundstücksflächen,
- eine örtlich festgesetzte Begrünung im rückwärtigen Plangebiet,
- eine Begrünungsverpflichtung der Freiflächenbereiche mit einer Tiefgaragenunterbauung,
- eine Anpflanzungsverpflichtung von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken (Anpflanzungspflicht: pro angefangene sechs oberirdische Stellplätze bzw. pro 250 m² Grundstücksfläche jeweils ein Laubbaum) sowie
- eine vollflächige Begrünungsverpflichtung von Dachflächen von Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen

Diese Maßgaben dienen zur Entwicklung einer gestalterischen und ökologischen Mindestqualität des Baugebiets. Durch die Festsetzsetzung wird insbesondere ein Mindestbeitrag zur Verbesserung der klimatischen Situation im Plangebiet geleistet.

4.10 Regelungen zum Artenschutz sowie Hinweise

4.10.1 Regelungen zum Artenschutz

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

„Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz:

Zur Vorbereitung von Baumaßnahmen dürfen Bäume und Gehölze nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar beseitigt werden.

Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Abriss der Werkstatt und des offenen Holzlagers des Zimmereibetriebes erforderlich. Der Abriss der Gebäude sollte vorzugsweise im September erfolgen, wenn die Vogelbrutzeit abgeschlossen ist und Fledermäuse nicht in Winterruhe sind bzw. keine Wochenstuben besitzen.

***Vor dem Abriss** sind potenzielle Lebensstätten zu prüfen und, wenn sie unbesetzt sind, unbrauchbar zu machen. Besetzte Quartiere müssen erneut geprüft werden, bis die Tiere abgewandert sind. Falls die Individuen mit den Händen erfasst werden können, ist auch ein Umsetzen in Ersatzquartiere (s.u.) möglich (nur Fledermäuse!). Günstigster Zeitraum für diese Maßnahme ist ebenfalls der September. Die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen bzgl. des Gebäudeabrisses ist durch eine fachkundige Person zu begleiten und gegenüber der UNB zu dokumentieren.“*

Begründung

Satzungsfassung

Für den Erhalt der Artenvielfalt von besonders und streng geschützten Tierarten und zur Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG werden u.a. als Ersatz von Brut- / Nistplätzen / Quartieren folgende **vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz** gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nach § 1 a (3) Satz 4 BauGB getroffen:

„Vor dem Abriss der Werkstatt und des offenen Holzlagers sind als Ausgleich für den Verlust von potentiellen Spaltenquartieren für Fledermäuse an der süd- und westexponierten Fassade des benachbarten Wohngebäudes (Plenterweg Nr. 5 oder dessen Anbau am Kierweg) je ein Spaltenkasten (insg. 2 Stück) für Fledermäuse anzubringen. Diese können auch als Fassadenverkleidung gestaltet werden. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten und gegenüber der UNB zu dokumentieren.

Nach Abschluss der Baumaßnahme sind folgende Alternativen für die Wiederherstellung der Fledermausquartiere möglich:

- *Option A: Dauerhaftes Belassen der Fledermauskästen am Gebäude Plenterweg Nr. 5 oder dessen Anbau am Kierweg*
- *Option B: Es können die o.a. Fledermausquartiere alternativ auch am Neubau integriert werden. Hier können die o.a. Flachkästen jeweils wieder in Süd- und Westexposition an geeigneten Fassadenabschnitten umgehängt werden. Statt der Flachkästen kann auch an der süd- und westexponierten Fassade des Neubaus je ein Spaltenkasten für Fledermäuse hinter einer Fassadenverkleidung fachgerecht montiert werden. Oder es werden Fertigkästen an der süd- und westexponierten Fassade in das Mauerwerk eingebaut. Die Anbringung/ Umsetzung der Option B erfolgt in Abstimmung mit einer fachkundigen Person und ist gegenüber der UNB zu dokumentieren.*

4.11 Archäologie

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

4.12 Wasserwirtschaft, DIN-Vorschriften: Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund, Kampfmittelfunde, Brandschutz

Zur Beachtung der in der Überschrift dargestellten Belange wurden in den textlichen Festsetzungen entsprechende Hinweise und Empfehlungen aufgenommen.

Begründung

Satzungsfassung

5. 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.¹¹

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.“¹² 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.¹³ Dabei spielen die nachfolgenden Leitziele eine zentrale Rolle, auf die der vorliegende Bebauungsplan hin überprüft wurde.

¹¹ 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.

¹² ebenda.

¹³ vgl. Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (2007): Gender Mainstreaming in der Bauleitplanung, Eine Handreichung mit Checklisten, Berlin.

