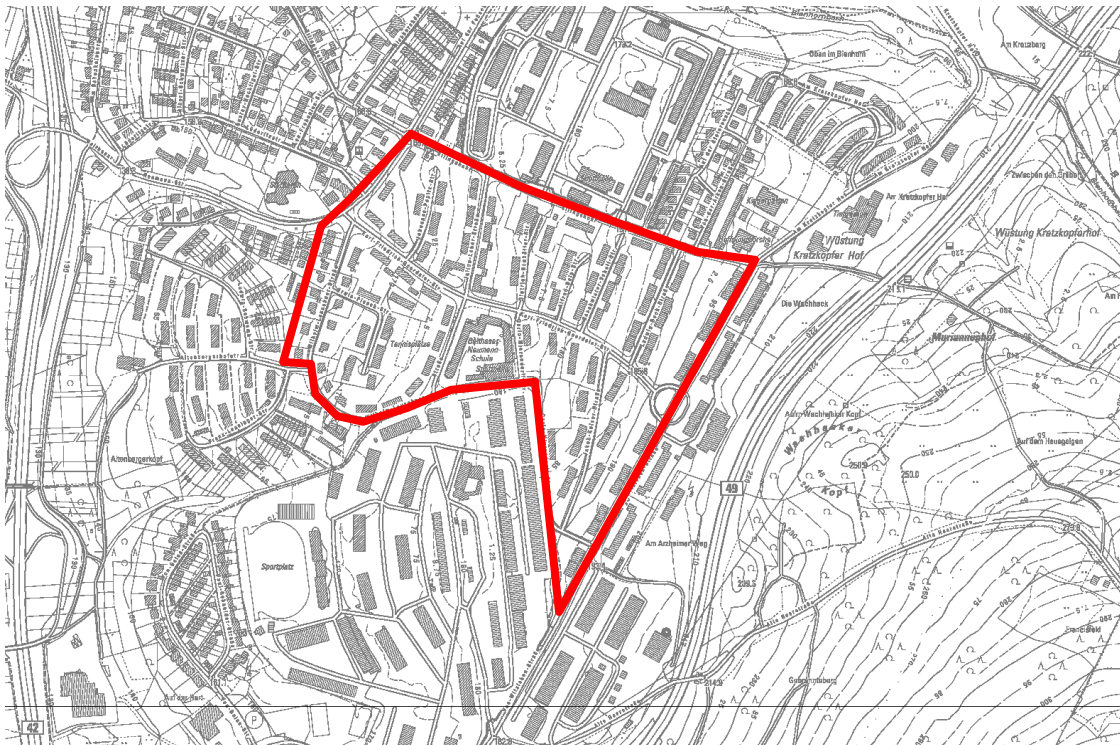


K O N Z E P T I O N

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 201
„Städtebauliche Neuordnung der
Pfaffendorfer Höhe“**



**Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz**

Mai 2017



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Anlass und Beschreibung der Planungsziele | 3 |
| 2. Plangebiet | 4 |
| 2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereichs | 4 |
| 2.2 Bestehende Anbindung und Erschließung | 4 |
| 2.3 Vorhandene bauliche Strukturen und Nutzungen..... | 5 |
| 3. Planungsrechtliche Vorgaben..... | 7 |
| 3.1 Raumordnung | 7 |
| 3.2 Planentwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2014 (RROPneu) | 8 |
| 3.3 Flächennutzungsplan | 8 |
| 3.4 Landschaftsplan | 9 |
| 4. Ermittlung der Umweltbelange..... | 9 |
| 4.1 Aufgabenstellung..... | 9 |
| 4.2 Potenzialkarten aus dem Landschaftsplan von 2007 | 10 |
| 4.3 Entwicklungsvorstellungen und Maßnahmen | 16 |
| 4.4 Unesco-Welterbe..... | 18 |
| 5. Städtebauliche Konzeptbeschreibung | 19 |
| 5.1 Nachverdichtung | 19 |
| 5.2 ruhender Verkehr | 19 |



1. Anlass und Beschreibung der Planungsziele

Auf Basis des vormals gefassten Aufstellungsbeschlusses (21.07.2005) und der hierin beschriebenen Zielen wurde ein rahmengebendes städtebauliches Entwicklungskonzept für den Bereich der ehem. „Franzosen-Siedlung“ auf der Pfaffendorfer Höhe erstellt [Städtebauliches Entwicklungskonzept „Pfaffendorfer Höhe“, 2011]. Dieses stellt im Ergebnis konzeptionell die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten sowie Bedeutung dieses Wohngebietes im, auch übergeordneten, städtebaulichen Kontext dar. Aus der hierin vorgenommenen Bestandserfassung und -bewertung verschiedener städtebaulicher Ebenen (Nutzung, Baustruktur, Verkehr, Grün etc.) sowie unter Einbeziehung der maßgeblich Betroffenen (Eigentümer, Bewohner) wurden verschiedene Themenschwerpunkte herausgestellt, welche den Charakter des Gebietes weiterhin positiv bzw. in optimierter Form prägen sollen.

Insbesondere wurden über die zentrumsnahe Lage des Gebietes hinaus die vorhandenen Grünflächen sowie Infrastruktureinrichtungen als städtebauliche Qualität mit Erhaltungs- bzw. Entwicklungspotential herausgestellt. Die vorhandene bauliche Dichte sowie die Verkehrserschließung tragen hierzu bei. Das städtebauliche Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Flächen bietet die Grundlage einer nachhaltigen Wohnumfeldaufwertungsmöglichkeit. Neben der Sicherung und Optimierung der landespflegerischen Qualität wird hier die Schaffung privater und öffentlicher Bewegungs-, Ruhe- und Kommunikationsräume in Verbindung mit der Umgestaltung und Anpassung der Verkehrsflächen angestrebt. Um die v. g. Potentiale weiterhin als prägende Quartiersmerkmale mit Aufwertungschance zu sichern und fort zu entwickeln, gilt es hierbei, auch die Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung in reduzierter Form zu steuern.

Die bestehenden Betreuungs- und Schuleinrichtungen wurden im städtebaulichen Entwicklungskonzept „Pfaffendorfer Höhe“ als wichtiger Standort der sozialen bzw. Bildungsinfrastruktur herausgestellt. Im Zusammenhang mit der angestrebten Weiterentwicklung des Gebietes als Wohnstandort wird hier über den Standorterhalt hinaus auch eine Entwicklungsmöglichkeit auf dem Bereich des bestehenden Bolzplatzes gesehen.

Für den bestehenden Einzelhandelsstandort im Geltungsbereich an der Ellingshohl wird im bereits genannten städtebaulichen Entwicklungskonzept „Pfaffendorfer Höhe“ (von 2011) sowie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz (von 2009 und 2016) insbesondere die Nahversorgungsfunktion für die Pfaffendorfer Höhe herausgestellt. Primär gilt es, diesen am Standort zu sichern und etwaige verträgliche Erweiterungsflächen in den weiteren Planungsüberlegungen mit aufzunehmen.

Den v. g. Zielen folgend wird die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.



2. Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereichs

Das rd. 20 ha große, rechtsrheinisch gelegene Plangebiet befindet sich auf einer Höhenlage zwischen 166 m ü. NN -196 m ü. NN und fällt von Ost nach West zum Rheintal hin ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich südlich der Straße Ellingshohl zwischen Balthasar-Neumann-Straße im Westen und Von-Witzleben-Straße im Osten. Südlich reicht der Geltungsbereich bis an das Areal der Gneisenau-Kaserne heran. Westlich bildet die Wilhelm-Leuschner-Straße sowie die hieran anbindende erste Bauzeile die Begrenzung des Plangebietes.

Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

2.2 Bestehende Anbindung und Erschließung

Die Haupteerschließung zum/vom Geltungsbereich erfolgt über die „Balthasar-Neumann-Straße“ und die „Ellingshohl“ sowie die „Von-Witzleben-Straße“ mit weiterführender Anbindung an die B 42 im Westen sowie die B 49 im Süden. Die Anschlussstellen an die B 42 und die B 49, mit Anbindungsmöglichkeit in Richtung der Bundesautobahnen A 3 (Köln-Frankfurt), A 61 (Mönchen-Gladbach-Speyer) oder zur A 48 (Richtung Trier), sind jeweils nur einige hundert Meter vom Plangebiet entfernt.

Die Innenstadt sowie der Hauptbahnhof von Koblenz sind nur etwa 4 km entfernt und über die Pfaffendorfer Rheinbrücke mit dem Pkw oder mit dem Bus in etwa 10 bis 15 Minuten zu erreichen.

Die Anbindung des Stadtteils an die Stadt ist als überdurchschnittlich gut zu bezeichnen.

Innerhalb der Siedlung verteilen sich die Verkehre von der Balthasar-Neumann-Straße kommend überwiegend stichstraßenartig über die großzügig dimensionierte Karl-Friedrich-Goerdeler-Straße. Diese ist zur Von-Witzleben-Straße hin gesperrt und auch baulich getrennt, so dass eine Durchfahrt hier nicht möglich ist.

Auch die Carlo-Mierendorff-Straße ist seitens der Von-Witzleben-Straße nicht direkt anfahrbar, so dass faktisch nur zwei Zufahrten ins Plangebiet existieren, nämlich über die Julius-Leber-Straße zur Ellingshohl sowie über die Karl-Friedrich-Goerdeler Straße zur Balthasar-Neumann-Straße.

Der vorhandene Einzelhändler an der Ellingshohl ist separat erschlossen. Er verfügt über eine begrenzte Zahl von Parkplätzen vor dem Gebäude anbindend an die Ellingshohl. Die Anlieferung erfolgt allerdings getrennt davon über die Dietrich-Bonhoeffer-Straße durch die Siedlung.

Eine ÖPNV-Linie verläuft durch das Plangebiet. Im Gebiet selbst sowie seiner unmittelbaren Umgebung sind mehrere Haltestellen vorhanden.



2.3 Vorhandene bauliche Strukturen und Nutzungen

Der Gebäudebestand im Plangebiet stellt sich überwiegend mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser und flach geneigten Sattel- sowie Walmdächern in offener Bauweise dar. Nur anbindend an die Von-Witzleben-Straße sind diese dreigeschossig. Zweigeschossige Einfamilienhäuser befinden sich in untergeordneter Anzahl anbindend an den westlichen Abschnitt der Wilhelm-Leuschner-Straße.

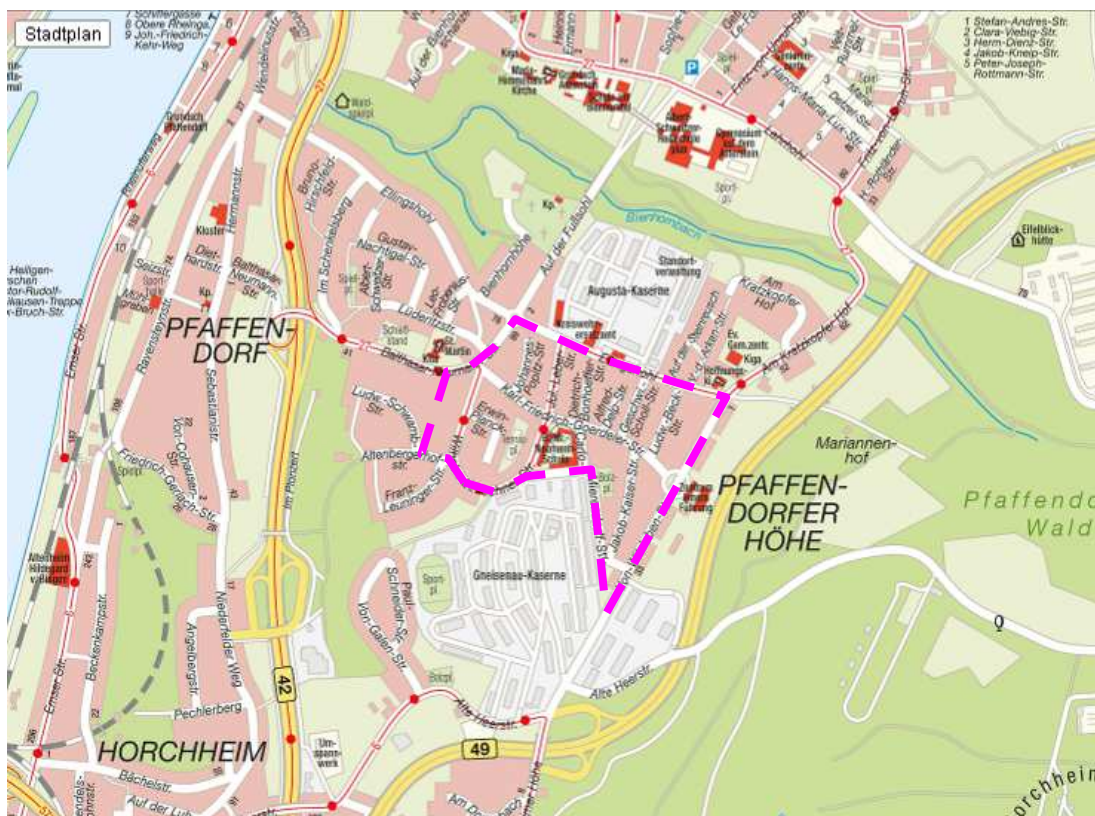


Abb. 1 - Stadtplan - Lage des Geltungsbereiches (magenta)

Trotz dessen Funktion sticht die bauliche Gestalt des vorhandenen Einzelhandelsunternehmens an der Ellingshohl nicht maßgeblich aus der angrenzenden Umgebung heraus. Die im Gebiet vorhandenen wohnbaulich genutzten (ehemaligen Kasernen-) Gebäude und die gegenüber befindlichen Strukturen der Augustakaserne lassen dessen Baukörper gleichwertig wirken.

Die vorhandene schulische Nutzung der Balthasar-Neumann-Schule ist erkennbar, hebt sich jedoch nur in der geschlossenen Bauweise gegenüber den angrenzenden Baustrukturen ab. Geschossigkeit und äußeres Erscheinungsbild fügen sich im Übrigen in die vorhandene Nachbarschaft ein.

Auch die im Gebiet gelegenen privaten sozialen Einrichtungen (ISA-Innovative Soziale Arbeit GmbH sowie Kindertagesstätte Bilingoo) fügen sich in die städtebauliche Umgebungsstruktur gleichberechtigt ein.



Der überwiegend vorhandenen Mehrfamilienhausbauweise im Geltungsbereich sind großzügig bemessene private Gemeinschaftsgrünflächen zugeordnet. Direkt dem jeweiligen Baugrundstück zugeordneten Hausgärten machen derzeit nur etwa ein viertel der privaten Freiflächen im Geltungsbereich aus. Ein vorhandener Bolzplatz, östlich der Balthasar-Neumann-Schule gelegen, stellt die einzige größere zusammenhängende öffentliche Freifläche im Gebiet dar.

Der Anteil der öffentlichen Erschließungsflächen im Plangebiet liegt bei etwa 20 %. Der ruhende Individualverkehr ist überwiegend auf den privaten Grundstücken, unmittelbar anbindend an die öffentlichen Verkehrsflächen, untergebracht. Jedoch wird der öffentliche Raum in Teilbereichen (bereits heute) ebenfalls von parkenden Fahrzeugen in Anspruch genommen.



Abb. 2 - Luftbild (Stand: 2017) - Lage des Geltungsbereiches (türkis)



3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Raumordnung

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006)

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den vorliegenden Planungsraum betreffenden Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2006 dargestellt.

Der RROP Mittelrhein-Westerwald zeigt für den Bereich des Plangebiets eine Siedlungsfläche für Wohnen. Darüber hinaus sind keine für die Planung relevanten Darstellungen im RROP enthalten.

Des Weiteren ist dem RROP in Kapitel Zentrale Orte, Wohnen zu entnehmen, dass „ausreichende Wohnbauflächen für den Ersatz und Erneuerungsbedarf der in der Region lebenden Bevölkerung sowie für die in die Region zuwandernde Bevölkerung bereitgestellt werden sollen. Der spezifische Wohnsiedlungsflächenbedarf soll die besonderen strukturellen Bedingungen und strukturellen Bedingungen in den einzelnen Gemeinden berücksichtigen.“ (RROP Mittelrhein-Westerwald 2006, Kapitel 2.2.1, Seite 15). Ebenso „soll die wohnbauliche Entwicklung, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, von den Städten und Gemeinden übernommen werden, die aufgrund ihrer Größe, örtlichen Infrastrukturausstattung und der räumlichen Nähe zu Versorgungseinrichtungen besonders dafür geeignet sind. Dies sind in der Regel die zentralen Orte.“ (RROP Mittelrhein-Westerwald 2006, Kapitel 2.2.1, Seite 16).

Die Planinhalte des Bebauungsplanvorentwurfs entsprechen den Zielen und Grundsätzen des RROP Mittelrhein-Westerwald 2006.



Abb. 3 - Ausschnitt des regionalen Raumordnungsplan (Region Mittelrhein-Westerwald) mit Geltungsbereich (gelb)



3.2 Planentwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2014 (RROPneu)

Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald hat am 16. Juni 2016 zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (Anpassung an das LEP IV) die 3. eingeschränkte Anhörung zum Planentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Hinweis: "Ziele des RROPneu stellen 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 des RROPneu besteht keine Berücksichtigungspflicht. Diese können in die Abwägung eingestellt werden."

Der RROPneu stellt ebenfalls im Bereich des Plangebiets Siedlungsflächen für Wohnen dar.



Abb. 4 - Ausschnitt des Planentwurfs zur Neuaufstellung des regionalen Raumordnungsplan (Region Mittelrhein-Westerwald 2014) mit Geltungsbereich (gelb)

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich überwiegend Wohnbauflächen dar. Die kommunalen Flächen der Balthasar-Neumann-Schule und die des vorhandenen Bolplatzes sind als Flächen für den Gemeinbedarf deklariert.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung sollen die Voraussetzungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der hier vorhandenen wohnbaulichen



sowie öffentlichen Strukturen geschaffen werden. Die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung somit nicht beeinträchtigt bzw. entwickelt sich aus dieser.

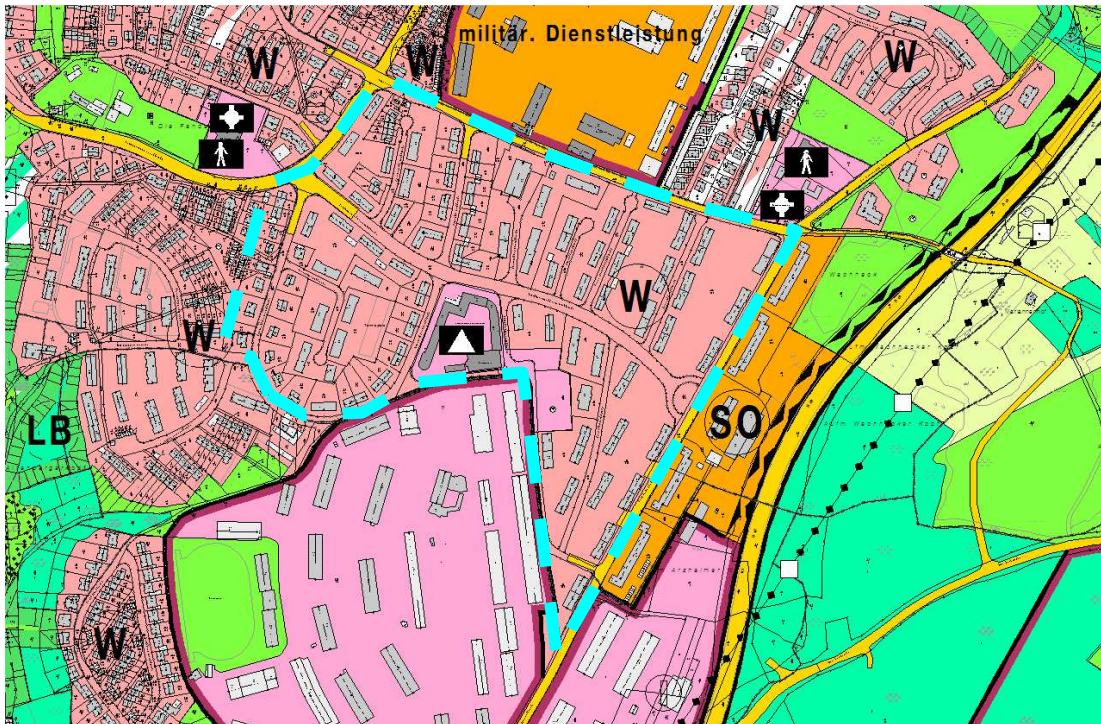


Abb. 5 - Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans mit Geltungsbereich (türkis)

3.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Koblenz von 2007 ist der überwiegende Teil des Plangebiets als städtische Siedlungsform – hier „Wohnen“ gekennzeichnet.

Die raumbezogenen landespflegerischen Entwicklungsziele (Karte 8) sind für das Plangebiet (gelegen in Raumeinheit 4: Kulturlandschaft Rechtsrheinische Hangterrassen mit Streuobstgebieten) wie folgt definiert:

- Erhaltung/Offenhaltung von kulturbestimmten Biotopen, auch als Vernetzungsraum, insbesondere Streuobst entlang der Hangterrassen
- Steuerung der Siedlungsentwicklung, Freihalten von Hangkanten
- Verbesserung der Struktur und Gewässergüte der Bachläufe

4. Ermittlung der Umweltbelange

4.1 Aufgabenstellung

Die nachfolgenden Ausführungen zu den Naturpotenzialen dienen der erforderlichen Fortschreibung der Landschaftsplanung zum Bebauungsplan.

Im Bereich des Artenschutzes bedarf es einer ergänzenden Begutachtung zur Landschaftsplanung, da die Betrachtung der streng geschützten Tier- und



Pflanzenarten und deren Lebensräume, noch nicht Gegenstand der Untersuchungen war. Die Natura-2000-Gebiete waren bereits 2007 schon ausgewiesen. Managementpläne dazu wurden erst in den letzten Jahren erarbeitet.

Aussagen zu Flächensicherung für Vernetzungsbeziehungen beruhen auf der Planung vernetzter Biotopsystem von 1993.

Der in einem Abstimmungsgespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde am 31.5.2017 abgestimmte Rahmen, von Inhalt und Umfang weitergehender Untersuchungen, wird in die weitere Bearbeitung zum Bebauungsplanentwurf einfließen.

Die Zielvorstellungen des Masterplans für das Baugebiet sollten berücksichtigt werden.

4.2 Potenzialkarten aus dem Landschaftsplan von 2007

4.2.1 Bodenpotenzialkarte



Abb. 6 - Ausschnitt der Bodenpotenzialkarte aus dem Landschaftsplan mit Geltungsbereich (türkis)

Bei den Flächen des Bebauungsplans, handelt es sich um Siedlungsflächen und Freiflächen für die keine Aussagen über Bodenqualitäten dargestellt sind.

Der Boden hat eine Nutzungsfunktion für die Siedlungsflächen und die verbleibenden Grünflächen. Die entwickelten Biotoptypen, die innerhalb dieser Flächen liegen, sind durch die Bodenverhältnisse bestimmt. Extreme Standortbedingungen sind nicht anzutreffen. Die Versiegelung der verbliebenen offenen Böden würde zu einer Verschlechterung von



Bodenfunktionen führen. Dies hat auch Auswirkungen auf die Versickerung von Oberflächenwasser.

4.2.2 Wasserpotenzialkarte



Abb. 7 - Ausschnitt der Wasserpotenzialkarte aus dem Landschaftsplan mit Geltungsbereich (gelb)

In der Potenzialkarte sind für das Gebiet ebenfalls wie beim Boden Siedlungsflächen mit einzelnen Freiflächen dargestellt.

Vorgaben für die Ableitung von Oberflächenwasser im Gebiet sind nicht näher beschrieben. Die Versickerungsmöglichkeit hängen von den örtlichen Bodenverhältnissen ab.

Das Gebiet liegt innerhalb einer Zone mit der Niederschlagsmenge von 600 – 650 mm pro Jahr.

Im Siedlungsbereich ist davon auszugehen, dass undichte Kanalisationen (soweit nicht geprüft) vorkommen können. Abwasserversickerungen und Abschwemmungen von befestigten Flächen (können)...Belastungen des Grundwassers verursachen. Dies ist jedoch abhängig von der Intensität der Besiedlung (LP siehe S. 69).

Fließgewässer kommen im Bereich des Plangebietes nicht vor. Durch das Gebiet verläuft im Landschaftsplan eine Kennzeichnung für eine Niederwasserscheide. Diese bezieht sich auf den Einzugsbereich des „Bienhorn Bachs“.



4.2.3 Klimapotenzialkarte

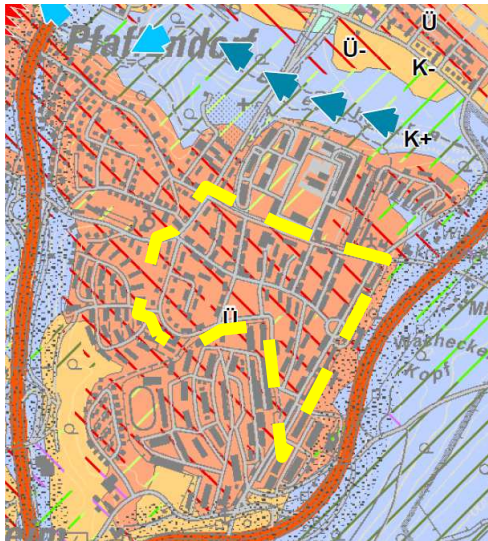


Abb. 8 – Ausschn. der Klimapotenzialkarte aus dem Landschaftsplan mit GB (gelb) Abb. 9 - Ausschnitt der Klimafunktionskarte aus dem Landschaftsplan mit GB (gelb)

Die Beurteilung der Klimaverhältnisse in der Landschaftsplanung ist nur eingeschränkt möglich. Es wird hier unterschieden in Regional- und Lokalklima. In der Potenzialkarte verweist der Buchstabe Ü auf einen gemäßigten städtischen Überwärmungsbereich hin. Aussagen dazu beruhen auf den Darstellungen in der Klimafunktionskarte. Der zutreffende Klimatoptyp für das Gebiet ist hier ein Überwärmungsbereich, der gekennzeichnet ist durch erhöhte Temperaturen, mäßige Abkühlungsrate in der Nacht und eingeschränkten Luftaustausch und er wirkt bioklimatisch belastend.

Der Bereich zählt zu den klimatisch vorbelasteten Klimatopen im Stadtgebiet (Legende zu den Potenzialkarten).



4.2.4 Arten und Biotope



Abb. 10 - Ausschnitt Arten und Biotope aus dem Landschaftsplan mit Geltungsbereich (türkis)

Entscheidend für die Ermittlung von schutzwürdigen Biotoptypen ist der landschaftliche Zusammenhang. Innerhalb des Gebietes sind keine wertvollen Biotopkomplexe dargestellt worden, die im M. 1 : 5.000 Relevanz hätten.

Es sind 3 Teilflächen mit Bedeutung als Offenlandbereich dargestellt. Diese sind jedoch in die Siedlungsfläche eingebunden.

Im weiteren Umfeld des Gebietes gibt es Räume mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Im Landschaftsplan ist über die gesamte rechte Rheinseite, eine Vernetzungsachse von landesweiter Bedeutung gelegt worden. Deren Funktion bezieht sich vor allem auf die Offenlandbereiche und die rechtsrheinischen Streuobstgebiete.



Im Baugebiet selbst gibt es nur für einen Teil der Freiflächen eine Biotoptypenerfassung, auf der Grundlage der Kartieranleitung des Landes, die inzwischen neu gefasst wurde.

Aussagen zum Fledermausmanagement sind im Landschaftsplan nur ansatzweise enthalten. Auf den Schutz der Fledermäuse wird bei Baumsanierung hingewiesen, wenn es um die Herstellung der Verkehrssicherheit bei Gehölzen geht.

Durch bereits erfolgte und weiterhin notwendige Baumsanierungsmaßnahmen im Stadtgebiet sind Fledermaushabitate mit sehr hoher Bedeutung von Störungen, bzw. Verlusten betroffen.

Hier erfolgt jedoch eine enge Zusammenarbeit der Stadt Koblenz mit örtlichen Fledermausexperten, um die Belange des Fledermausschutzes, soweit wie möglich gerecht zu werden.

4.2.5 Landschaftsbild

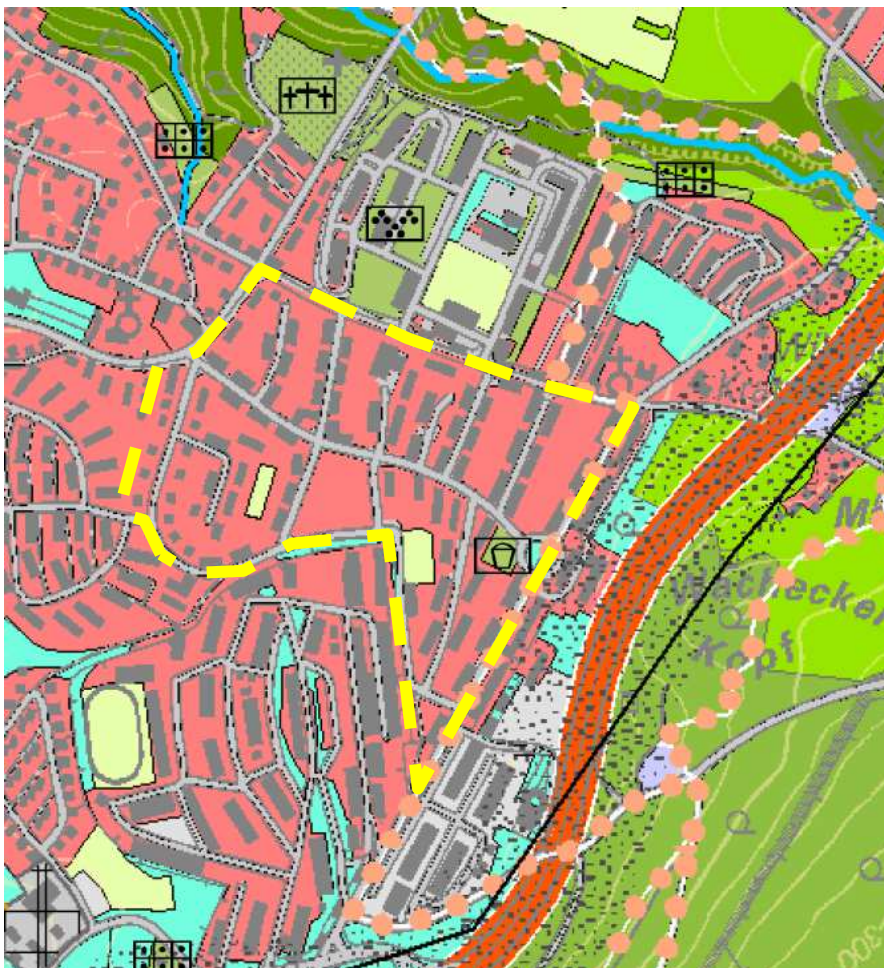


Abb. 11 - Ausschnitt Landschaftsbild aus dem Landschaftsplan mit Geltungsbereich (gelb)

Das örtliche Landschaftsbild ist geprägt durch den Siedlungsbereich mit einzelnen dazwischen liegenden Grünflächen. Es ist eine Spielmöglichkeit im Plan eingetragen. Eine stark befahrene Straße (B 49) befindet sich östlich des Plangebietes. Bei der Betrachtung des Landschaftsbildes werden



Kriterien, wie z.B. die äußere, visuell wahrnehmbare Erscheinung der Landschaft angewendet. Die topografische Lage des Siedlungsbereiches hat hier ebenfalls eine Bedeutung. Das Gebiet ist eingebunden in die vorhandenen Siedlungsstrukturen.

Die rechtsrheinischen Stadtteile liegen überwiegend auf der Hauptterrasse (des Rheins). Die Terrassenkanten verlaufen parallel zum Fluss. Gestufte Übergänge zwischen Nieder-, Mittel- und Hauptterrasse sind nur an wenigen Stellen erkennbar. Die Vielfalt eines Landschaftsraums wird durch alle natürlichen Landschafts- und Vegetationselemente, Reliefunterschiede oder kulturhistorische Nutzungsformen geprägt.

Für die Erholungsinfrastruktur ist in der Potenzialkarte entlang der „Von-Witzleben-Straße“ eine Wanderwegetrasse dargestellt. Diese Wanderwegeverbindung stellt ein Ergänzungsangebot im überörtlichen Wegenetz dar.

Die Park- und Grünanlagen im Stadtgebiet haben eine hohe Bedeutung für die siedlungsnahen Erholung. Für Stadtteile und hier vor allem in den dichter bebauten Innenstadtbereichen, sowie in Bereichen mit mehrgeschossiger Wohnbebauung, sind begrünte Freiräume und Spielmöglichkeiten für Kinder besonders wichtig.

Neben diesen ausgewiesenen Spiel- und Bolzplätzen haben die nicht ausgewiesenen sogenannten „naturnahen Spielräume“ eine sehr hohe Bedeutung für das Kinderspiel. (Die Möglichkeit der Betretung der Rasenflächen ist hier ein wichtiges Eignungskriterium, vgl. S. 122 LP).

Die aktuelle Wanderwegeführung ist in dem Ausschnitt unten dargestellt.



Quelle: www.ich-geh-wandern.de



4.3 Entwicklungsvorstellungen und Maßnahmen

4.3.1 Entwicklungsziele aus dem Landschaftsplan

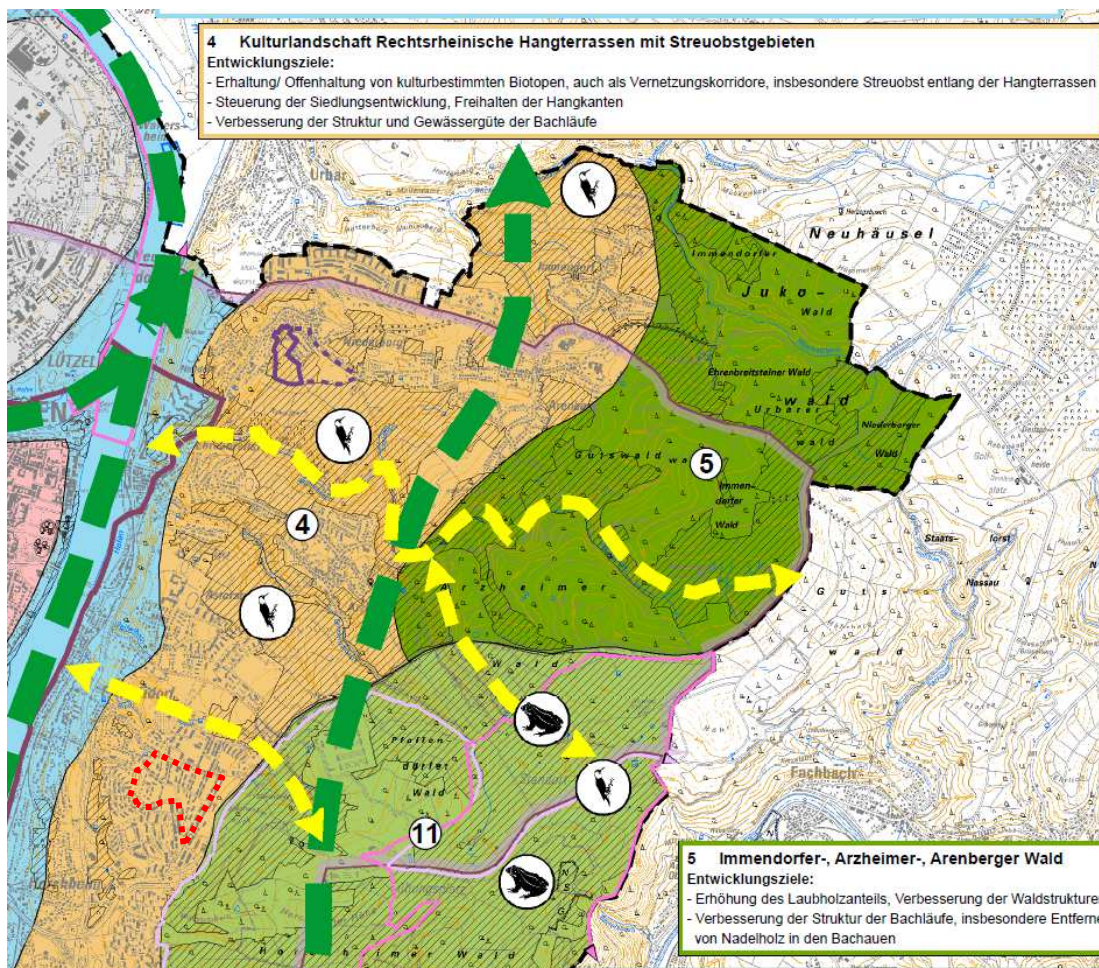


Abb. 12 - Ausschnitt Entwicklungsziele aus dem Landschaftsplan mit Geltungsbereich (rot)

Für die örtliche Umsetzung von landespflegerischen Maßnahmen ist es entscheidend, welche grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen. Innerhalb der Raumeinheit 4 bestehen Zielvorstellungen zur Biotopvernetzung. Die Raumeinheit umfasst Biotopkomplexe von überregionaler Bedeutung. Flächenzusammenhänge sind entlang der Hang- und Terrassenkanten erkennbar.

Im städtebaulichen Masterplan von 2011 wurden verschiedene Vorschläge zur Durchgrünung des Gebietes erarbeitet. Zum Beispiel wurden Baumpflanzung angedacht, welche die Aufenthaltsqualität in öffentlichen und halböffentlichen Räumen aufwerten könnten.



Abb. 13 - Ausschnitt aus dem Masterplan von 2011

4.3.2 Maßnahmen aus dem Landschaftsplan

Die raumbezogenen landespflegerischen Zielvorstellungen konzentrieren sich auf Maßnahmen im Umfeld des Plangebiets. Hier geht es um den Schutz von Freiflächen.

Östlich der B 49 liegen ein FFH- und ein Vogelschutzgebiet (Natura-2000-Gebiete). Es handelt sich hier um das Gebiet „Lahnhänge“ Nr. 5613-301 und 5611-401.

Hier gelten besondere Maßnahmen aus den Managementplänen.

Im Baugebiet selbst sind Grünflächen nach einem Biotoptypenschlüssel erfasst. Diese sollten mit in die Grünordnung eingebunden werden.

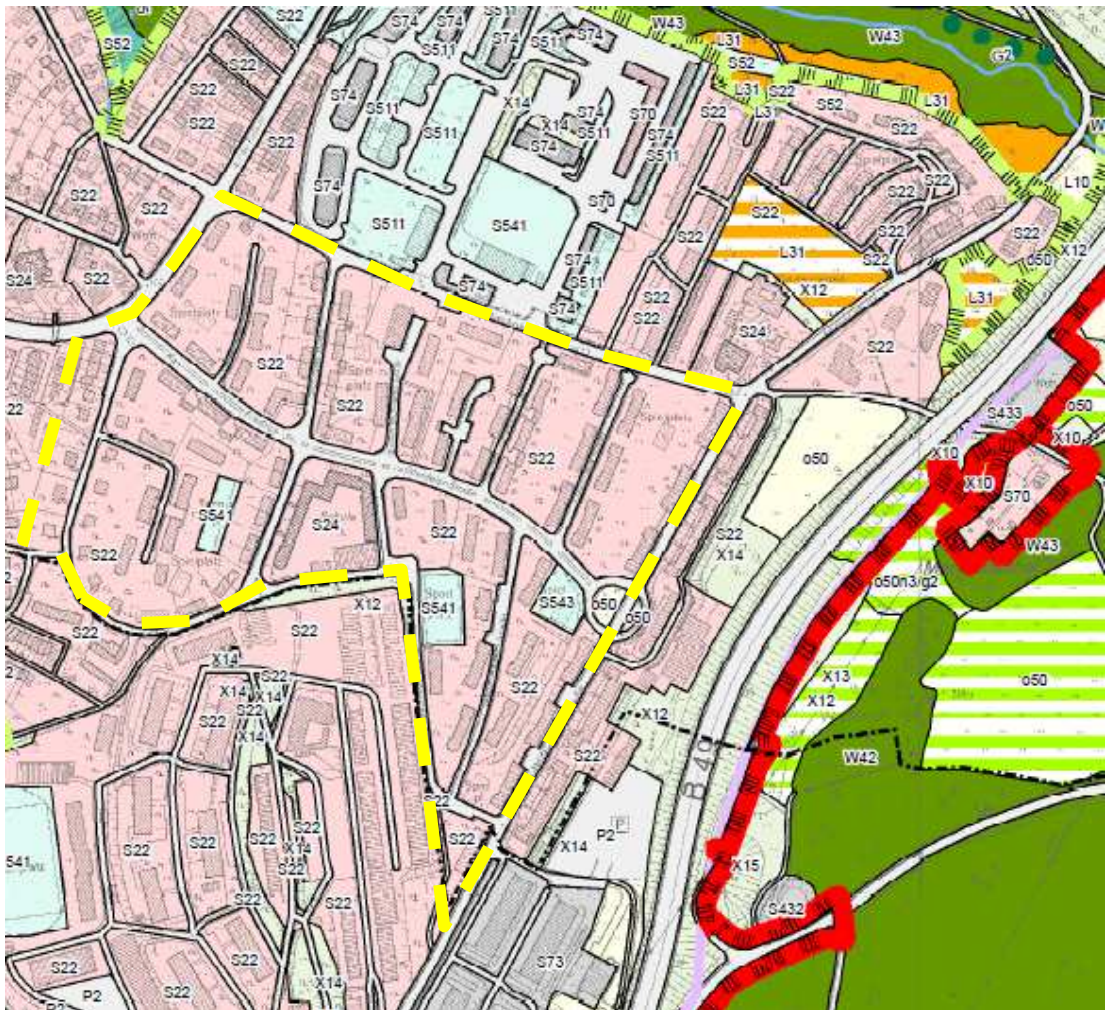


Abb. 14 - Ausschnitt Maßnahmen aus dem Landschaftsplan mit Geltungsbereich (gelb)

4.4 Unesco-Welterbe

Im Jahr 2002 wurde das UNESCO-Welterbe „Oberes Mittelrheintal“ ausgewiesen. Das Ziel der Ausweisung ist es sich um den Fortbestand der Landschaft im Sinne der Welterbekriterien zu kümmern.

Die Sicherung des Landschaftsbildes, der Erhalt der zahlreichen Kulturdenkmäler und der Schutz der Natur sind oberste Ziele für eine nachhaltige Entwicklung der Region.

Die näheren Ausführungen in der Managementplanung zum Welterbegebiet sollten beachtet werden.

Es gibt noch eine weitere Ausweisung eines Welterbegebietes für den „Obergermanisch-Raetischen Limes“. Dies betrifft die Reste des römischen Kastells in Niederberg, das jedoch weiter nördlich außerhalb des Plangebietes liegt.



5. Städtebauliche Konzeptbeschreibung

5.1 Nachverdichtung

Die überbaubaren Grundstücksflächen, definiert über Baugrenzen, lassen um die bestehenden Baukörpern einen entsprechenden Spielraum. Dies folgt dem städtebaulichen Ziel die bestehenden/ursprünglichen Wohnungszuschnitte/-aufteilungen einen entsprechenden architektonischen und bautechnischen Raum für etwaige zeitgemäße An-/ Um-/Ausbauvorhaben zu geben.

Über die flächige (Aus-)Baumöglichkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hinaus soll die Erweiterungsmöglichkeit der auch in die Vertikale ermöglicht werden. Dies ist planungsrechtlich über die zulässige Anzahl von Vollgeschossen sowie eine maximale Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Die Quartiersmitten werden gegenüber einer etwaigen Bebauungsmöglichkeit nach § 34 Baugesetzbuch – BauGB- (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) dementsgegen frei gehalten um die vorhandenen Freiraumstrukturen zu sichern.

5.2 ruhender Verkehr

Mit Blick auf die bestehende Situation im Gebiet wird es notwendig entsprechende Regelungen für die den Wohnungen zugeordneten Stellplätze planungsrechtlich zu berücksichtigen. Die Standorte für diese Anlagen werden hierbei aus den Quartiersmitten heraus gehalten und sollen sich verkehrsflächennah sowie zwischen den Gebäuden entwickeln können.