Begründung

Satzungsfassung

Funktionsmischung/ Vermeidung von Monostrukturen/ kurze Wege		
<input type="checkbox"/>	Horizontale Funktionsmischung durch	
	<input type="checkbox"/>	Ausweisung der Gebietstypen allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet
	<input type="checkbox"/>	Lage der Gebietsarten zueinander
<input type="checkbox"/>	Vertikale Nutzungsmischung oder Nutzungsmischung in sonstigen Teilen baulicher Anlagen	
Anmerkung: Ist im festgesetzten WA-Gebiet möglich.		
-	Verbindende Wegeketten für Fuß- und Radverkehr zu	
	- / <input type="checkbox"/>	Versorgungseinrichtungen
	- / <input type="checkbox"/>	Gemeinbedarfseinrichtungen
	- / <input type="checkbox"/>	Grün- und Erholungsflächen
	- / <input type="checkbox"/>	Spiel- und Sportanlagen
Anmerkung: Aufgrund der Plangebietsgröße (0,3 ha) und den vorhandenen Eigentumsverhältnisse (Privateigentum) hier nicht möglich bzw. sinnvoll. Ist aber im Planumfeld z.T. gegeben (z.B. Kierweg).		
-	Ausweisung von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und Spielplätzen in Verbindung mit Versorgungs- u. Gemeinbedarfseinrichtungen	
	- / <input type="checkbox"/>	Versorgungseinrichtungen
	- / <input type="checkbox"/>	Gemeinbedarfseinrichtungen
	- / <input type="checkbox"/>	Grün- und Erholungsflächen
	- / <input type="checkbox"/>	Spiel- und Sportanlagen
Anmerkung: Aufgrund der Plangebietsgröße (0,3 ha) und den vorhandenen Eigentumsverhältnisse (Privateigentum) hier nicht möglich bzw. sinnvoll. Ist aber im Planumfeld z.T. gegeben (KITA, UNI, Nahversorgungszentrum, Naherholungsgebiet „Metternicher Eule“ etc.		
Versorgung und Infrastruktur		
<input type="checkbox"/>	Flächen für Gemeinschaftsanlagen (gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen, Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen in Wohnungsnähe)	
Erläuterung: In der Planung sind folgende Flächen festgesetzt bzw. gesichert, die die Funktion von Gemeinschaftsanlagen übernehmen: Oberirdische u. unterirdische Stellplatzanlagen, rückwärtige Flächen zum „Anpflanzen“ i.V. mit einer Sicherung von Freiflächen für gemeinschaftliche Nutzungen.		
Anmerkung: Aufgrund der Plangebietsgröße (0,3 ha) nur außerhalb des Plangebiets vorliegend, s.o.		
Freiräume		
<input type="checkbox"/>	Netzartige Struktur von Freiräumen in Wohngebieten	
	<input type="checkbox"/>	Wohnortnahe Grünflächen
	<input type="checkbox"/>	Wohnortnahe Sport- und Freizeitflächen ohne besondere Zweckbestimmung
Anmerkung: Aufgrund der Plangebietsgröße (0,3 ha) nur außerhalb des Plangebiets vorliegend.		
-	Verbindung der Freiräume durch Wegeketten	
Anmerkung: Aufgrund der Plangebietsgröße (0,3 ha) und den vorhandenen Eigentumsverhältnisse (Privateigentum) hier nicht möglich bzw. sinnvoll.		
<input type="checkbox"/>	Maßvolle städtebauliche Dichte	
	<input type="checkbox"/>	Geringe Höhe, hohe Dichte / max. 4 Geschosse
	<input type="checkbox"/>	Gemeinschaftsfläche seitlich und hinter den rückwärtigen Gebäuden
Sicherheit		
<input type="checkbox"/>	Sicherheit durch Orientierungsmöglichkeiten und Übersichtlichkeit	
Erläuterung: Die Sicherheit von Zuwegungen und Freiflächenbereichen im Plangebiet wird durch die „Soziale Kontrolle“ der Bewohner selbst bzw. der benachbarten Wohnnutzungen gewahrt.		
Verkehr		
<input type="checkbox"/>	Angemessene Dimensionierung der Verkehrsflächen	
<input type="checkbox"/>	Ökonomisch und ökologisch angemessene Parkflächen für Fahrzeuge und Anschlüsse an die Verkehrsflächen	
<input type="checkbox"/>	Voraussetzungen für Barrierefreiheit	
<input type="checkbox"/>	Ausweisung von Mischverkehrsflächen	
<input type="checkbox"/>	Sicherheit durch soziale Kontrolle und Einsehbarkeit	
	<input type="checkbox"/>	Sozial kontrollierte Spiel- und Freizeitangebote
	-	Keine Tiefgaragen

= trifft zu

- = trifft nicht zu

Begründung

Satzungsfassung

6. Kosten und Finanzierung

Die aus der Durchführung des Bebauungsplans zu erwartenden Kosten werden durch den Eigentümer / Vorhabenträger getragen.

Koblenz, Februar 2017

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure