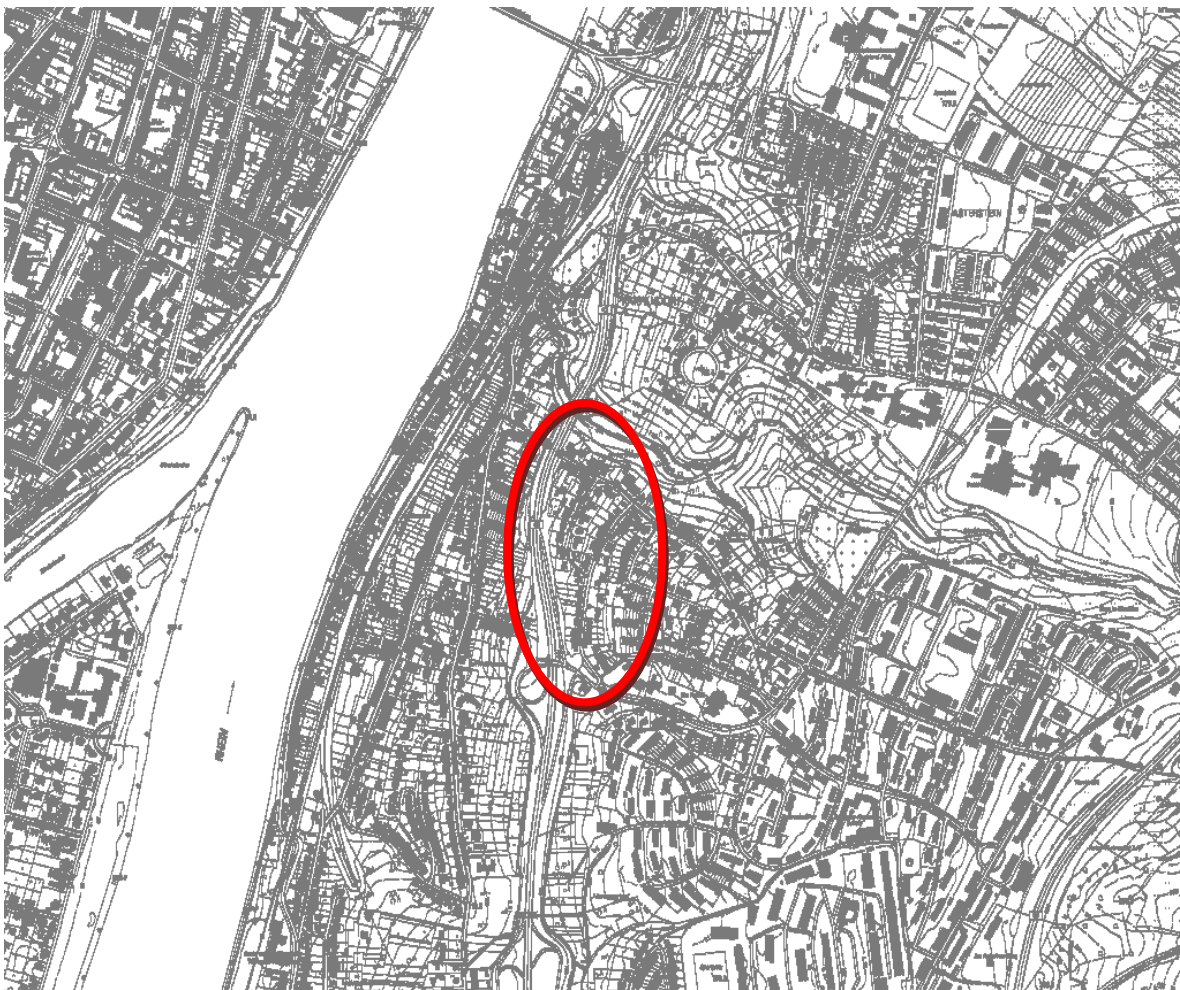


**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 314**

„Im Schenkelsberg / Bruno-Hirschfeld-Straße / Ellingshohl“



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

November 2017



Inhaltsverzeichnis

Anlass der Bebauungsplanaufstellung und Beschreibung der Planungsziele...	4
1. Plangebiet	6
1.1 Lage und Größe des Plangebietes	6
1.2 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen	6
2. Übergeordnete Planungen oder Planungsrechtliche Vorgaben	8
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz (LEP IV).....	8
2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006)	9
2.3 Planentwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2014 (RROPneu)	9
2.4 Flächennutzungsplan (FNP).....	10
3. Wesentliche Planungsvarianten	13
4. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung unter Berücksichtigung des Bestandes	14
4.1 Hinweise zur Voruntersuchung und Bestandserfassung im Plangebiet	14
4.2 Bau- und Nutzungskonzept	15
4.3 Dimensionierung und Gestaltungsmerkmale.....	16
4.4 Verkehrserschließung	18
4.5 Möglichkeiten der Nutzung von Nachverdichtungspotentialen	19
5. Ziele Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen .	20
5.1 Art der baulichen Nutzung	20
5.2 Maß der baulichen Nutzung	21
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	30
5.4 Nebenanlagen	31
5.5 Flächen für Stellplätze und Garagen	32
5.6 Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	33
5.7 Immissionen und Emissionen.....	33
5.8 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	34
5.9 Landespflegerische Festsetzungen	37
5.10 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.....	37
6. Umweltbelange	38
6.1 Berücksichtigung von Umweltbelangen und Artenschutz	38
6.2 Klimagerechte Stadtplanung	39
7. Planungsrelevante eigentumsrechtliche Aspekte	40
8. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit - Gender Planning.....	42
9. Bodenordnung und Kosten	42



10. Umweltbericht.....	43
10.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	43
10.2 Beschreibung der vorgenommenen Umweltprüfung (Untersuchungsrahmen) und Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.....	43
10.3 Darstellung der in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	44
10.4 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes – differenziert nach Schutzgütern.....	47
10.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose).....	53
10.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	53
10.7 Beschreibung der verbleibenden voraussichtlichen (erheblichen) Umweltauswirkungen der Planung mit Bilanzierung und Zuordnung	57
10.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt (Monitoring), hier Monitoring zur Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen	57
10.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	57
Grundlagen	60
Abbildungsverzeichnis	61



Anlass der Bebauungsplanaufstellung und Beschreibung der Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 314 „Im Schenkelsberg / Bruno-Hirschfeld-Straße / Ellingshohl“ verfolgt als Planungsziel in dem Gebiet die künftige Bebauung und städtebauliche Entwicklung zu steuern – der vorhandene Gebietscharakter soll unter der Berücksichtigung der Nutzung von vorhandenen Nachverdichtungspotentialen gewahrt bleiben. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und wird durch eine wohnbauliche Nutzung geprägt. Anhand der vorhandenen Bebauungsstruktur ist erkennbar, dass das Plangebiet über einen längeren Zeitraum hinweg bebaut wurde. Im Geltungsbereich finden sich Wohnhäuser ausgeführt als ein- bis zweigeschossige Flachdachbauten, Wohnhäuser aus den 1950er/60er Jahren mit steil geneigten Satteldächern und Gebäude jüngeren Datums (1970er/80er Jahre) mit flacher geneigten Satteldächern sowie neue, moderne und repräsentative Baukörper. Auch wenn die Bebauung im gesamten Geltungsbereich somit als heterogen zu bezeichnen ist, finden sich einzelne, kurze Straßenabschnitte, die von einer homogenen Bebauung geprägt werden – insbesondere trifft dies auf die Bruno-Hirschfeld-Straße zu.

Das Planungserfordernis wird durch eine im Ansatz erkennbare städtebauliche Überformung des Gebiets ausgelöst. Zum Teil genügen die vorhandenen Gebäude nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine moderne Wohnbebauung – ein Umbau oder Erweiterung der Gebäude ist aufgrund der Gebäudezuschnitte oder der Bauweise teilweise nicht lohnenswert oder nur schwer möglich. Die städtebaulich reizvolle Lage des Gebiets oberhalb des Rheins mit einer ausgesprochen guten Sicht auf die Stadt Koblenz, ist als äußerst attraktiv zu bezeichnen und damit interessant für eine gehobene und repräsentative Wohnbebauung. Bei Berücksichtigung der in Koblenz bestehenden hohen Nachfrage nach Wohnraum ist künftig nicht auszuschließen, dass die Neubebauung unter der Maßgabe der maximalen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke erfolgt. Sowohl die zwischenzeitlich realisierten Neubauvorhaben als auch die seitens der Verwaltung bekannten Bauabsichten auf weiteren Grundstücken im Plangebiet bestätigen diesen Trend. Demnach liegen ausreichend Hinweise vor, die die o.g. Überformung des Gebietes einhergehend mit dem Verlust des Gebietscharakters – vorwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser in lockerer und durchgrünter Bebauung – befürchten lassen. Hierbei ist als eine Ursache die mögliche dominante Wirkung von Bauvorhaben auf den Straßenraum und das Wohnumfeld zu nennen. Nach derzeitigen Baurecht sind Gebäude zulässig, die sich an den bestehenden größeren Firsthöhen (Satteldachgebäude aus den 1950er/60er Jahren) orientieren und in Verbindung mit der vorhanden Topographie sowie einer modernen, würfelartigen Kubatur hohe aufgehende Gebäudefassaden entstehen lassen, die sich entsprechend dominant, insbesondere zur Talseite, auf den Straßenraum und das Wohnumfeld auswirken – der städtebauliche Überformungsprozess tritt hiermit ein.

Im Hinblick auf die v. g. Einflüsse, die auf den Geltungsbereich einwirken, werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Wesentlichen die



folgenden städtebaulichen Zielsetzungen verfolgt: langfristige Sicherung der Baustruktur durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung zur Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotentiale. Eine Nachverdichtung kann sowohl über eine maßvolle Neubebauung als Ersatzbebauung, als auch über eine Erweiterung vorhandener Gebäude erfolgen. Die vorhandenen Hausgärten, mit ihrer zum Teil gebietsprägenden Grünschubstanz wie großkronige Bäume und zusammenhängende Gehölzstrukturen, soll dabei erhalten bleiben.



1. Plangebiet

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsrheinischen Koblenzer Stadtteils Pfaffendorf. Westlich, entlang des Plangebiets verläuft in unmittelbarer Nähe die Bundesstraße B 42, im Norden wird das Plangebiet durch die Straße „Ellingshohl“ begrenzt, im Osten durch die Wohnbebauung entlang der „Albert-Schweitzer-Straße“ und im Süden durch die „Balthasar-Neumann-Straße“.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha. Aufgrund der Lage in der Hangfläche oberhalb des Rheins beträgt der topographische Höhenunterschied innerhalb des Plangebietes ca. 40,00 m – das Gelände steigt von Westen nach Osten von ca. 112,00 m ü. NN auf 153,00 m ü. NN an.

Das Plangebiet ist bereits vollständig überbaut, es handelt sich um eine wohnbauliche Nutzung mit vorwiegend Ein- bis Zweifamilienhäusern und einzelnen Mehrfamilienhäusern. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen und –tiefen und durch die hier angelegten Hausgärten ist das Gebiet stark durchgrünt. Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Plangebiet erfolgt im Kapitel 2.2 der vorliegenden Begründung.

Die Umgebung des Plangebiets wird durch die im Osten anschließende Wohnhausbebauung geprägt sowie durch den im Norden des Plangebietes zwischen den Koblenzer Stadtteilen Pfaffendorf und Asterstein verlaufenden Grünzug entlang des Bienhornbachs (Bienhorntal).

1.2 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen

Im Norden direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 27 „Baugebiet Grünzone Bienhorntal einschließlich Randbebauung“. Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke nördlich der Straße „Ellingshohl“ ein Reines Wohngebiet fest. Nördlich anschließend an das Reine Wohngebiet setzt der Bebauungsplan öffentliche Grünflächen fest. Im Osten, ebenfalls direkt an das Plangebiet angrenzend schließt sich der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 25 „Baugebiet Lüderitzstraße“ Änderung Nr. 1 an. Dieser setzt ein Reines Wohngebiet sowie einen Spielplatz fest (vgl. Abbildung 1).

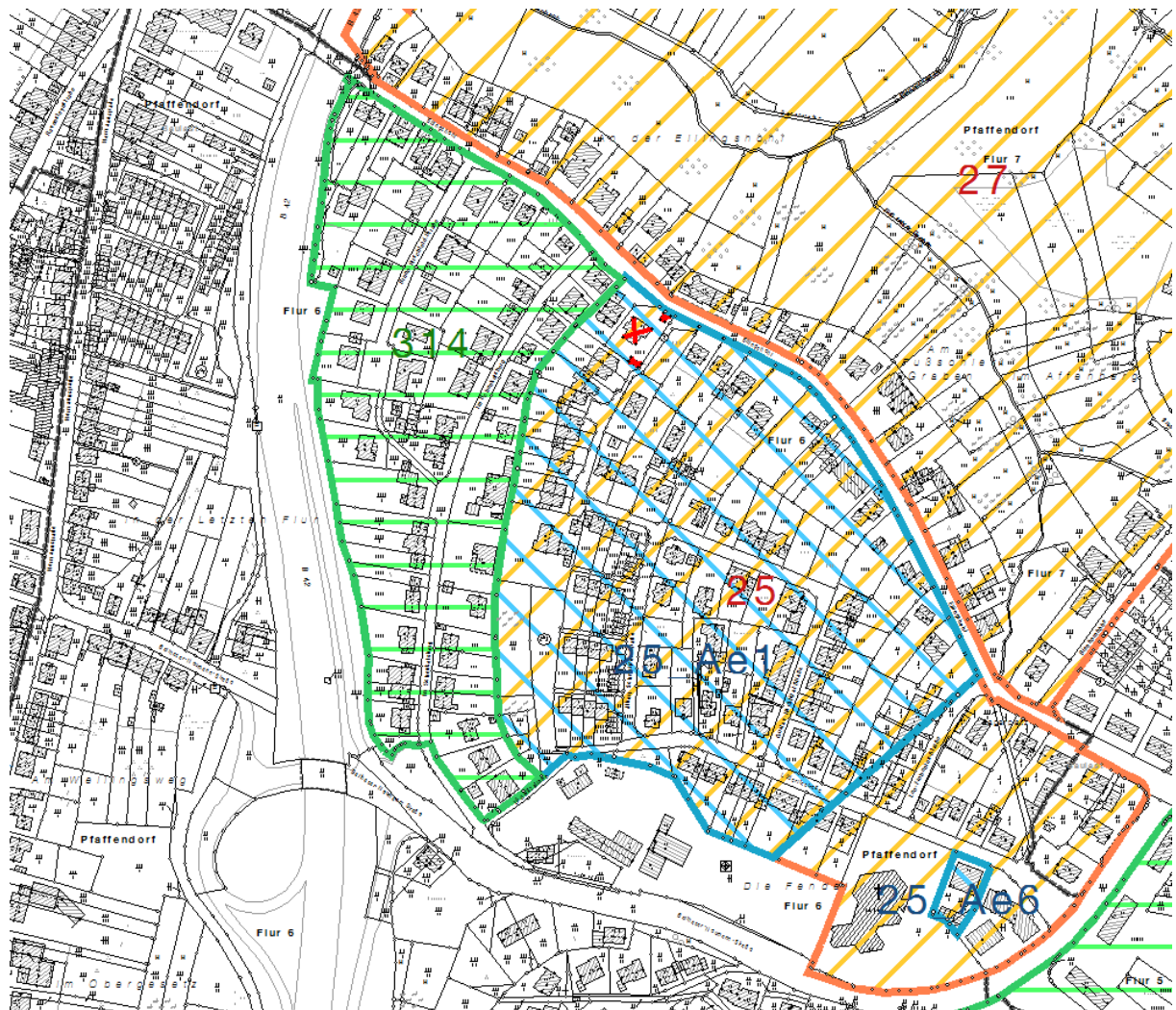


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 314 (grün) mit den angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 25 Änderung Nr. 1 (blau) und Bebauungsplan Nr. 27 (orange) – ohne Maßstab



2. Übergeordnete Planungen oder Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz (LEP IV)

Koblenz ist neben Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen eines der fünf Oberzentren (OZ) in Rheinland-Pfalz und somit ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System von großräumigen Verkehrsachsen. Weiterhin erfüllt die Stadt besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktionen, die zu sichern sind.

Die Stadt Koblenz stellt als Teil des Gebietes Koblenz-Neuwied-Andernach-Mayen einen klimatischen Belastungsraum dar. In diesen Räumen, die thermisch stark belastet sind, sind Luftaustauschbahnen und Ausgleichsräume bedeutsam und in der Bauleitplanung zu sichern. Daher ist hier von den Gemeinden der erforderliche Handlungsbedarf besonders zu prüfen.

Das vorliegende Bebauungsplangebiet befindet sich in einem Stadtteil auf der rechten Rheinseite, der eine – gegenüber den Siedlungsstrukturen zwischen Rhein und Mosel oder auch nördlich der Mosel – geringere Verdichtung aufweist. Insofern ist der betreffende Bereich deutlich weniger thermisch belastet. Darüber hinaus sind der Stadtteil und das Plangebiet von großräumigen Freiraumstrukturen umgeben.

Koblenz liegt innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Oberes Mittelrheintal“. Dieser hat eine landesweite Bedeutung als zentrale landschaftliche Leitstruktur im Rheinischen Schiefergebirge. Das LEP IV charakterisiert das „Obere Mittelrheintal“ als einzigartige Landschaft. Durch den Status UNESCO-Weltkulturerbe ist das „Obere Mittelrheintal“ eine historische Kulturlandschaft von weltweiter Bedeutung bei gleichzeitig hoher Wertigkeit für die Naherholung im Raum Koblenz.

Des Weiteren befindet sich die Stadt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied“, der eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Talsystem des Rheins besitzt und somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur ist. Das landschaftliche Umfeld hat eine hohe Bedeutung für die stadtnahe und die überörtliche Naherholung.

Im Hinblick auf die Entwicklung der Wohnfunktion beinhaltet das LEP IV die Aussage, dass „jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trage, was die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt bedeute“ (LEP IV vom 14.10.2008, G 26, Seite 76).

Die Inhalte des Bebauungsplanvorentwurfs Nr. 314 „Schenkelsberg / Bruno-Hirschfeld-Straße / Ellingshohl“ entsprechen den Zielen und Grundsätzen des LEP IV.



2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006)

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2006 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 314 und dessen Umgebung folgende Aussagen dar:

- Siedlungsflächen für Wohnen (rosa Flächensignatur)
- Funktionales Straßennetz: Überregionale Verbindung – im Westen angrenzend (rote Linie)
- Grünstäur (grüne, vertikale Schraffur) – im Norden angrenzend
- Vorbehaltsgebiet Arten-/Biotopschutz (grüne, schräge Schraffur) – im Norden angrenzend

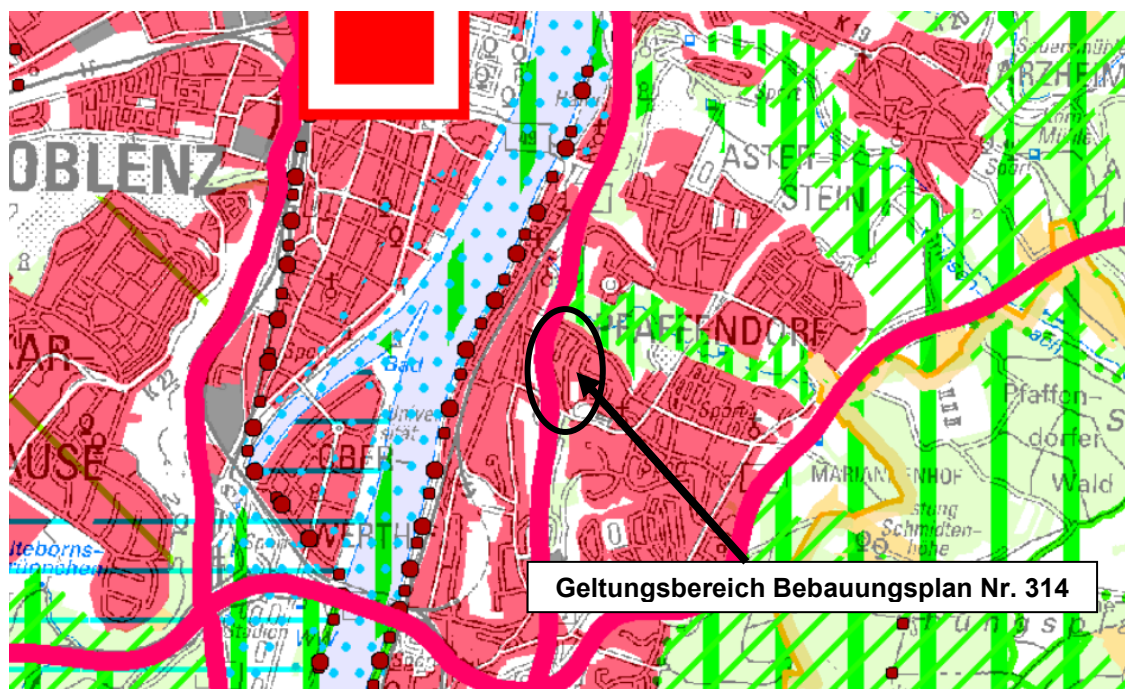


Abbildung 2: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP Mittelrhein-Westerwald 2006 mit Darstellung der Lage des Plangebiets – ohne Maßstab

Die im Bebauungsplan Nr. 314 erfolgte Ausweisung von Wohnbauflächen entspricht somit den Darstellungen und Zielen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2006.

2.3 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 sowie eine Überregionale Straßenverbindung (Im Westen des Plangebiets) und eine Grünstäur (Im Norden des Plangebiets) dar.

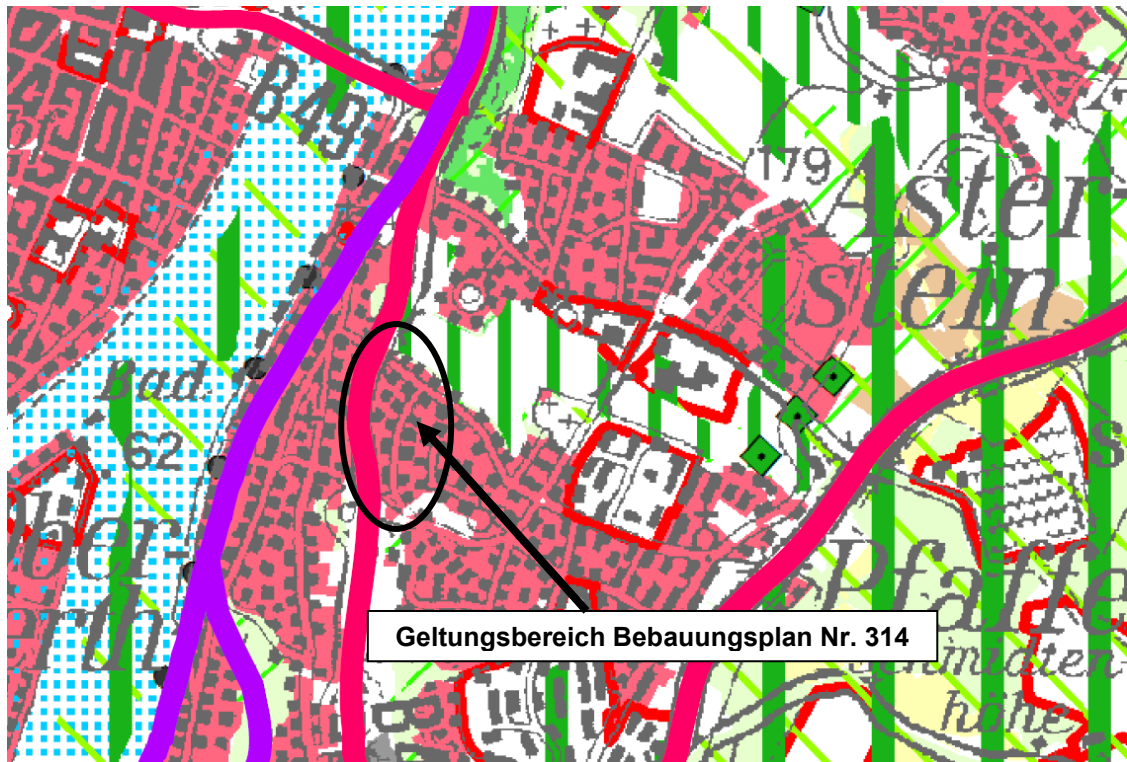


Abbildung 3: Auszug aus Gesamtkarte zum Entwurf 2014 des RROP Mittelrhein Westerwald – ohne Maßstab

Die vorliegende Planung entspricht damit den Zielen und Grundsätzen des RROPneu.

2.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als Wohnbaufläche dar. Entlang der Bundesstraße B 42 ist ein ca. 30 m breiter und ca. 225 m langer Streifen als Grünfläche sowie als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz gekennzeichnet (vgl. Abbildung 4) – sog. Schutzstreifen.

Trotz der Kennzeichnung des Schutzstreifens entlang der Bundesstraße B 42 entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Sachverhalt wurde durch eine Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde bestätigt – das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, nachdem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu



entwickeln sind, ist als erfüllt anzusehen. Bezüglich dieses Sachverhaltes ist darauf hinzuweisen, dass der Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet die derzeitige und künftige Flächennutzung darstellt und die hierfür erforderliche Maßstabsebene keine „parzellenscharfen“ Kennzeichnungen bzw. Abgrenzungen von Flächen unterschiedlicher Nutzung zulässt. Entsprechend befinden sich auch im vorliegenden Fall Bestandsgebäude innerhalb der im FNP gekennzeichneten Fläche für den Schutzstreifen. Die derzeit in Bearbeitung befindliche Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Arbeitsstand: verwaltungsinterner Vorentwurf) sieht den Grünstreifen nicht mehr vor (vgl. Abbildung Nr. 5).

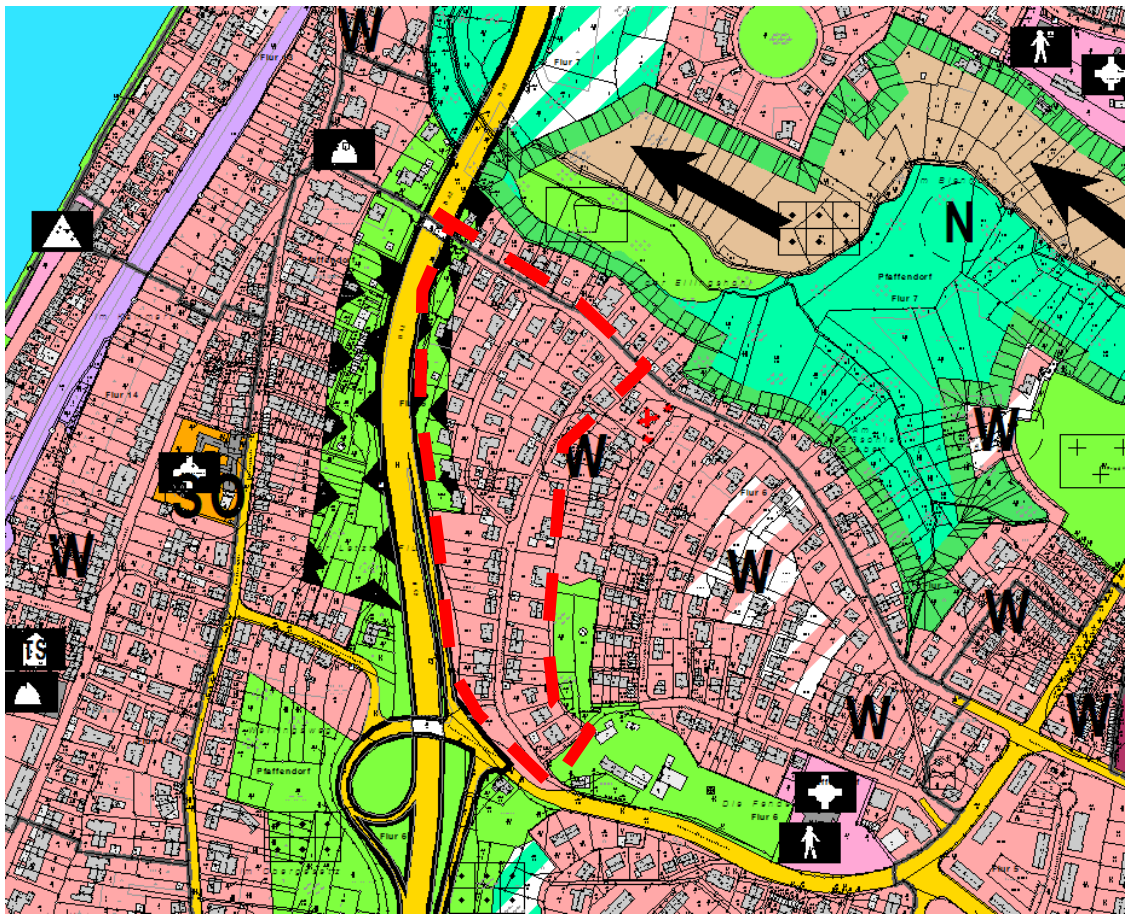


Abbildung 4: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans mit Lagedarstellung des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 314 – ohne Maßstab

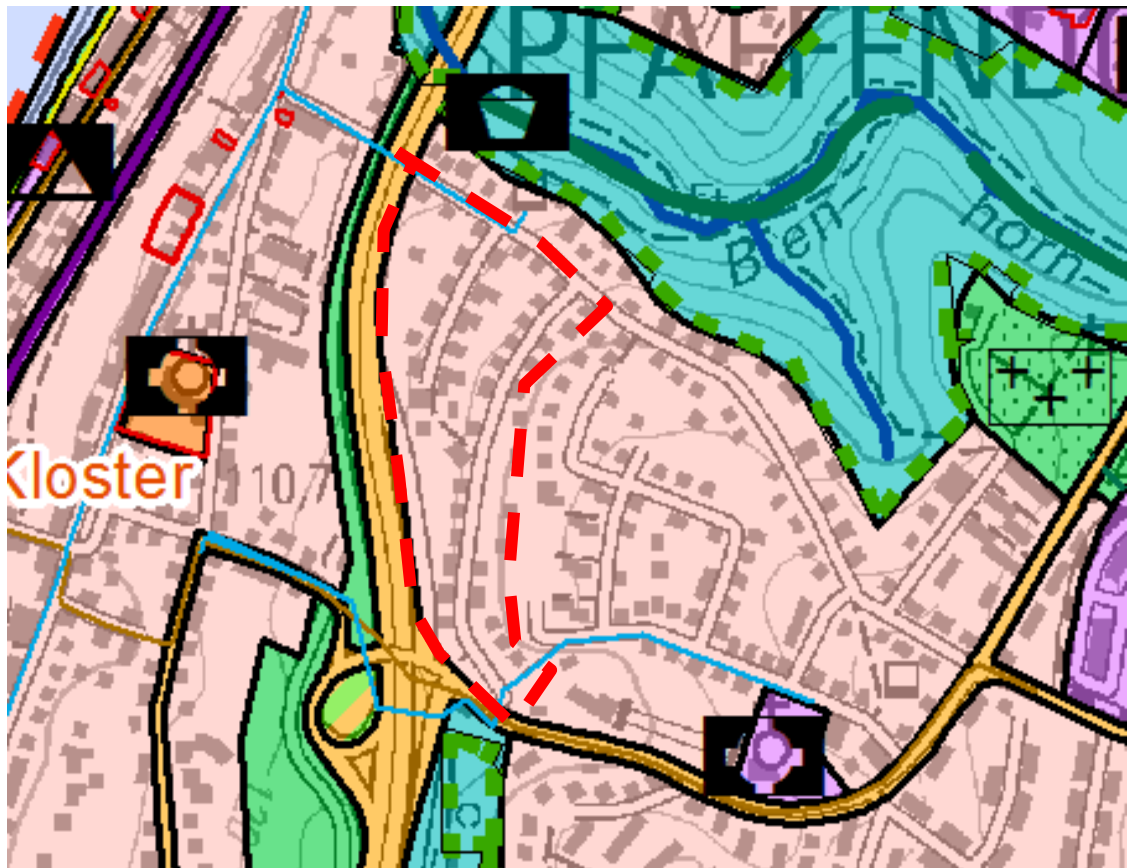


Abbildung 5: Ausschnitt der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (verwaltungsinterner Vorentwurf, Arbeitsstand: März 2017) mit Lagedarstellung des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 314 – ohne Maßstab



3. Wesentliche Planungsvarianten

Auf Grundlage der mit dem Bauleitplanverfahren verfolgten Planungsziele, der gegebenen Eigentümerstruktur – abgesehen von den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich private Grundstücke vorhanden – sowie der bereits vollständigen Bebauung des Plangebiets liegen keine grundsätzlichen Planungsalternativen vor bzw. drängen sich auf.

Die sogenannte „Null-Variante“, d.h. die Beibehaltung der aktuellen baurechtlichen Situation (das derzeitige Baurecht beurteilt sich nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) erfüllt nicht die hier verfolgten Planungsziele zur langfristigen Sicherung des Gebietscharakters durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotentiale sowie der planungsrechtlichen Sicherung der gebietsprägenden Grünsubstanz.

Schließlich wurden bereits nach den Vorschriften des § 34 BauGB Vorhaben in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans – zuletzt „Im Schenkelsberg“ sowie vor einigen Jahren ein Gebäude in der „Ellingshohl“ – realisiert, die formal rechtlich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung zulässig waren, sich allerdings durch ihre moderne und wuchtiger wirkende Kubatur deutlich von der bestehenden Bausubstanz unterscheiden und auf den Straßenraum und das Wohnumfeld eine deutlich massivere und damit dominantere Wirkung entfalten. Im Falle eines weiter voranschreitenden und planungsrechtlich ungesteuerten Modernisierungsprozess, indem die Bestandsbebauung durch weitere Neubauten ersetzt wird, steht letztendlich die städtebauliche Überformung einhergehend mit dem Verlust des Gebietscharakters zu befürchten. Die Regelungsmöglichkeiten des § 34 BauGB erscheinen damit nicht als ausreichend, um eine gebietsverträgliche Nachverdichtung zu steuern. Im Hinblick auf das Planungsziel der planungsrechtlichen Sicherung der gebietsprägenden Grünsubstanz erscheinen die Bestimmungen des § 34 BauGB ebenfalls nicht hinreichend genug – beispielsweise ist eine ungesteuerte und übermäßige Inanspruchnahme der rückwärtigen Grundstücksbereiche mit Nebenanlagen oder Stellplätzen nicht auszuschließen. Auch besteht hiernach nicht die Möglichkeit Regelungen zum Erhalt bzw. zum Ersatz vorhandener Grünstrukturen oder Bäume zu treffen.

Somit stellt die sog. Null-Variante keine Alternative zum Bebauungsplanverfahren dar und würde den verfolgten Planungszielen deutlich zuwiderlaufen.



4. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung unter Berücksichtigung des Bestandes

4.1 Hinweise zur Voruntersuchung und Bestandserfassung im Plangebiet

Die Bestandsaufnahme zur Erfassung der derzeitigen baulichen Gegebenheiten sowie der wesentlichen städtebaulichen Merkmale im Plangebiet erfolgte anhand mehrerer Ortsbegehungen. Hierbei wurden u.a. die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet, die Lage und Zufahrten der Stellplätze und Garagen, die Art der baulichen Nutzung – insbesondere im Hinblick auf die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes sowie für die landespflegerischen Festsetzungen, die vorhandenen Grün- und Vegetationsstrukturen erfasst. Belange des Artenschutzes wurden mittels einer Voruntersuchung durch einen Fachgutachter einer Ersteinschätzung unterzogen. Die Lärmimmissionen der nahe gelegenen Verkehrswege wurden durch einen entsprechenden Fachgutachter und der Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Die durch das zuständige Amt 62 – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement durchgeführte Vermessung des Plangebiets im Januar 2014 zur Erfassung der bestehenden Gebäude- und Geländehöhen wurde für die Analyse und Bewertung der im Plangebiet vorhandenen Bausubstanz herangezogen. Diese Analyse und Bewertung diente u.a. als Basis für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in dem Bebauungsplan. Ferner wurden anhand von Luftbildauswertungen die Lage und Anzahl der Nebenanlagen und Stellplätze in den hinteren, privaten Grundstücksbereichen ermittelt sowie anhand weiterer Kartengrundlagen die überbaute Grundstücksfläche überschlägig erhoben.

Die hierdurch ermittelten Daten wurden mit den erteilten (Alt-)Baugenehmigungen im Geltungsbereich abgeglichen. Auf die Überprüfung jeder Bauakte bzw. Baugenehmigung jedes einzelnen Gebäudes im Plangebiet, wurde aufgrund der Anzahl der baulichen Anlagen verzichtet. Die Prüfung der Bauakten erfolgte vorwiegend, wenn die durchgeführten Erhebungen keine belastbaren oder eindeutigen Ergebnisse bzw. Rückschlüsse auf die bestehende Bebauung zuließen. Zielsetzung der Vorgehensweise war, keine Festsetzungen zu treffen, die zu einer starken bzw. unverhältnismäßigen Einschränkung auf Seiten der privaten Grundstückseigentümer führen. Ausgenommen hiervon sind diejenigen Festsetzungen, die aus zwingenden städtebaulichen Gründen zur Sicherung der Planungsziele getroffen werden – in diesen Fällen sind Festsetzungen erforderlich, die ggf. einzelne Grundstückseigentümer in ihrem derzeitigen Baurecht in Teilen einschränken können. Diese Festsetzungen erfolgten unter Maßgabe, dass keine gravierenden wertmindernden und unverhältnismäßigen Folgen zu Lasten der Grundeigentümer erkennbar sind.

Die ermittelten Daten wurden im Laufe des Bauleitplanverfahrens mehrmals geprüft sowie zum Teil – aufgrund vorliegender Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit oder der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsprozesses zum Bauleitplanverfahren – neu bewertet und bildeten damit unter Berücksichtigung der Planungsziele die Grundlage



für die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die einzelnen getroffenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im nachfolgenden Kapitel 5 näher erläutert.

4.2 Bau- und Nutzungskonzept

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind sowohl Hauptgebäude, die vorwiegend der Wohnnutzung dienen, als auch diverse, der wohnbaulichen Nutzung entsprechenden Nebengebäude/ Nebenanlagen, zu finden. Eine Nicht-Wohnnutzung konnte im Rahmen der Bestandserhebungen im Plangebiet nicht erfasst werden. In Einzelfällen lagen Hinweise für freiberufliche Nutzungen innerhalb der Wohngebäude vor.

Abgesehen von wenigen Ausnahmen ist jedes private Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans bebaut – die Gebäude stehen beidseitig der Straßen „Im Schenkelsberg“ und der „Bruno-Hirschfeld-Straße“ sowie südlich der „Ellingshohl“ – der nördliche Bereich der „Ellingshohl“ ist ebenfalls vollständig bebaut, liegt allerdings außerhalb des Geltungsbereichs.

An Nebenanlagen und Stellplätze bzw. Garagen finden sich im Plangebiet verschiedenartige Gartenlauben, Geräteschuppen, Holzunterstände oder Schwimmb Becken etc. als auch Carports, Garagen und Garagenhöfe mit bis zu 6 Einzelgaragen. Ferner sind z.T. großflächige Nebengebäude, wie beispielsweise überdachte Schwimmb Becken oder größere Tiefgaragen, auf den zuletzt neubebauten Grundstücken vorhanden. Die Verortung der Nebenanlagen innerhalb der Gartenflächen ist dabei äußerst heterogen. Bezüglich der Lage der Stellplätze ist festzuhalten, dass diese zum überwiegenden Teil in den vorderen Grundstücksbereichen – in den Vorgartenflächen und neben den Hauptgebäuden liegen. Auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind hingegen nur in Einzelfällen Stellplätze oder Garagen anzutreffen. Für eine künftige Bebauung könnten die vorhandenen Stellplatzanlagen auf den hinteren Grundstücksbereichen als Vorbild für die umliegenden Grundstücke herangezogen werden, mit der Folge einer weiteren, städtebaulich nicht wünschenswerten Inanspruchnahme der Gartenbereiche. Insofern besteht auch hier planungsrechtlicher Handlungsbedarf.

Grundsätzlich berücksichtigt die Konzeption der Planung, dass das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist – grundlegende Änderungen an der bestehenden Bau- und Nutzungsstruktur sind nicht vorgesehen. Insbesondere erfolgt, entsprechend der Planungsziele, die Sicherung des Gebietscharakters, die Vermeidung einer städtebaulichen Überformung und die Berücksichtigung der Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotentiale über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei den vorhandenen Grün- und Freiflächen handelt es sich ausschließlich um privat genutzte Hausgärten, mit vereinzelt, großkronigen Bäumen. Diese vorhandenen Grünstrukturen prägen ebenfalls den vorhandenen Siedlungscharakter des Plangebiets mit – ein vorwiegend mit Ein- bis Zweifamilienhäusern und einzelnen Mehrfamilienhäusern, locker bebautes und durchgrüntes Wohngebiet.



4.3 Dimensionierung und Gestaltungsmerkmale

Das Bebauungsplangebiet ist zwar hinsichtlich der Nutzung (Wohnbebauung) und der Bauweise (lockere offene Bauweise, vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser, einzelne Mehrfamilienhäuser) homogen geprägt. In Bezug auf die Gestaltung und Ausführung der baulichen Anlagen sind jedoch deutliche Unterschiede erkennbar – hier spiegeln sich die jeweils verfolgten Baukulturen wider. Im Geltungsbereich finden sich Wohnhäuser ausgeführt als ein- bis zweigeschossige Flachdachbauten (Bungalows) aus den 1960er Jahren, Wohnhäuser aus den 1950er/60er Jahren mit steil geneigten Satteldächern und 1 bis 2 Vollgeschossen und Gebäude aus den 1970/80er Jahren mit flacher geneigten Satteldächern und überwiegend 2 Vollgeschossen sowie neue und moderne Baukörper ausgeführt in einer würfelartigen Kubatur. Bezüglich der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Topographie die Gebäude zur Talseite hin deutlich größer erscheinen. In allen Bereichen des Plangebiets sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen anzutreffen, demnach ist dieser Wert der Geschossigkeit als gebietstypisch zu bezeichnen.

Bezogen auf das gesamte Plangebiet ist die vorkommende äußere Gestaltung der baulichen Anlagen damit als heterogen zu bezeichnen. Eine Ausnahme bildet der Straßenzug in der Bruno-Hirschfeld-Straße – hier stellt sich die Baustruktur und das äußere Erscheinungsbild der bestehenden Baukörper sehr einheitlich dar. Es handelt sich um Bungalows aus den 1960er Jahren mit verhältnismäßig großer Grundfläche und ein- bis zwei Vollgeschossen (abhängig von der Topographie auf dem jeweiligen Baugrundstück).



Abbildung 6: Typische Bestandsbebauung in der Bruno-Hirschfeld-Straße

Abhängig von dem jeweiligen Architekturstil in dem die Gebäude errichtet wurden, variiert die Kubatur und das Bauvolumen im Plangebiet ebenfalls sehr stark – die zuerst im Plangebiet errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser aus den 1950/60er Jahren verfügen über kleinere Gebäudegrundflächen (deutlich unter 100 m²), die etwas jüngeren Gebäude und Mehrfamilienhäuser mit den flacher geneigten Satteldächern in der Straße „Im Schenkelsberg“ verfügen über größere Grundflächen (deutlich über 100 m²). Die als Bungalows in der Bruno-Hirschfeld-Straße errichteten Gebäude verfügen



über teilweise bis zu 200 m² große Gebäudegrundflächen. Die Gebäudegrundflächen der Neu- und Umbauten „Im Schenkelsberg“ bewegen sich ebenfalls im Bereich von ca. 200 m². Aufgrund der großen Grundfläche in Verbindung mit der Höhe – die sich zwar an den umliegenden Gebäude orientiert, allerdings sind diese Gebäude mit einem Satteldach ausgeführt – entsteht so ein Bauvolumen, das sehr massiv und dominant auf den Straßenraum und das Wohnumfeld wirkt, wodurch ein beginnender städtebaulicher Überformungsprozess erkennbar ist, der den Verlust des Gebietscharakters befürchten lässt.

In der folgenden Abbildung Nr. 7 ist das Plangebiet sowie dessen nahe Umgebung als 3D-Modell visualisiert (vereinfachte Darstellung) – die unterschiedlichen Baustrukturen und Bauvolumen sind hier deutlich erkennbar – insbesondere treten die Neubauten in der Straße „Im Schenkelsberg“ deutlich hervor. Ferner wird in der Abbildung erkennbar, dass weitere vergleichbare Gebäude zu einem Verlust des Gebietscharakters führen würden.



Abbildung 7: 3D-Modell des Plangebiets, Stadtverwaltung Koblenz, Stand Dezember 2015 – ohne Maßstab

Die Abbildung Nr. 8 (ein Ausschnitt des Plangebiets von der gegenüberliegenden Rheinseite aus aufgenommen) dient der Veranschaulichung der in Ansätzen erkennbaren städtebaulichen Überformung des Plangebiets. Der Neubau in der Straße „Im Schenkelsberg“ tritt hervor und setzt sich im Hinblick auf die Kubatur und das Erscheinungsbild deutlich von der sich links im Bild anschließenden Bebauung ab (Satteldächer erkennbar). Eine tatsächlich nachteilige Wirkung auf das Landschaftsbild bzw. das gesamte Ortsbild von Pfaffendorf ist zwar noch nicht erkennbar, eine Beeinträchtigung ist allerdings nicht auszuschließen, wenn zukünftig keine Steuerung der Nachverdichtung erfolgt und im Plangebiet weitere vergleichbare Baukörper realisiert werden. In



erster Linie entfalten die Neubauten durch ihre Bauweise ihre dominante Wirkung auf den Straßenraum und das direkte Wohnumfeld.



Abbildung 8: Ansicht des Plangebiets vom gegenüberliegenden Rheinufer aus. Im Vordergrund die Rheinuferbebauung Pfaffendorfs, im Hintergrund ist ein Neubau in der Straße „Im Schenkelsberg“ erkennbar.

Entlang der Straße „Ellingshohl“ und im Bereich der Einmündung „Im Schenkelsberg/Ellingshohl“ ist eine leicht abweichende städtebauliche Struktur erkennbar. Entlang dieses Straßenzugs und des Einmündungsbereichs finden sich teilweise Gebäude im Bestand, die über vier Wohneinheiten verfügen, auch ist die städtebauliche Dichte hier etwas erhöht. In der Straße „Ellingshohl“ liegen in der Nähe, allerdings außerhalb des Plangebiets, einige Gebäude die ebenfalls über mindestens vier Wohneinheiten verfügen. Im Übrigen Plangebiet befinden sich Gebäude mit regelmäßig 1 bis 2 Wohneinheiten und in einigen Fällen auch 3 Wohneinheiten.

Aufgrund der vorhandenen, zum Teil steilen Topographie wirken sich die erforderlichen Stützmauern, wenn diese direkt an der Straßenverkehrsfläche und in einer Höhe deutlich größer als 1,00 m ausgeführt sind, ebenfalls auf das Wohnumfeld und insbesondere das Straßenraumbild aus und können den Eindruck einer Gassenbildung erzeugen. Auch die teilweise direkt an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen stehenden Garagen verstärken diesen optischen Eindruck eines relativ engen Straßenraums.

4.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Straßen „Im Schenkelsberg“ und „Ellingshohl“ sowie über die „Bruno-Hirschfeld-Straße“. Bei der „Bruno-Hirschfeld-Straße“ handelt es sich um eine Sackgasse mit Wendeanlage. Von der Wendeanlage ausgehend führt eine Fußwegeverbindung zur Straße „Im Schenkelsberg“. Nördlich wird das Plangebiet durch die Straße „Ellingshohl“ begrenzt. Wie bereits ausgeführt ist das Plangebiet bereits vollständig überbaut – die Schaffung bzw. Ausweisung



von zusätzlichen Verkehrsflächen ist somit aufgrund der Eigentümerstruktur nicht möglich und letztendlich auch nicht erforderlich.

Die Straßen im Plangebiet verfügen über keine, durch Kennzeichnung oder sonstigen Maßnahmen, ausgewiesenen Stellplätze – allerdings ist in allen drei Straßen des Plangebiets eine einseitige Beparkung des öffentlichen Straßenraums in der Regel möglich – hiervon machen die Anwohner im Plangebiet in hohem Maße gebrauch. Hintergrund ist, dass zwar auf den Privatgrundstücken Stellplätze vorhanden sind, diese allerdings nicht in allen Fällen in ausreichender Anzahl – die Gebäude wurden u.a. in Zeiten genehmigt, in denen noch kein umfangreicher Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück erbracht werden musste bzw. weniger Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen wurden. Die Fahrbahnbreite beträgt in der „Bruno-Hirschfeld-Straße“ und „Im Schenkelsberg“ ca. 4,50 m. Durch die einseitige Beparkung der Straßenzüge (mit Ausnahme von Grundstückszufahrten) entsteht eine tatsächlich deutlich engere nutzbare Fahrgassenbreite, die den Begegnungsfall PKW/PKW deutlich erschwert bzw. eine sichere Befahrbarkeit des Plangebiets stark einschränkt – hieraus resultiert aufgrund der teilweise schmalen Bürgersteige u.a. auch ein Gefährdungspotential für Fußgänger.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann zwar keine grundsätzliche Möglichkeit zur Lösung des Parkraumproblems bzw. die daraus resultierende Verkehrsproblematik erarbeitet werden. Die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten des Bebauungsplans können allerdings dahingehende Festsetzungen beinhalten, die einer weiteren und gravierenden Verschärfung der Verkehrsproblematik entgegenwirken können.

4.5 Möglichkeiten der Nutzung von Nachverdichtungspotentialen

Durch das mit dem Bebauungsplan unter anderem verfolgte Planungsziel der Nachverdichtung und der Steuerung von untergeordneten Erweiterungs- und Ersatzbaumaßnahmen wird dem Grundsatz des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) im Wesentlichen entsprochen. Gemäß Absatz 2 wird durch den Bebauungsplan eine Maßnahme zur Innenentwicklung in Form der Nachverdichtung verfolgt, durch die eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen (z.B. im Außenbereich) für bauliche Nutzungen andernorts vermieden werden kann.

Im Hinblick auf die Nutzung von Nachverdichtungspotentialen ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und lediglich zwei klassische Baulücken erfasst werden konnten. Ein wesentliches Planungsziel ist jedoch die Wahrung des Gebietscharakters, so dass diesbzgl. das Erfordernis besteht, die vorhandene Bebauung, die Bebauungsstruktur und die Garten- und Freiflächen zu berücksichtigen. Aus diesen Rahmenbedingungen resultiert, dass nicht alle vorhandenen Nachverdichtungspotentiale im vollen Umfang genutzt werden können. Beispielsweise würde die mögliche Ausweisung eines Baufensters, das Baurecht für eine Zweitreihenbebauung schafft nicht mehr dem Gebietscharakter entsprechen und damit den verfolgten Planungszielen zuwiderlaufen.



Der Zielsetzung zur Nutzung von Nachverdichtungsflächen und -potentialen kann somit im Plangebiet in den nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Belangen im Wesentlichen entsprochen werden: die beiden vorhandenen Baulücken werden mit Baufenstern überplant. Es erfolgt keine Festsetzung von einzelnen Baufenstern auf den privaten Grundstücken, stattdessen werden grundstücksübergreifend sog. Baubänder ausgewiesen, die eine weitere Möglichkeit der Nachverdichtung und Gebäudeerweiterung auf den jeweiligen Grundstücken im vertretbaren Maße eröffnen. In der „Bruno-Hirschfeld-Straße“ wird zusätzlich eine Nachverdichtung in Bezug auf die Höhe der Gebäude eingeräumt. Im Vergleich zur übrigen Bebauung im Plangebiet sind die Gebäude deutlich niedriger – eine Festsetzung dieser Gebäude auf den derzeitigen Bestand erfolgt dementsprechend nicht. Die Zulässigkeit von maximal 3 bzw. in einem Teilbereich von 4 Wohneinheiten je Wohngebäude ermöglicht ebenfalls dem Großteil der Grundstücksbesitzer die Nutzung von Nachverdichtungs- und Erweiterungspotentialen – ausgenommen hiervon, Gebäude die bereits über die maximal zulässige Anzahl an Wohnungen verfügen.

5. Ziele Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gebietscharakteristisch im Plangebiet ist die Wohnnutzung. Weitere punktuelle Nutzungen oder Sondernutzungen sind nicht anzutreffen. Entsprechend erfolgt in dem gesamten Plangebiet die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Bei einem reinen Wohngebiet ist die Hauptnutzungsart Wohnen, hier besteht ein besonderer Schutzanspruch des Wohnens. Störungen durch andere benachbarte Nutzungen sind zu vermeiden – entsprechend sichert und schützt die Festsetzung WR die Wohnfunktion.

In Einzelfällen konnten innerhalb der Wohngebäude Hinweise auf freiberufliche und vergleichbare Tätigkeiten/ Nutzungen dokumentiert werden. Hierbei handelt es sich zwar um eine von dem Wohnen abweichende Nutzungsart – nach § 13 BauNVO sind allerdings Räume für freie Berufe in einem reinen Wohngebiet auch allgemein zulässig. Diese Nutzungsarten schränken aufgrund ihrer, der Wohnfunktion untergeordneten Rolle auf dem jeweiligen Grundstück nicht die Schutzbedürftigkeit des Wohnens ein. Auch ist hierdurch kein unverhältnismäßig erhöhtes Besucher-/Verkehrsaufkommen zu befürchten.

Die Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO zum Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb eines reinen Wohngebietes (§ 3 Abs. 3 BauNVO – Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) entspricht der



tatsächlichen Nutzung im Bestand. Würden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen, wäre hier die Gefahr gegeben, dass bei der möglichen Etablierung der Nutzungen mit einem erhöhten bzw. deutlich zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist – aufgrund der heute bereits bestehenden Verkehrsproblematik gilt es dies zu vermeiden.

Aus der Festsetzung des „reinen Wohngebiets“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans resultieren für die privaten Grundstückseigentümer keine Einschränkungen gegenüber der bisherigen Nutzung bzw. des derzeitigen Bestandes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Gebäudehöhe, die maximale Anzahl an Vollgeschossen sowie die maximale Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude geregelt.

5.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaubar sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die GRZ wird im gesamten Bebauungsplan mit 0,4 festgesetzt. Bei dem Wert handelt es sich um die in § 17 BauNVO definierte Obergrenze für ein reines Wohngebiet. Mit der Festsetzung wird einerseits dem Planungsziel der Nachverdichtung, die sich im typischen Rahmen eines Wohngebietes bewegt, entsprochen. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung der Gebietscharakter gewahrt. Im Rahmen der Bestandsaufnahme im Plangebiet konnte kein Gebäude erfasst werden, welches die festgesetzte GRZ von 0,4 überschreitet – zum überwiegenden Teil wird die maximal zulässige GRZ in Bezug auf die Hauptgebäude unterschritten.

Gemäß den Regelungen in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Hierdurch wird sowohl den Grundstückseigentümern eine weitreichende Flexibilität bei der künftigen Gestaltung ihrer Baugrundstücke eingeräumt, als auch den Planungszielen im Sinne der Nutzung von Nachverdichtungspotentialen entsprochen. Durch die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ von bis zu 0,6 durch die genannten Anlagen handelt es sich ebenfalls um einen wohngebietstypischen Wert – ausdrücklich durch den Gesetzgeber genannt – und somit liegen keine erkennbaren Anhaltspunkte vor, die durch die zulässige Überschreitung der GRZ einen Verlust des Gebietscharakters befürchten lassen. Auch der Schutz der großzügigen Gartenbereiche ist mit den Regelungen zur GRZ auf den Baugrundstücken hinreichend gewährleistet.

Aus den Regelungen zur GRZ resultieren damit für die privaten Grundstückseigentümer keine Einschränkungen gegenüber bestehenden Baurechten.



5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Das Erfordernis zur Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe resultiert aus dem topographisch stark bewegten Gelände, aus der präsenten Lage des Plangebiets oberhalb des Rheins in Verbindung mit einer teilweise guten Wahrnehmbarkeit vom gegenüberliegenden Rheinufer aus. Die in Ansätzen erkennbare städtebauliche Überformung des Plangebiets löst das Erfordernis aus, feinsteuernde Regelungen über Festsetzungen zur künftigen Höhenentwicklung der Gebäude – insbesondere hinsichtlich von aufgehenden, wenig gegliederten Gebäudefassaden – zu treffen.

Innerhalb des Plangebiets wurden topographische Höhenunterschiede von bis zu 40,00 m ermittelt. Einige Gebäude stehen aufgrund der bewegten Topographie nicht nahe an den Erschließungsstraßen sondern zurückversetzt und deutlich oberhalb der Verkehrsflächen. Von dieser Lage der Gebäude geht nochmals eine entsprechend starke und optisch massive Wirkung auf den Straßenraum sowie das Wohnumfeld aus, so dass eine alleinige Regelung durch die Festsetzung von Vollgeschossen zur Steuerung der Höhenentwicklung künftiger Gebäude nicht als ausreichend bewertet werden kann – u.a. im Hinblick auf die Möglichkeit der Errichtung von überhöhten Geschossen bei repräsentativen Gebäuden. Die Steuerung der Höhenentwicklung erfolgt über die Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen in Verbindung mit der Festsetzung von maximal sichtbaren Wandhöhen. Die Regelungen stellen sicher, dass die vor allem zum Hangfuß bzw. zur Talseite gerichteten Gebäudefassaden im Straßenraumbild bzw. im Wohnumfeld hinsichtlich ihrer Höhendimensionierung nicht zu massiv, sondern städtebaulich integriert erscheinen. Bei den zur Hangkrone orientierten Gebäudefassaden hat die Festsetzung primär ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zum Ziel.

Die Festsetzung zu den Gebäudehöhen beruht auf der Vermessung des gesamten Plangebiets im Januar 2014 durch das zuständige Amt 62 – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement, bei der neben den Gelände- und Straßenhöhen auch die einzelnen Höhen der Gebäude (First-, Trauf- und Attikahöhen) im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst wurden. Ferner erfolgte teilweise ein Abgleich der ermittelten Gebäudehöhen mit den beantragten Höhen in den Baugenehmigungsakten.

Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen wurde die Höhe der vorhandenen (ausgebauten) Straßenverkehrsflächen in Meter über Normalnull „m ü. NN“ festgesetzt. Die jeweilige Höhe der Straßenverkehrsfläche ist an der Gebäudemitte zu messen. Findet sich hier kein Höhenpunkt, ist die heranzuziehende Höhe zwischen den beiden nächstgelegenen Höhenpunkten der Straßenverkehrsfläche linear zu interpolieren. Ferner erfolgt über die Aufnahme von Ordnungsziffern die eindeutige Regelung – insbesondere für Eckgrundstücke – welche Straßenverkehrsfläche jeweils für den unteren Bezugspunkt heranzuziehen ist. Die Höhenlage der Straßenverkehrsfläche als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wurde festgesetzt, da nicht absehbar ist, dass diese Höhen künftig wesentlich verändert werden. Die Verkehrsflächen sind bereits vollständig hergestellt und auch eine denkbare Instandsetzung bzw. Erneuerung der Fahrbahnoberfläche wird zu keinen wesentlichen Änderungen der



Ausbauhöhen führen, zumal die derzeitigen Straßenhöhen in der Planzeichnung dargestellt sind und damit auch künftig nachvollziehbar bleiben.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnten im Plangebiet Gebäudehöhen, bezogen auf die jeweilige Höhe der Straßenverkehrsflächen, zwischen ca. 3,50 m (Attikahöhe der Bungalows in der „Bruno-Hirschfeld-Straße“) und bis zu 18,50 m (Attikahöhe der zuletzt errichteten Gebäude „Im Schenkelsberg“) erfasst werden. Die Traufhöhen bewegen sich in einem Bereich zwischen ca. 3,00 m (Traufhöhe von Gebäuden die direkt an der Verkehrsfläche „Im Schenkelsberg“ stehen) und bis zu 15,00 m (Traufhöhe von Gebäuden die oberhalb der Verkehrsflächen „Im Schenkelsberg“ und Ellingshohl stehen). Die unterschiedlichen Höhen der Gebäude resultieren aus dem jeweiligen Architekturstil und aus der vorhandenen Topographie in Verbindung mit der jeweiligen Lage des Baugrundstücks – berg- oder talseitig zur Straße – sowie aus der Entfernung zwischen Gebäudestandort und der Straße. Demnach stellen sich auch die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen sehr heterogen dar – kleinere Teilbereiche im Plangebiet, zum Teil auch einzelne Baugrundstücke, waren mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Gebäudehöhe voneinander abzugrenzen (z.B. im Bereich der Einmündung „Im Schenkelsberg“ in die „Ellingshohl“).

Zielsetzung der Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen ist, ein harmonisches Einfügen von möglichen Neubau-, Umbau- oder Erweiterungsvorhaben in die umgebende Bebauung, das Wohnumfeld und das Straßenraumbild zu gewährleisten. Somit berücksichtigen die getroffenen Festsetzungen zur Gebäudehöhe, sowohl im Hinblick auf die maximal zulässige Trauf- als auch auf die maximal zulässige Gebäudehöhe den Gebäudebestand im Plangebiet. Teilweise erfolgt allerdings eine Reduzierung der künftig zulässigen Gebäudehöhe gegenüber dem jetzigen Bestand in einem Umfang von ca. 1,00 m. In diesen Fällen handelt es sich um diejenigen Gebäude, die sehr hoch oberhalb der Straßen stehen und in den jeweiligen Abschnitten die größten Höhen aufweisen. Hierdurch wirken die Gebäude entsprechend massiv und dominant auf ihr städtebauliches Umfeld und können somit nicht als Vorbild im Sinne der Planungsziele für eine künftige Bebauung herangezogen werden – entsprechend erfolgt die v.g. reduzierte Festsetzung der künftigen Höhenentwicklungen. In gleicher Weise bzw. mit den gleichen städtebaulichen Zielsetzungen wurde bei der Festlegung der maximal zulässigen Traufhöhe vorgegangen. Es erfolgte eine Reduzierung der zulässigen Traufhöhe gegenüber dem Bestand in einem Fall um 1,90 m und in zwei Fällen um 1,50 m – die weiteren, erforderlichen Reduzierungen der Traufhöhenfestsetzungen bewegen sich unterhalb von 1,00 m.

Im Bereich der bestehenden Flachdachgebäude in der „Bruno-Hirschfeld-Straße“ sowie in Teilbereichen der Straße „Im Schenkelsberg“ räumen die Höhenfestsetzungen, gegenüber dem Bestand vorhandene Nachverdichtungspotentiale ein. Die fraglichen Gebäude erreichen nicht die Höhen der umliegenden, prägenden Bebauung, so dass sich hier künftig auch größere Gebäude in das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebiets harmonisch einfügen, ohne den Gebietscharakter zu gefährden.

Die im Hinblick auf die maximal zulässige Gebäudehöhe getroffene, abweichende Regelung, dass Gebäude mit Flachdächern nur bis zur jeweils



maximal zulässigen Traufhöhe errichtet werden dürfen, erfolgt um hohe und ungegliederte Fassaden, die entsprechend dominant und massiv im Straßenraum und auf das Wohnumfeld wirken, zu steuern. Demnach kommt diese Regelung auch nicht zur Anwendung, wenn das Gebäude mit einem Staffelgeschoss errichtet wird – hierbei sind mindestens 2 gegenüberliegende Außenwände des obersten Geschosses gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mindestens 2,00 m einzurücken. Die Festsetzung verfolgt die Zielsetzung, auch Gebäuden die der derzeit verfolgten Baukultur entsprechen (vorwiegend Gebäude mit Flach- oder Pultdach), eine größere Gesamthöhe zuzugestehen und gleichzeitig eine Gliederung der Fassade sicherzustellen. Durch das Einrücken des obersten Geschosses wird die aufgehende Fassade gebrochen, und wirkt hierdurch weniger massiv und optisch verkürzt auf den Straßenraum und das Wohnumfeld. Die hiervon ausgehende Wirkung ist somit vergleichbar mit der Wirkung eines Gebäudes mit Satteldach – im oberen Gebäudebereich liegt weniger Bauvolumen vor. Gleichzeitig räumt die Festsetzung auf Seiten der Grundstückseigentümer eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebaubarkeit der Grundstücke ein, nicht zwingend ein Gebäude mit geneigten Dach errichten zu müssen, wenn vorhandene Nachverdichtungspotentiale genutzt werden sollen. Die Begrenzung der sichtbaren Wandhöhe auf 3,50 m der Staffelgeschosse erfolgt wiederum vor dem Hintergrund, auch im oberen Gebäudebereich keine zu hoch aufragenden Wandflächen entstehen zu lassen. Insofern können Gebäude mit Staffelgeschossen, welche mit Flach- oder Pultdächern versehen sind, nicht in allen Bereichen des Plangebiets die maximal zulässige Gebäudehöhe vollumfänglich ausnutzen, es sei denn, das Staffelgeschoss wird beispielsweise mit einem Satteldach ausgeführt. Die sich in einzelnen Teilbereichen des Plangebiets aus den Festsetzungen ergebende Differenz größer als 3,50 m zwischen Trauf- und zulässiger Gebäudehöhe resultiert aus der Berücksichtigung von älteren Gebäuden, die mit einem steil geneigten Satteldach errichtet wurden.

Die grundsätzliche Festsetzung einer Trauf- bzw. einer Attikahöhe (Hinweis: die zulässige Attikahöhe entspricht der jeweils zulässigen Traufhöhe) erfolgt aufgrund des Planungsziels, die künftige Bebauung dahingehend zu steuern, im Straßenraumbild weniger massiv bzw. dominant zu wirken. Wie bereits im Plangebiet erkennbar, entfalten Gebäude bei gleicher Gebäudehöhe allerdings mit einer anderen Dachform errichtet, eine unterschiedliche Wirkung auf den Straßenraum bzw. das Wohnumfeld. Während beispielsweise Gebäude mit Satteldächern in der Regel weniger massiv und dominant wirken, ist der Effekt bei modernen Bauten mit beispielsweise Flach- oder Pultdach deutlich ausgeprägter – ausschlaggebend ist hier die sichtbare Wandhöhe der aufgehenden Gebäudefassade. Würden künftig im Plangebiet weitere Neu- oder umfangreiche Umbauten errichtet, die über entsprechend hohe Wandhöhen verfügen, ginge der Gebietscharakter verloren. Ein Gebäude mit Satteldach kann zwar auch giebelseitig über eine entsprechend große Wandhöhe verfügen, hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich die Breite der Wand oberhalb der Trauflinie zum First hin deutlich verjüngt.

Um die verfolgten Planungsziele zu erreichen, ist ferner der Standort der Gebäude auf den Baugrundstücken zu berücksichtigen – beispielsweise



stehen Gebäude „Im Schenkelsberg“ um bis zu 9,00 m oberhalb der Straße. Die alleinige Festsetzung der Gebäudehöhen in Bezug auf die Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche stellt insofern auch noch kein städtebaulich ausreichendes Regulativ im Plangebiet dar, um eine tatsächliche Steuerung von Bauvolumina im Zusammenhang mit den sichtbaren Wandhöhen und der hiervon ausgehenden städtebaulichen Wirkung tatsächlich zu gewährleisten. Ein Abtragen von vorhandenem Gelände wäre weiterhin möglich, wobei die maximale Gebäude- oder maximale Traufhöhe bezogen auf die Höhe der Straßenverkehrsfläche gewahrt bliebe. Dennoch entstünde durch das abgetragene Gelände ein sehr massiv wirkender Baukörper mit entsprechend großen, sichtbaren Wandhöhen. Deshalb wird über die maximal zulässigen Gebäudehöhen hinaus, eine maximal sichtbare Wandhöhe im gesamten Plangebiet von 7,00 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der am Gebäude angrenzenden (geplanten) Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. bei Gebäuden mit Flachdach bis zur Höhe der Oberkante Attika.

Die Festsetzung der maximal sichtbaren Wandhöhe basiert auf der Auswertung der im Plangebiet vorkommenden Gebäudehöhen über der Geländeoberfläche. Es konnten zwar einzelne Gebäude im Plangebiet erfasst werden, die eine sichtbare Wandhöhe von 7,00 m im Bestand bereits überschreiten, allerdings handelt es sich hierbei um diejenigen Gebäude, die den städtebaulichen Überformungsprozess in Ansätzen erkennen lassen und somit auch nicht als Vorbild für die Festsetzung einer größeren, sichtbaren Wandhöhe herangezogen werden können. Grundsätzlich ermöglicht die Festsetzung der sichtbaren Wandhöhe von 7,00 m die Errichtung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen (2 Stück). Dach- und Giebelflächen sowie Wandhöhen von Staffelgeschossen (gem. den Regelungen zu Staffelgeschossen) sind hierbei auf die 7,00 m nicht anzurechnen. Ferner handelt es sich hierbei um einen für ein Wohngebiet typischen Wert, der es unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie ermöglicht, dass das Unter-/Kellergeschoss talseitig teilweise oberhalb der Geländeoberfläche liegen kann. Den künftigen Bauherren wird somit eine weitreichende Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke eingeräumt. Im Plangebiet konnten ebenfalls mehrere Gebäude – insbesondere in der Straße „Im Schenkelsberg“ erfasst werden, die sich im Bereich von bis zu 7,00 m sichtbarer Wandhöhe bewegen. Diese Bestandsgebäude dokumentieren, dass die Festsetzungen zur sichtbaren Wandhöhe dem prägenden Bestand entsprechen.

In den Textfestsetzungen wird ausdrücklich klargestellt, dass bei Gebäuden die mit einem Pultdach errichtet werden, die Wandhöhe unterhalb des Firstes (sog. „Hohe Wand“) vollständig auf die maximal zulässige Wandhöhe anzurechnen ist. Andernfalls entstünden an der Firstseite von Pultdachgebäuden weiterhin, die bereits beschriebenen und hier städtebaulich nicht zu befürwortenden, aufgehenden Gebäudefassaden.

Im Hinblick auf die erläuterten Festsetzungen zu den Gebäudehöhen und den sichtbaren Wandhöhen ist grundsätzlich festzuhalten, dass diese einerseits den Bestand berücksichtigen und Nachverdichtungspotentiale ermöglichen bzw. den Grundstückseigentümern bei Neubau- oder Erweiterungs-



maßnahmen eine weitreichende Flexibilität bei der Gestaltung der künftigen Bebauung im Plangebiet einräumen sollen. Andererseits können nach Maßgabe der Planungsziele künftig für einzelne Grundstücke Einschränkungen im Hinblick auf die Höhenentwicklung geplanter Gebäude in Verbindung mit der zulässigen sichtbaren Wandhöhe resultieren. In diesen Fällen liegt die maximal festgesetzte Gebäude- bzw. Trauf- oder Attikahöhe sowie die maximal sichtbare Wandhöhe unterhalb des derzeitigen Bestandes oder das Gebäude verfügt nicht über ein oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) nach den in den Textfestsetzungen definierten Vorgaben. Von der Einschränkung betroffen sind diejenigen Gebäude, die aufgrund ihrer Bestandshöhe und der Art ihrer Bauweise bereits heute im Plangebiet dominant und massiv in Erscheinung treten. Würden sich die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie sichtbaren Wandhöhen an diesen Höhen orientieren, läuft dies den Planungszielen zuwider und ein städtebaulich nicht gewünschter Zustand würde dauerhaft gesichert bzw. würde eine deutliche städtebauliche Überformung des Plangebiets vollzogen. Ferner ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet in der Gesamtbetrachtung eher durch eine heterogene Bebauung geprägt wird – von u.a. kleineren Ein- und Zweifamilienhäusern mit Satteldach über großflächigere Bungalows bis hin zu modernen Baukörpern, sind verschiedenartige Bauformen und Gebäudehöhen anzutreffen. Somit können weder die bestehenden kleineren Baukörper im Plangebiet Maßstab für eine künftige Bebauung bzw. Gebäudehöhe sein, noch die bestehenden höchsten, in Verbindung mit dem größten Bauvolumen als Maßstab herangezogen werden, um den Rahmen für die Festsetzungen zur Steuerung der Nachverdichtung und Neubebauung im Plangebiet zu setzen. Die hier vorliegende Einschränkung der privaten Grundstückseigentümer ist allerdings nur als geringfügig zu werten. Bestehende Gebäude, die ggf. die festgesetzten Höhen überschreiten, stehen unter dem sog. passiven Bestandsschutz. Eine Einschränkung kann ggf. darin bestehen, künftig unterhalb der Geländeoberfläche liegende Geschosse nicht mehr freilegen zu können – die Maßnahmen bewirken eine Vergrößerung der sichtbaren Wandhöhen mit entsprechender Wirkung und stehen den Planungszielen somit entgegen. Durch die Einschränkungen, die aus den Festsetzungen zu den Gebäude- und sichtbaren Wandhöhen ggf. gegenüber einzelnen Eigentümer entstehen, ist allerdings keine Wertminderung von den jeweils betroffenen Grundstücken, die planschadensrechtliche Belange tangieren, erkennbar – den öffentlichen Interessen im Sinne der Planungsziele ist hierbei der Vorzug gegenüber den privaten Belangen zu geben.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Rahmen der Bestandsuntersuchung wurde ermittelt, dass das Plangebiet überwiegend durch eine 1-2 geschossige Bebauung geprägt ist. Diese Eigenart soll durch die Festsetzung der maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen im gesamten Plangebiet gewahrt bleiben.

Die Bebauung im Bereich der „Bruno-Hirschfeld-Straße“ stellt sich mit den bestehenden Flachdachgebäuden sehr homogen dar. Zur Talseite hin treten die Bungalows mit der sichtbaren, über zwei Stockwerke gehenden Fassade zweigeschossig in Erscheinung. Ob es sich bei dem unteren Geschoss im



Hinblick auf die Regelung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) um ein Vollgeschoss oder um ein Geschoss unterhalb Geländeoberfläche (kein Vollgeschoss) handelt, ist im Hinblick auf die von diesen Gebäuden ausgehende Wirkung auf den Straßenraum als nachrangig zu beurteilen – bei einigen Gebäuden können tatsächlich zwei Vollgeschosse vorhanden sein, bei anderen wiederum nicht. Um im Gesamtbereich der Bruno-Hirschfeld-Straße eine einheitliche Festsetzung zu treffen und entsprechend der Planungsziele vorhandene Nachverdichtungspotentiale zu nutzen, erfolgt auch für diesen Bereich die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen.

Die in den Straßen „Im Schenkelsberg“ bzw. in der „Ellingshohl“ bestehenden Gebäude wirken optisch, zum Hangfuß hin, teilweise wie Gebäude, die über mehr als zwei Vollgeschosse verfügen. Hintergrund ist, dass aufgrund der Hanglage die talseitige Fassade des Keller-/ Untergeschosses vollständig oder annähernd vollständig oberhalb der Geländeoberfläche liegt, tatsächlich der überwiegende Teil des Untergeschosses jedoch unterhalb der Geländeoberfläche liegt und damit gem. LBauO nicht unter die Vollgeschossregelung fällt. Bergseitig ist demzufolge das Kellergeschoss in der Regel auch nicht erkennbar. Insofern werden diese Gebäude von der Regelung zur Anzahl der Vollgeschosse erfasst, ohne dass Einschränkungen entstehen.

In einem Fall wurde im Bereich der „Ellingshohl“ ein in jüngerer Vergangenheit errichtetes Gebäude erfasst, das über drei Vollgeschosse verfügt. Hierbei handelt es sich um eine Ausnahme im Plangebiet – die u.a. auch schon zur erkennbaren Überformung beiträgt – und damit nicht als Vorbild für die planungsrechtlichen Regelungen im Geltungsbereich dienen soll bzw. kann. Um im Vergleich zur umliegenden Bebauung diese städtebaulich nicht wünschenswerte Entwicklung auch künftig, im Falle einer Neubebauung ausschließen zu können, erfolgt auch für dieses betroffene Grundstück die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen.

Im Fall einer Neubebauung könnte das betroffene Grundstück somit nicht mehr mit einem vergleichbaren Baukörper wie im Bestand errichtet werden. Gemäß den Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe wäre auch hier eine gewisse Reduzierung erforderlich. Grundsätzlich ist allerdings auf dem Grundstück weiterhin eine wohnbauliche Nutzung zulässig, 4 Wohnungen könnten ebenfalls realisiert werden und eine vergleichbare Positionierung des Baukörpers auf dem Grundstück ist ebenfalls gegeben, so dass der Umfang der Einschränkung des künftigen Baurechts für den Eigentümer auf das städtebaulich notwendige Maß beschränkt wird. Ferner steht das Gebäude unter Bestandsschutz und kann in diesem Rahmen uneingeschränkt genutzt werden. Die Reduktion der Zulässigkeit von drei auf nunmehr zwei Vollgeschosse erfolgt aus den zwingenden städtebaulichen Gründen, über die Maßen massiv wirkende Baukörper soweit wie möglich, allerdings auch unter Wahrung der Interessen der Privateigentümer, nicht zuzulassen oder einzuschränken.

Eine tatsächliche Wertminderung des v.g. Grundstücks sowie auch für die übrigen Grundstücke im Plangebiet, woraus ggf. Belange des Planschadensrechts betroffen sein können, ist durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen nicht erkennbar.



5.2.4 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Ermittlung der GFZ erfolgt in allen Vollgeschossen der Gebäude, insofern wird aufgrund der im Plangebiet festgesetzten GRZ von 0,4 und der Zulässigkeit von maximal 2 Vollgeschossen, die GFZ auf den Wert von 0,8 festgesetzt. Hierbei handelt es sich ebenfalls – entsprechend der GRZ – um die in § 17 BauNVO definierte Obergrenze für ein reine Wohngebiete.

5.2.5 Anzahl der Wohneinheiten

Im Rahmen der Bestandsaufnahme im Plangebiet wurde u.a. die Anzahl der bestehenden Wohneinheiten je Wohngebäude erfasst. Es galt zu ermitteln, welche Anzahl an Wohneinheiten gebietsprägend ist und ob in einzelnen Teilbereichen des Plangebiets eine höhere Anzahl an Wohneinheiten erkennbar ist, die in den Festsetzungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen ist und inwieweit diese Anzahl planungsrechtlich gesichert werden soll.

Grundsätzlich ist, wie bereits in den vorangegangenen Kapiteln erläutert, der Verkehrs- bzw. insbesondere der Parkdruck in dem Plangebiet deutlich erkennbar. Die drei Straßen im Plangebiet werden entsprechend beparkt und der fließende Verkehr beeinträchtigt – es bestehen Sichteinschränkungen und in Verbindung mit teilweise schmalen Bürgersteigen entsteht ein zusätzliches Gefährdungspotential u.a. für Fußgänger. Der Hinweis auf die bestehende Verkehrsproblematik wurde im Rahmen des bisherigen Beteiligungsprozesses seitens der Anwohner mehrfach geäußert und als ein ernst zu nehmendes Problem im Plangebiet beschrieben. Erfolgt eine weitere Verdichtung unter Schaffung zahlreicher weiterer, zusätzlicher Wohneinheiten steht in jedem Fall zu befürchten, dass sich die v.g. Verkehrssituation weiter verschärft und damit auch die Belastung der Anwohner zunehmen wird. Auch würde der Gebietscharakter der zum Großteil durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt wird – lediglich in den nördlichen Randbereichen des Plangebiets stehen Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten – verloren gehen.

Aus den vorgenannten Gründen wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude im Plangebiet beschränkt. Die durchgeführte Bestandsaufnahme ergab, dass überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ein- bis Zweifamilienhäuser anzutreffen sind. In einigen Fällen finden sich Mehrfamilienhäuser mit 3-4 Wohneinheiten, die sich allerdings nicht wesentlich von den Ein- und Zweifamilienhäusern mit Bezug auf die Gebäudehöhe bzw. Grundfläche unterscheiden. Lediglich an einem bestehenden Gebäude konnten bis zu 12 Wohneinheiten festgestellt werden. In dem Fall handelt es sich allerdings um die absolute Ausnahme im Plangebiet. Das betreffende Gebäude ist nicht im klassischen Geschosswohnungsbau errichtet, wie es die Anzahl von 12 Wohneinheiten erwarten lässt. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung unterscheidet sich das Gebäude nicht erheblich von den umliegenden Baukörpern. Demnach finden sich in dem Gebäude kleine Wohneinheiten. Auch wirkt sich das Gebäude selbst bzw. die Anzahl an Wohneinheiten nicht gebietsprägend aus und kann damit auch nicht als Vorbild für eine Zulässigkeit von bis zu 12



Wohneinheiten im übrigen Plangebiet dienen. Gebietsprägend sind vorwiegend die Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie für den Bereich entlang der „Ellingshohl“ und dem Einmündungsbereich der Straßen „Im Schenkelsberg“/„Ellingshohl“ die Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten. Hier finden sich im Bestand Gebäude, die bereits über vier Wohneinheiten verfügen, wodurch die städtebauliche Dichte hier etwas erhöht ist. Ferner liegen in der Straße „Ellingshohl“ in direkter Nähe, jedoch außerhalb des Plangebiets, einige Gebäude die ebenfalls über mindestens vier Wohneinheiten verfügen. Auch im Hinblick der Erschließungsfunktion, die die Straße „Ellingshohl“ zur Verbindung der Stadtteile Pfaffendorf und Pfaffendorfer Höhe übernimmt, ist in diesem Bereich eine etwas höhere Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude zu vertreten. Die Straße „Im Schenkelsberg“ dient im Vergleich zur Ellingshohl ausschließlich der innereren Erschließung des Plangebiets, so dass eine Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auch tatsächlich spürbare Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen entfaltet. Für die Straße „Ellingshohl“ trifft das hingegen nicht zu, bzw. ist dies nicht zu erwarten.

Entsprechend der Bestandsaufnahme und anschließenden Analyse werden für den Teilbereich des Plangebiets der mit „WR-1“ in der Planzeichnung bezeichnet ist (Bereich „Ellingshohl“ und nord-östlicher Teilabschnitt „Im Schenkelsberg“), maximal 4 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt – die entsprechende Vorprägung, mit einigen kleineren Mehrfamilienhäusern ist hier entsprechend vorhanden und wird damit berücksichtigt.

Im übrigen Geltungsbereich sind überwiegend 1-2 Wohneinheiten je Wohngebäude vorzufinden. Gebäude mit 3 Wohneinheiten konnten in Einzelfällen festgestellt werden. Um vorhandene Nachverdichtungspotentiale zu nutzen, sind in dem mit „WR“ bezeichneten Wohngebieten max. 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Die Festsetzungen zur Beschränkung der Anzahl an Wohneinheiten haben einerseits zum Ziel die Gebietscharakteristik zu wahren und andererseits auch die gemäß den Planungszielen definierte behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen. Dies betrifft insbesondere den Bereich der mit „WR“ gekennzeichnet ist. Eine Ausbildung großvolumiger Mehrfamilienhäuser ist für den bisher mit Ein- oder Zweifamilienhäusern geprägten Bereich nicht mit den Planungszielen vereinbar. Allerdings soll hier künftig die Möglichkeit bestehen – auch im Interesse der Eigentümer – beispielsweise noch eine weitere Wohneinheit zu etablieren. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist mit dieser Festlegung noch zu vertreten und gravierende nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten, zumal für neu zu genehmigende Wohneinheiten der erforderliche Stellplatznachweis auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erbringen ist.

Ungeachtet dessen werden durch die künftige Beschränkung der Wohneinheiten je Wohngebäude auf maximal 3 bzw. 4 die Belange und Interessen der Eigentümer berührt – entsprechende Begehren Wohngebäude mit mehr als 4 Wohneinheiten zu errichten, liegen der Verwaltung vor. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung werden die bestehenden öffentlichen Interessen, wie die Vermeidung einer zunehmenden Verkehrsbelastung sowie der erkennbaren städtebaulichen Überformung entgegenzuwirken,



gegenüber den privaten Interessen einer maximalen Grundstücksausnutzung höher gewichtet. Schließlich ist die Begrenzung der Wohneinheiten in dem Gebiet ein effektives Mittel, einer weiteren nachteiligen Verkehrszunahme zu begegnen. Alternative Maßnahmen sind auf Ebene der Bauleitplanung aufgrund des bereits vollständig bebauten Gebietes nicht darstellbar (z.B. größere Straßenbreite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festsetzen) bzw. können auch nicht im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens geregelt werden (z.B. ÖPNV-Anschlüsse). Ferner ist auch die Lage des Plangebietes zu beachten: die Innenstadt von Koblenz ist fußläufig – aufgrund der trennenden Wirkung des Rheins – schwieriger zu erreichen. Eine ÖPNV-Anbindung an die Innenstadt bzw. an die übrigen städtischen, linksrheinischen Bereiche ist zwar gegeben – dennoch ist davon auszugehen, dass der PKW für die Bewohner des Plangebietes ein wichtiges Verkehrsmittel bleibt und damit ein zusätzliches Verkehrsaufkommen nach sich zieht.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planurkunde bestimmt. Die festgelegten Baufenster orientieren sich an der bestehenden Bebauung – die vordere, straßenseitige Baugrenze verläuft i.d.R. entlang der vorderen Gebädefassade bzw. ermöglicht in einigen Fällen eine Erweiterung der Gebäude zur Straße hin. In der Regel wird zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze ein Abstand von mindestens 3,00 m gewahrt. Bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen im Bestand, die näher an der Straßenverkehrsfläche liegen, erfolgt ein entsprechender Zuschnitt der Baufenster. Die Tiefe der Baufenster wurde mit bis zu 18,00 m (abhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße und dem Zuschnitt des Baugrundstücks) großzügig bemessen, um den Eigentümern eine weitreichende Flexibilität bei etwaigen Erweiterungen oder Neubaumaßnahmen einzuräumen. Ferner soll mit dieser Baufenstertiefe sichergestellt werden, dass dem Hauptgebäude zuzuordnende Anlagen wie Balkone und Terrassen, ebenfalls innerhalb der Baufenster liegen. In Einzelfällen wurden Gebäude ermittelt, die aufgrund der ausgesprochen großen Bautiefen die Baugrenzen dennoch überschreiten würden. Diese Fälle wurden ebenfalls berücksichtigt und der Baufensterzuschnitt entsprechend angepasst. Ferner können nicht überdachte Terrassen die festgesetzten Baugrenzen in einer Tiefe von bis zu 3,00 m überschreiten – die städtebauliche Wirkung dieser baulichen Anlagen auf das Wohnumfeld ist als gering zu bezeichnen.

Für eine größtmögliche Flexibilität bei der Positionierung von neuen Gebäuden oder Erweiterungen auf den Baugrundstücken, wurden keine einzelnen Baufenster auf den jeweiligen Grundstücken festgesetzt, stattdessen erstrecken sich die Baufenster über mehrere Grundstücke (sog. „Bauband“). Lediglich in Einzelfällen, wo die zeichnerische Festsetzung eines Baubandes nicht mit sinnvollen Zuschnitten möglich ist – z.B. aufgrund der Lage des Grundstücks zu den Straßenverkehrsflächen oder den angrenzenden Baugrundstücken – wurden einzelne Baufenster auf den Grundstücken festgesetzt.



Bei dem Zuschnitt der Baufenster ist ferner zu berücksichtigen, dass innerhalb des Plangebiets die Lage der Gebäude auf den Grundstücken z.T. sehr unterschiedlich und die Ausprägung der Gebäudegrundflächen ebenfalls heterogen ausfallen. Damit sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die eine striktere Auslegung der Baufensterzuschnitte einhergehend mit einer etwaigen Einschränkung der Grundstückseigentümer rechtfertigen würde.

Entsprechend des Bestandes wird im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt – Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand.

Im Plangebiet sind vorwiegend Einzelhäuser sowie einige Doppelhäuser vorhanden. Demnach wird auch in der Planurkunde diese Festsetzung getroffen. Eine Ausnahme stellt in der Straße „Im Schenkelsberg“ eine Hausgruppe dar – entsprechend sind in diesem Teilbereich des Plangebiets auch Hausgruppen zulässig. Die Festsetzung erstreckt sich auch auf ein bisher unbebautes Grundstück, welches an die bestehende Hausgruppe angrenzt, um hier auch künftig eine sinnvoll nutzbare Bebauung zu ermöglichen – die Errichtung eines Einzel- und eines Doppelhauses würde aufgrund der geringen Breite des Grundstücks voraussichtlich nur schwierig zu realisieren sein.

5.4 Nebenanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur diejenigen Nebenanlagen zulässig, die der Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche dienen. Hierzu zählen insbesondere Gartenlauben, Geräteschuppen, Schwimmbecken, Gartenwege, Einfriedungen und Stützmauern, Trockenmauern, Pergolen, Tore für Ballspiele, Klettergerüste etc. Anlagen und Einrichtungen die nicht der Gartennutzung oder der Gestaltung der Gartenbereiche dienen, sind demnach nicht zulässig.

Die Festsetzung dient der Vermeidung einer zusätzlichen und großflächigen Inanspruchnahme der Gartenbereiche durch „nicht-gartentypische“ Nutzungen. Darüber hinaus soll aus stadtgestalterischer Sicht der städtebauliche und gebietsprägende Charakter des Siedlungsbereiches mit seinen z.T. großzügigen Gartenflächen erhalten bleiben. Aus ökologischer Sicht können sich die unversiegelten Gartenflächen mit ihren Gehölzbeständen positiv auf das Stadtklima auswirken. Auch wenn im Zuge der durchgeführten artenschutzrechtlichen Erstbewertung keine hochwertigen Nahrungshabitate und Lebensräume besonders geschützter Arten ermittelt wurden, bieten die vorhandenen Gartenbereiche mit dem Gehölz- und Baumbestand für siedlungsbevölkernde Tierarten grundsätzlich erhaltenswerte Lebensräume und Nahrungshabitate.

Die Festsetzung, Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräteschuppen und vergleichbarer baulicher Anlagen in einem Mindestabstand von 3,00 m gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen zu errichten, verfolgt das Planungsziel künftig bauliche Anlagen, die direkt an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche positioniert sind, zu vermeiden. Diese Anlagen können in städtebaulicher Hinsicht zu einer hier nicht wünschenswerten, optischen Verengung des öffentlichen Raumes beitragen. Einfriedungen und Stützmauern sind von der Regelung zum Mindestabstand von 3,00 m



gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen nicht erfasst, diese sind hier bis zu 1,00 m Höhe zulässig. Diesbzgl. ist auf die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu verweisen, die in der vorliegenden Begründung unter Pkt. 5.8 näher erläutert werden.

Grundsätzlich führt die Regelung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen zu einer gewissen Einschränkung auf Seiten der privaten Grundstückseigentümer, da künftig nicht-gartentypische Nutzungen unzulässig sind. Die Belange der Eigentümer werden hierdurch allerdings nur in einem sehr geringen Umfang berührt – die Einschränkung erfolgt nur in dem unbedingt notwendigen Umfang um das städtebauliche Ziel, dem Schutz der Gartenbereiche bzw. Grünbereiche zu entsprechen. Im Rahmen der Bestandserhebung konnten keine Nutzungen in den hinteren Gartenbereichen erfasst werden, die nicht von der Festsetzung abgedeckt sind.

Aus der Festsetzung ist damit kein wertmindernder Eingriff in die Grundstücke aus dem ein Entschädigungsanspruch geltend gemacht werden könnte, erkennbar.

5.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Garagen unzulässig. Diese Festsetzung wurde analog zur Festsetzung bzgl. der Zulässigkeit/Unzulässigkeit von Nebenanlagen getroffen. Es werden hiermit dieselben Planungsziele verfolgt.

Die Festsetzung, Garagen und überdachte Stellplätze in einem Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten erfolgt aus zwei Gründen. Zum einen wird dem städtebaulichen Ziel entsprochen – vergleichbar mit den Regelungen zu den Nebenanlagen – künftig bauliche Anlagen, die optisch zu einer Verengung des Straßenraumbildes beitragen können, künftig direkt an oder nahe der Straßenverkehrsfläche zu vermeiden. Der weitere Grund besteht in dem Erfordernis, eine sofortige und rückstaufreie Zufahrt zum Grundstück als Beitrag zur Verkehrssicherheit zu gewährleisten, dies ist mit dem Vorhalten eines Stauraumes von 5,00 m gewährleistet und entspricht den Anforderungen des zuständigen Fachamtes (Tiefbauamt).

Da allerdings, insbesondere aufgrund der bewegten Topographie im Plangebiet, einzelne Grundstücke diese Festsetzung nicht oder nur unter erheblichen und unverhältnismäßigen Aufwendungen erfüllen können, sieht der Bebauungsplan eine Ausnahme vor. Erfolgt im Genehmigungsverfahren der entsprechende Nachweis, können Garagen und überdachte Stellplätze auch näher an der öffentlichen Verkehrsfläche positioniert werden.

Für einzelne Grundstücke erfolgte die Aufnahme einer abweichenden Regelung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen. In den in der Bebauungsplanzeichnung mit (A) gekennzeichneten Bereichen werden – entgegen den übrigen Bereichen im Plangebiet – Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports) sowie Garagen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zugelassen. Die Regelung berücksichtigt, dass auf diesen Grundstücken im rückwärtigen Bereich bereits Garagen und



Stellplätze vorhanden sind. Ferner lassen hier die Geländebeziehungen und Grundstückszuschnitte nur in den rückwärtigen Bereichen die Errichtung von Garagen, Stellplätzen einschließlich deren Zufahrten zu.

Die Festsetzung der Gemeinschaftsgaragen (GSt) im Bereich der Wendeanlage in der Bruno-Hirschfeld-Straße erfolgt ebenfalls aufgrund der heutigen Nutzung – die Flächen liegen im Eigentum der angrenzenden Grundstückseigentümer und dienen der Erfüllung des Stellplatznachweises.

5.6 Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzung von Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgt gemäß der bereits bestehenden Nutzung im Plangebiet.

Die Festsetzung des Fußweges erfolgt nicht auf dem vollständigen Abschnitt zwischen der Wendeanlage in der „Bruno-Hirschfeld-Straße“ und der Straße „Im Schenkelsberg“. Ca. 35,00 m Strecke – gemessen von der Wendeanlage – werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die Zuwegung zum Grundstück „Im Schenkelsberg“ Nr. 20 planungsrechtlich zu sichern. Die Regelung entspricht der heutigen Nutzung.

5.7 Immissionen und Emissionen

Zur Beurteilung der aktuell auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurde im Rahmen der Bebauungsplanerstellung eine Schalltechnische Untersuchung durch ein schalltechnisches Ingenieurbüro durchgeführt. Die Untersuchung behandelt insbesondere die lärmtechnischen Auswirkungen der in der näheren Umgebung vorhandenen Verkehrswege (Bundesstraße B 42, Balthasar-Neumann-Straße, rechtsrheinische Bahnstrecke) sowie die der vom Gelände der Schützengesellschaft Pfaffendorf e.V. ausgehenden Aktivitäten.

Im Ergebnis ist bezüglich der Verkehrslärmeinwirkungen festzuhalten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete von 50 dB tags im Großteil des Plangebiets in einer Größenordnung von bis zu 15-20 dB(A) überschritten werden (Hinweis: die größten Grenzwertüberschreitungen treten entlang der Bundesstraße B 42 auf), entsprechend sind auch hier die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung – für Wohngebiete nicht eingehalten. Verursacht werden die Überschreitungen insbesondere durch die Lärmeinwirkungen der Bundesstraße B 42. Der Schienenverkehr führt insbesondere im südlichen Bereich des Plangebiets zu Grenzwertüberschreitungen von 2-3 dB(A).

Bezüglich der Lärmeinwirkungen durch das Gelände der Schützengesellschaft wurde als „Worst-Case-Szenario“ das Schützenfest betrachtet mit dem Ergebnis, dass selbst im Nahbereich der Anlage die Beurteilungspegel unter 50 dB(A) liegen und damit der Immissionsrichtwert gemäß der hier heranzuziehenden TA-Lärm (Technische Anleitung Lärm) von 50 dB(A) am Tag unterschritten bleibt.

Als Grundlage für die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan wurde der maßgebliche Außenlärmpegel aus der Gesamtbelastung der



Verkehrsanlagen (Straßen- und Schienenverkehr) ermittelt. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist für den Tageszeitraum zu ermitteln. Die Lärmpegelbereiche werden auf dieser Basis bei zusätzlicher Addition einer Freifeldkorrektur von +3 dB(A) bestimmt.

Zur Minderung der Auswirkungen der ermittelten Lärmbelastungen auf das Plangebiet insbesondere im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ist es erforderlich für Neu- und Umbauten sowie bauliche Erweiterungen bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen den Lärm vorzunehmen. Der Bebauungsplan trifft daher zeichnerische (Lärmpegelbereiche) und textliche Festsetzungen bezüglich vorzusehender Bauschalldämmmaße für künftige Vorhaben.

Weitere Informationen im Hinblick auf die angewandten Berechnungsmethoden sowie der zugrunde gelegten Daten können der Schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

Die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände, Erdwälle) kann in dem bereits vollständig bebauten Plangebiet aufgrund der nicht vorhandenen Platzverhältnisse und der Eigentumssituation nicht erfolgen. Die Errichtung einer Lärmschutzwand direkt an der Bundesstraße ist ebenfalls nicht möglich. Der Baulastträger der Bundesstraße ist der Landesbetrieb Mobilität (LBM) Rheinland-Pfalz, insofern besteht für die Stadt Koblenz hier keine planungsrechtliche Zugriffsmöglichkeit auf die Straßenverkehrsflächen der Bundesstraße, um hier etwaige aktive Lärmschutzmaßnahmen festsetzen zu können. Auch wäre in diesem Fall die Frage der Finanzierung der Maßnahmen unklar. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass der Lärmkonflikt bereits besteht und keine schutzwürdige Nutzung an eine bestehende Verkehrsachse heranrückt bzw. ein lärmemittierender Verkehrsweg näher an eine schutzwürdige Wohnnutzung verlegt wird.

5.8 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

5.8.1 Dachform

Im Plangebiet sind überwiegend Gebäude mit Flachdächern und unterschiedlich stark geneigten Satteldächern anzutreffen. Demnach erfolgt die Berücksichtigung der Dachformen in den Festsetzungen des Bebauungsplans. Um den Eigentümern darüber hinaus eine weitreichende Flexibilität bei der Gestaltung der Wohngebäude zu ermöglichen, sind ferner Walm-, Zelt- und Pultdächer allgemein zulässig. Die Festsetzung zur Dachform verfolgt das Ziel, in positiver Weise Einfluss auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen zu nehmen und eine möglichst verträgliche Einbindung in den bestehenden Siedlungscharakter zu gewährleisten. Die im Bestand vorhandenen Dachformen sind von der Festsetzung erfasst.

5.8.2 Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte

Mit den Festsetzungen zu den Gauben, Zwerchhäusern und Dacheinschnitten wird das städtebauliche Ziel verfolgt, auf den Straßenraum und das Wohnumfeld dominant und massiv wirkende Gebäude bzw. Gebäudeteile zu vermeiden. Hintergrund ist, dass die v.g. Dachaufbauten,



wenn sie sich über einen Großteil der Breite (mehr als $2/3$) der Gebäudefassade erstrecken, optisch stark in Erscheinung treten und den Eindruck eines vorhandenen weiteren Vollgeschosses erzeugen können. Insbesondere Zwerchhäuser und Nebengiebel entfalten eine städtebaulich dominante Wirkung auf den Straßenraum/ das Wohnumfeld, da hier die aufgehende Gebäudefassade, ohne durch eine geneigte Dachfläche unterbrochen zu werden, bis nahe an den First reichen kann. Solch ein Gebäude hätte eine vergleichbare optische Wirkung, wie ein Gebäude welches bis zur maximal zulässigen Firsthöhe über eine aufgehende Fassade verfügt, die nicht durch die Anordnung eines Staffelgeschosses gegliedert wird. Dies würde der städtebaulichen Zielsetzung der vorliegenden Planung widersprechen. Demnach erfolgt die Begrenzung der Zulässigkeit von Zwerch- und Nebengiebel auf maximal 40% der jeweiligen Fassadenbreite.

Andererseits werden durch die grundsätzliche Zulässigkeit von Dachaufbauten die Belange der Grundstückseigentümer berücksichtigt, auch im Dachraum zukünftig attraktive und gut nutzbare Wohnflächen etablieren zu können.

Einzelne Bestandsgebäude verfügen zwar über Dachaufbauten, die größer sind als $2/3$ der Fassadenbreite des Gebäudes und würden damit nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen – an der Festsetzung wird dennoch unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele festgehalten. Die Berücksichtigung der privaten Belange erfolgt dahingehend, dass Dachaufbauten auch künftig zulässig sind um weiterhin eine modernen Ansprüchen genügende Wohnnutzung in den Dachbereichen zu ermöglichen. Ferner stehen die größeren Dachaufbauten unter Bestandsschutz, so dass die aus der Festsetzung zu den Dachaufbauten resultierenden Einschränkungen auf Seiten der Grundstückseigentümer, erst bei einer Neubebauung oder umfangreichen Erweiterung ihre Wirkung entfalten.

5.8.3 Technische Einrichtungen auf dem Dach

Die Festsetzung ermöglicht auch auf Gebäuden, die mit Flachdächern errichtet werden – im Sinne der klimagerechten Stadtplanung und der Nutzung von regenerativen Energien – entsprechende technische Anlagen zu errichten. Gleichzeitig sollen durch die Höhenbegrenzung der aufgeständerten Anlagen auf den Flachdächern von maximal 0,50 m übermäßig nachteilige Wirkungen auf das Wohnumfeld vermieden werden. Aufgeständerte Anlagen sind auf den übrigen Dachformen ausgeschlossen. Dort dürfen solartechnische Anlagen inklusive der erforderlichen Halterung nur unmittelbar auf die Dachhaut entsprechend der konkreten Dachform und Dachneigung installiert werden. Die technisch erforderlichen Halterungen bzw. Unterkonstruktionen zur Installation der solartechnischen Anlagen, die im gleichen Neigungswinkel wie das darunter liegende Dach angebracht werden, sind ausdrücklich von den „aufgeständerten“ Anlagen abzugrenzen. Charakteristisch für die aufgeständerten Anlagen ist insbesondere, dass sie in einem stark abweichenden Winkel zur darunterliegenden Dachfläche errichtet werden, wodurch sie entsprechend aufgerichtet in Erscheinung treten.



5.8.4 Einfriedungen und Stützmauern

Mit der Festsetzung zur Höhe von Einfriedungen und Stützmauern entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen wird die Zielsetzung verfolgt, an der Grenze zwischen öffentlichen und privaten Raum der Entstehung von zu dominant wirkender Barrieren entgegenzuwirken. Gerade hohe und geschlossene Einfriedungen bzw. Stützmauern tragen zu einer optischen Verengung des Straßenraums bei und können den Eindruck einer Gassenbildung verstärken.

Mit der Festsetzung zur Gestaltung von Stützmauern (Trockenmauern oder Begrünung erforderlich) soll ein harmonisches Einfügen in das Wohnumfeld gesichert und künftig große, unbegrünte bzw. wenig strukturierte Mauerflächen verhindert werden. Gleichzeitig können sowohl Trocken- als auch begrünte Mauern den vorkommenden Tierarten einen zusätzlichen Lebensraum bieten.

In einzelnen Teilbereichen im Plangebiet ist allerdings aufgrund höherer (mehr als 1,00 m) Stützmauern eine dominante bis erdrückende Wirkung auf den öffentlichen Straßenraum deutlich erkennbar, so dass hier das städtebauliche Erfordernis besteht, entsprechende Regelungen zu treffen.

Im Hinblick auf die Bestandssituation im Plangebiet – insbesondere aufgrund der vorhandenen Topographie – kann ggf. auf einzelnen Baugrundstücken das Erfordernis bestehen, Stützmauern direkt an der Straßenverkehrsfläche zu errichten, die eine Höhe von 1,00 m überschreiten. Aus diesem Grund sieht der Bebauungsplan für hiervon betroffene Grundstücke eine Ausnahme vor. Wird ein entsprechender Nachweis im Genehmigungsverfahren erbracht, dass die Einhaltung der Festsetzung nicht möglich ist oder nur erhebliche und nicht zu vertretende Aufwendungen oder auch eine wesentliche bauliche Einschränkung auf dem betroffenen Grundstück nach sich zieht, können Stützmauern entsprechend höher ausgeführt werden.

5.8.5 Hinweise zur farblichen Gestaltung von Gebäuden

Im Hinblick auf die Lage des Plangebiets im Welterbe Oberes Mittelrheintal, wurde in den Textfestsetzungen der Hinweis aufgenommen, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit Schrägdächern eine schieferfarbene Dacheindeckung verwendet werden sollte. Hintergrund ist, dass nicht auszuschließen ist, dass sehr auffällige, grelle und bunte Farben das Erscheinungsbild des Kulturraums Welterbe stören können. Dieser möglichen Beeinträchtigung soll mit dem Hinweis auf die schieferfarbene Dacheindeckung bei Schrägdächern begegnet werden. Gleiches betrifft den aufgenommenen Hinweis bezüglich der Farb- und Materialwahl der Gebäudefassaden. Zur Frage, welche Farben und Materialien sich grundsätzlich für die Fassadengestaltung im Welterbe eignen bzw. verträglich sind, wird die Anwendung des „Leitfaden Farbkultur“ des Welterbes Oberes Mittelrheintal (Herausgeber: Projektgruppe und die Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2011) empfohlen, der hier eine Orientierung gibt.



5.9 Landespflegerische Festsetzungen

Die getroffenen landespflegerischen Festsetzungen dienen der Sicherung und Fortentwicklung der vorhandenen und gebietsprägenden Grünstruktur. In diesem Zusammenhang ist dem Erhalt der vorhandenen Gehölze – ab einem Stammumfang von 0,80 m, gemessen 1,00 m über dem Erdboden – allgemein eine Bedeutung beizumessen. Wenn in begründeten Fällen die Fällung eines solchen Baumes erforderlich ist, sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorgesehen. Hierdurch wird planungsrechtlich dauerhaft eine Mindestbegrünung der Garten- und Freiflächen sichergestellt.

Die vorhandenen Gehölze in den Gärten bereichern das Gebiet mit ihrem Blüten und z.T. auch Fruchtangebot. Als Nahrungshabitat z.B. für Vögel und Insekten sind diese zu erhalten. Insbesondere in älteren Gehölzen können sich in Astlöchern und sonstigen Nischen ökologisch wertvolle Baumhöhlen, mit hoher Eignung als Lebensstätte für Spechte, Fledermäuse und Kleinsäuger entwickeln.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung wurden im Plangebiet überwiegend Hausgärten festgestellt, die vorwiegend durch Nadelgehölze und Funktionsgrün dominiert werden. Nur im süd-westlichen Bereich konnten auf den teilweise langgezogenen Baugrundstücken noch Ansätze von traditionellen Siedlungsgärten mit wenigen Obstbäumen und Flecken mit etwas Wildkrautbesatz festgestellt werden. Großkronige Laubbäume sind selten, ferner finden sich einige Bäume im mittleren oder geringem Baumholz. Wildkrautreiche Bereiche, die auch als Trittsteinbiotope bedeutend sein können, fielen nur an wenigen Böschungen auf.

Im Anhang der Textfestsetzung wurde eine nicht abschließende Pflanzliste mit standortgerechten Baum- und Straucharten aufgenommen, um den Eigentümern eine Orientierungshilfe bei der Bepflanzung ihrer Grundstücke zu bieten. Ferner finden sich in der Pflanzliste Straucharten, die insbesondere die Lebensbedingungen für Insekten, Schmetterlinge und Kleinvögel verbessern. Die Eigentümer erhalten hierüber einen Hinweis, wie ein Beitrag zum Vogelschutz geleistet werden kann.

5.10 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Durch den Bebauungsplan soll die künftige Bebauung und städtebauliche Entwicklung gesteuert werden, hierbei soll der vorhandene Gebietscharakter unter der Berücksichtigung der Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotentiale gewahrt bleiben um eine drohende bzw. in Ansätzen erkennbare städtebauliche Überformung zu verhindern. Der Bebauungsplan soll nur die Vorhaben planungsrechtlich regeln, welche bereits jetzt nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zulässig sind. Darüber hinaus werden keine neuen Eingriffsmöglichkeiten im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschaffen. Gemäß § 18 BNaSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist daher nach der vorliegenden Bebauungsplankonzeption kein Ausgleich nach der Eingriffsregelung



erforderlich – die durch den Bebauungsplan als zulässig erklärten Eingriffe waren bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan regelt bzw. begrenzt anhand der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Bebaubarkeit von Flächen, die bislang ohnehin nach § 34 BauGB, nach dem Prinzip des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung, zulässig waren. Hierdurch liegt kein Ausgleichserfordernis vor. Somit werden Vorhaben in Form von neuen Wohngebäuden durch die festgesetzten „Nachverdichtungsflächen“ im Bebauungsplan räumlich begrenzt. Durch die Festsetzung von u.a. Baufenstern, den Regelungen zur GRZ und zu den Stellplätzen und Garagen werden größere, noch offene Gartenflächen somit vor einer weiteren Bebauung und vor weiteren Eingriffen in den Naturhaushalt geschützt.

6. Umweltbelange

6.1 Berücksichtigung von Umweltbelangen und Artenschutz

Wie bereits in den vorausgehenden Kapiteln beschrieben, ist das Plangebiet in seiner derzeitigen Gestalt als ökologisch unkritisch zu betrachten. Durch den hohen Versiegelungsgrad und die bisherige Nutzung im Plangebiet sind hier keine bis lediglich geringfügige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (vgl. hierzu Pkt. 10 – Umweltbericht) zu erwarten. Ferner besteht im Plangebiet bereits Baurecht gem. den Bestimmungen des § 34 BauGB.

Im Hinblick auf die Thematik des Artenschutzes wurde, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Erstbewertung durch einen Fachgutachter erarbeitet, die eine nach den Anforderungen des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG Beurteilung der Vorkommen / potentiellen Vorkommen sowie eine Beurteilung der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Arten vorgenommen hat. Großflächige Beeinträchtigungen der Lebensräume geschützter Arten, deren Kompensation durch den jeweiligen Vorhabenträger selbst nicht zu bewältigen wäre, wurden im Rahmen der durchgeführten gutachterlichen Ersteinschätzung nicht ersichtlich. Bereiche mit Vorkommen artenschutzrelevanter Tiere und Pflanzen von hoher Schutzrelevanz, die von baulichen Maßnahmen auszusparen sind, oder die bei kommenden Baumaßnahmen zwingend eine besondere Behandlung bedürften, konnten ebenfalls nicht identifiziert werden. Die abschließende Bewältigung der Artenschutzthematik kann somit im konkreten Baugenehmigungsverfahren des jeweiligen Vorhabens erfolgen. Die Vorgehensweise ist zweckmäßig, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht alle Baumaßnahmen und Vorhaben weder räumlich, noch zeitlich bekannt oder absehbar sind.

Ferner erfolgt in der artenschutzrechtlichen Erstbewertung eine Ausführung zur möglichen Entstehung von Konflikten mit dem Artenschutz. Hierzu wurden in den Hinweisen zu den Textfestsetzungen entsprechende Punkte aufgenommen um etwaige Konflikte zu vermeiden (u.a. zulässiger Zeitraum



zur Beseitigung von Gehölzen, vogelgerechte Gestaltung von verglasten Fassaden).

Um Doppelungen zu vermeiden wird bzgl. der Berücksichtigung von Umweltbelangen im vorliegenden Bebauungsplanverfahren auf die detaillierten Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

6.2 Klimagerechte Stadtplanung

Jegliche Baumaßnahme, die zur Beseitigung von Vegetation und Bodenversiegelung führt, wirkt sich auf das Klein- und Mikroklima aus. Je großflächiger die überbauten Bereiche, umso größer sind die klimatischen Auswirkungen – hierdurch entsteht in Siedlungs- oder Stadtbereichen ein neues Klima: das Siedlungs- oder Stadtklima, das sich grundlegend von dem Klima der unbebauten Umgebung unterscheidet. Die Bebauung und fehlende Vegetation sowie Luftschadstoffe und Abwärme können zu einer erhöhten Durchschnittstemperatur und Schadstoffkonzentration, sowie zu niedrigeren Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeiten führen. Ausschlaggebend hierfür ist die Entstehung sogenannter Wärmeinseln – die Siedlungsbereiche wärmen tagsüber stärker auf und kühlen nachts weniger ab, der Effekt kommt insbesondere in den warmen Sommermonaten zum Tragen. Die Folge sind neben den gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Stadtbevölkerung auch negative Folgen für das Umland, da sich das Stadt-/Siedlungsklima auch auf das Umland auswirkt.

Eine klimagerechte Stadtplanung setzt sich zum Ziel, den negativen Auswirkungen des Stadtklimas sowohl auf die Bevölkerung als auch auf das Umland zu begegnen. Maßnahmen der klimagerechten Stadtplanung sind hierbei u.a. eine Verringerung der Versiegelung, die Nutzung von Innenentwicklung- und Nachverdichtungspotentialen statt neue unversiegelte Bereiche in Anspruch zu nehmen, den Einsatz von regenerativen Energiegewinnungsanlagen zu fördern um Luftschadstoffe zu reduzieren, die Förderung von Nutzungsmischungen um Verkehrsaufkommen zu reduzieren sowie der Erhalt von innerörtlichen Frei- und Erholungsflächen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans folgen weitestgehend dem Leitbild einer klimagerechten Stadtplanung – es ist hierbei allerdings zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und demnach nicht alle Vorgaben oder Leitideen der klimagerechten Stadtplanung in den Festsetzungen Niederschlag finden können. Die Festsetzungen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung räumen die Nutzung bestehender Nachverdichtungspotentiale ein, über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die künftige Versiegelung im Plangebiet gesteuert und bisher unbebaute Gartenbereiche bzw. Freiflächen sowie die im Plangebiet vorhandene Vegetation werden planungsrechtlich gesichert. Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beschränkt, vielmehr unterstützt die Festsetzungen zur Überschreitung der Gebäudehöhe durch aufgeständerte technische Anlagen auf Flachdächern den Einsatz entsprechender Technologien auch auf diesen Dachformen.



7. Planungsrelevante eigentumsrechtliche Aspekte

Im Hinblick auf die verfolgten Planungsziele kommt insbesondere den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung eine hohe Bedeutung zu, da diese die künftigen Bauvolumen entscheidend steuern. Die Festsetzungen berühren direkt die Belange der Privateigentümer und können somit ggf. zu Einschränkungen führen, mit der Folge, dass ein beabsichtigtes Vorhaben nicht mehr in dem Umfang wieder errichtet werden kann, wie es sich im Bestand darstellt, oder größere Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an der bestehenden Bausubstanz nicht mehr in dem geplanten Maß realisiert werden können.

Wie bereits ausgeführt, beurteilt sich im Plangebiet bisher die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem § 34 BauGB – Vorhaben müssen sich hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Im Vergleich zu einem Bebauungsplan, auf dessen Grundlage ein Vorhaben, soweit es den Festsetzungen entspricht, genehmigungsfähig ist und ein Rechtsanspruch auf Zulässigkeit besteht, setzt die Prüfung, ob sich ein Vorhaben tatsächlich einfügt, eine sorgfältige und differenzierte Betrachtung des jeweiligen Einzelfalls voraus. Aus diesem Grund konnten Grundstückseigentümer auch bislang keineswegs darauf vertrauen, dass ein beabsichtigtes Vorhaben tatsächlich genehmigungsfähig gewesen wäre.

Einschränkungen im Hinblick auf die künftige Bebaubarkeit ihrer Grundstücke (u.a. auch im Vergleich zu einzelnen Bestandsgebäuden) können für die privaten Eigentümer aus der Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse und aus den Festsetzungen zur maximal zulässigen Trauf-, Gebäudehöhe oder auch Wandhöhe resultieren. Die Baufenster eröffnen hingegen aufgrund eines großzügigen, grundstücksübergreifenden Zuschnitts i.d.R. die Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotentiale – gleiches betrifft die Festsetzung zur GRZ und GFZ, die der Obergrenze für Wohngebiete gemäß der Bau-nutzungsverordnung entspricht. Aus den Festsetzungen bzgl. Garagen und überdachten Stellplätzen können auf einzelnen Grundstücken ebenfalls Anforderungen dahingehend resultieren, die Anlagen gegenüber dem derzeitigen Bestand künftig in dem vorgeschriebenen Mindestabstand zur Straße zu errichten. Um die Eigentümer nicht unverhältnismäßig zu belasten, ist in den Textfestsetzungen allerdings eine Ausnahme vorgesehen. Eine vergleichbare Ausnahmeregelung besteht ebenfalls hinsichtlich der Beschränkung zur Höhe von Stützmauern im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Festsetzung zur Beschränkung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude kann ebenfalls zu Einschränkungen auf Seiten der Eigentümer führen. Grundsätzlich ist im Hinblick auf eine entsprechend größere Anzahl an Wohneinheiten in Frage zu stellen, ob auf den jeweiligen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans der erforderliche Stellplatznachweis überhaupt erbracht werden kann, so dass aus dieser Rahmenbedingung auch nach derzeitigem Baurecht Schranken entstehen bzw. entstehen können. Auch im Hinblick auf das Einfügungserfordernis gem. § 34 BauGB ist zu berücksichtigen, dass keine unbegrenzte Anzahl an Wohneinheiten im Plangebiet bisher genehmigungsfähig war. Einem Großteil der Grundstückseigentümer werden bzgl. der zulässigen Anzahl an



Wohneinheiten weitere Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden – auf 3 bzw. 4 Wohneinheiten – so dass die Festsetzung tatsächlich nur auf wenigen Grundstücken im Plangebiet etwaige Einschränkungen hervorrufen kann. Im Sinne der Planungsziele ist diese Beschränkung allerdings erforderlich, um einer künftigen Überformung des Plangebiets und einer weiteren erheblichen Zunahme der Verkehrsbelastung planungsrechtlich entgegenzuwirken.

Das Baurecht, auf den privaten Baugrundstücken Wohngebäude weiterhin zu nutzen, umzubauen oder neu zu errichten bleibt im Grundsatz unberührt – die Regelungen betreffen die bauliche Ausgestaltung der Wohngebäude einschl. der dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze. Die Festsetzungen die ggf. auf einzelnen Baugrundstücken zu Einschränkungen führen, wurden nur aus zwingenden städtebaulichen Gründen getroffen und auf ein vertretbares Maß reduziert, um die bauliche Nutzung hier nicht übermäßig stark zu reglementieren. Insofern ist eine wesentliche Wertminderung etwaig betroffener Grundstücke im Sinne des Planschadensrechts nicht ersichtlich. Sollten dennoch im Einzelfall, entgegen der vorangegangenen Ausführungen, wesentliche bzw. erhebliche Wertminderungen der betroffenen Grundstücke durch einschränkende Festsetzungen nachgewiesen werden und hieraus ggf. Entschädigungsansprüche entstehen, wird in Anbetracht der städtebaulichen Relevanz der mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele weiterhin an der Planung festgehalten.

Bestandsschutz

Im Hinblick auf Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf den derzeitigen Gebäudebestand und die Nutzung ist folgendes festzuhalten: Die Eigentumsgarantie stellt sicher, dass die nach bisherigen Recht errichteten Gebäude und baulichen Anlagen auch weiterhin zweckentsprechend genutzt werden können. Für die Grundstückseigentümer entstehen insofern keine nachteiligen Auswirkungen. Notwendige, bestands-erhaltende Maßnahmen wie Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen können nach wie vor durchgeführt werden – sogenannter passiver Bestandsschutz. Nach der Rechtsprechung ist dem Grundstückseigentümer eine Beschränkung auf den Bestandsschutz jedenfalls dann zuzumuten, sofern es – wie im vorliegenden Fall – zur Erreichung der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele erforderlich ist. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde geprüft, ob es gerechtfertigt ist, diejenigen bestehenden Gebäude die nicht mehr durch die getroffenen Festsetzungen abgedeckt sind (z.B. die max. zulässige Gebäudehöhe oder sichtbare Wandhöhe im Bestand überschreiten, die zulässigen Vollgeschosse überschreiten, Anzahl der zulässigen Wohneinheiten) auf den passiven Bestandsschutz festzuschreiben oder auch diesen Gebäuden darüber hinausgehende Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen. Dieser sogenannte erweiterte Bestandsschutz würde allerdings den Planungszielen zuwiderlaufen – ein bereits im Bestand auf den Straßenraum und das Wohnumfeld massiv wirkendes Gebäude könnte auf Basis des erweiterten Bestandsschutzes nochmals an Bauvolumen zulegen und die hiervon ausgehende Wirkung entsprechend verstärken. Eine Zurückstellung der privaten Belange gegenüber den übergeordneten Zielen zum Wohl der Allgemeinheit ist somit gerechtfertigt.



8. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit - Gender Planning

Die im Geltungsbereich planungsrechtlich gesicherte Bestandssituation in Verbindung mit der Steuerung der Nachverdichtung unter Berücksichtigung bzw. Wahrung des Gebietscharakters sowie der Sicherung der gebietsprägenden Grünsubstanz lässt keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugungen erwarten. Die nicht aus dem Bauplanungsrecht regelbaren Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden sich an den hierfür gültigen (geschlechterneutralen) Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren haben.

9. Bodenordnung und Kosten

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut sowie die Erschließungsstraßen vollständig hergestellt. Maßnahmen der Bodenordnung (z.B. Grunderwerb durch die Stadt) sind damit nicht erforderlich.
Kosten entstanden der Stadt lediglich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für Gutachten und Fachbeiträge.



10. Umweltbericht

10.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Die Wesentlichen Planungsziele des Bebauungsplans sind insbesondere die Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung und die Einräumung untergeordneter Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Bebauung unter Wahrung des vorhandenen Gebietscharakters sowie die Sicherung der vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und durch den Bebauungsplan keine neuen Eingriffe vorbereitet werden.

Um weitere Doppelungen zu vermeiden wird bzgl. der Inhalte und wichtigsten Ziele des vorliegenden Bauleitplans auf die vorangegangenen Kapitel der Begründung verwiesen.

10.2 Beschreibung der vorgenommenen Umweltprüfung (Untersuchungsrahmen) und Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden hierbei ermittelt und bewertet.

Folgende vorliegende Quellen, Gutachten, Literatur wurden u.a. ausgewertet:

- Landesentwicklungsprogramm IV
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2006)
- Fortschreibung Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2014 – Entwurf)
- Planung vernetzter Biotopsysteme RLP (Landkreis Mayen-Koblenz)
- Kartiererergebnisse der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
- Kartiererergebnisse der Stadtbiotopkartierung Koblenz
- Schutzgebietskonzeption für das Stadtgebiet Koblenz
- Landschaftsplan der Stadt Koblenz
- Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung für den Bebauungsplan 314 Koblenz-Schenkelsberg – Büro für Naturschutz und Landschaftsökologie Immo Vollmer, Dezember 2016

Die durch den Bebauungsplan als generell zulässig erklärte Nutzung, deren Wirkfaktoren und potentielle Auswirkungen waren generell bekannt – der Bereich ist bereits vollständig bebaut und die in dem Bebauungsplan festgesetzte Nutzung entspricht der bestehenden Nutzung – und damit in dieser Planungsstufe hinreichend abschätzbar. Die Datenbasis für die vorgenommene Umweltprüfung ist somit als aktuell und ausreichend zu beurteilen.



10.3 Darstellung der in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

10.3.1 UNESCO-Welterbe Welterbegebiet „Oberes Mittelrheintal“

Die Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft, Kultur und Kommunikation (UNESCO) setzt sich weltweit für den Schutz und die Erhaltung von Kultur- und Naturgütern ein, die von außergewöhnlicher und universeller Bedeutung für die gesamte Menschheit sind. Die enge Verbindung von Natur und Denkmalschutz stellt es besonderes Kennzeichen ihrer 1972 aufgestellten Welterbekonvention dar. Im September 2002 wurde das „Obere Mittelrheintal“ in den Status eines Schutzgebietes von Weltrang gehoben.

Im Welterbegebiet werden zwei unterschiedliche Gebietstypen – Kernbereich und Rahmenbereich – unterschieden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb des Kernbereichs des UNESCO-Welterbegebietes „Oberes Mittelrheintal“.

Die langfristigen Ziele für die Entwicklung und Erhaltung des Welterbegebietes wurden im Rahmen des „Masterplan Welterbe Oberes Mittelrheintal“ Leitbilder und Maßnahmen erarbeitet und definiert. Besondere Berücksichtigung sollen folgende Belange finden:

- der Schutz und das nachhaltige Weiterentwickeln des Oberen Mittelrheintals unter inhaltlicher Orientierung am außergewöhnlichen universellen Wert des Welterbes,
- das Einbeziehen der verkehrlichen Entwicklung v.a. unter Berücksichtigung der zunehmenden Belastung des Oberen Mittelrheintals durch Lärm sowie
- den demografischen und wirtschaftsstrukturellen Herausforderungen im Welterbe Oberes Mittelrheintal.

Die langfristigen Ziele können nur gelingen, wenn die Leitbilder und Maßnahmen gleichermaßen

- auf den Schutz, die Nutzung und die Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Baudenkmäler und Baukultur,
- das Stabilisieren und den Ausbau zeitgemäßer und attraktiver Lebensbedingungen für Einheimische und Besucher sowie
- das Sichern und Fortentwickeln moderner Standortbedingungen und Infrastrukturqualität für Wirtschaft und Arbeitsplätze ausgerichtet sind.

10.3.2 Übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung

Um Wiederholungen zu vermeiden wird an dieser Stelle auf das Kapitel 2 „Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben“ der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan verwiesen.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans allein betreffend keine konkreten Grundsätze oder Ziele aus den übergeordneten Planungen ableitbar sind. Der Regionale Raumordnungsplan sowie dessen Fortschreibung stellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Siedlungsfläche für Wohnen dar.



Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt den überwiegenden Teil des Plangebiets ebenfalls als Siedlungsfläche Wohnen dar. Ausnahme bildet der Grünstreifen entlang der Bundesstraße als Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. In dem derzeit in Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan ist der Grünstreifen nicht mehr dargestellt. Im Biotoptypenplan der Stadt Koblenz ist das gesamte Plangebiet – entsprechend seiner Nutzung – als Siedlungsbereich (SB) gekennzeichnet.

10.3.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als städtische Siedlungsform – hier „Wohnen“ gekennzeichnet. Das nördlich des Plangebiets liegende Bienhorntal ist als naturnahes Seitental des Rheins mit Laubmischwäldern gekennzeichnet. Als Entwicklungsziel für das Bienhorntal ist eine Vernetzungsachse zur Erholung vorgesehen.

Die Flächen entlang der Bundesstraße B 42 sind im Landschaftsplan mit „Schadstoffbelastung entlang stark befahrener Bundesstraßen“ gekennzeichnet.

Die raumbezogenen landespflegerischen Entwicklungsziele sind für das Plangebiet wie folgt definiert:

- Die Sicherung wertvoller Restbiotope mit Funktion als Trittsteine, Erhaltung der Restpopulation bedrohter Tier- und Pflanzenarten sowie der Erhalt von Altbaumbeständen (v.a. auch für den besonderen Artenschutz)
- 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
- örtliche Ziele der Landschaftsplanung – die Ziele bestehen in einer Gestaltung des Wohnumfelds, der Erhaltung der Durchgrünung des Wohngebietes, der Entwicklung eines Baumschutzkonzeptes und der Verbesserung der Lebensbedingungen für die Reptilien-Arten.

10.3.4 Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz

Innerhalb der Planungseinheit Rheintal wird für die rechtsrheinischen Flächen der Erhalt eines Systems von Streuobstwiesen (u.a. als Lebensraum des Steinkauzes und Totholz besiedelnder Insekten) sowie eines Systems von Trockenbiotopen empfohlen, von denen als kennzeichnende Tierarten Mauereidechse, Weinhähnchen oder Steppen-Sattelschrecke genannt werden. Entlang der Hangterrassen ist ein linear verbundenes Netz von Offenlandbiotopen zu entwickeln, besonders mit den Elementen Streuobstwiese und Halbtrockenrasen.

10.3.5 Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne

Im Norden direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 27 „Baugebiet Grünzone Bienhorntal einschließlich Randbebauung“. Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke nördlich der Straße „Ellingshohl“ ein reines Wohngebiet fest. Nördlich anschließend an das reine Wohngebiet ist eine öffentliche Grünflächen festgesetzt. Im Osten, direkt an das Plangebiet



angrenzend schließt sich der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 25 „Baugebiet Lüderitzstraße“ Änderung Nr. 1 an. Dieser setzt ein reines Wohngebiet sowie einen Spielplatz fest.

10.3.6 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach den §§ 21 – 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das zum Plangebiet nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Am Angelberg“ in ca. 800 m Entfernung sowie weiter in südlicher Richtung das Flora-Fauna-Habitat (FFH) Gebiet „Mittelrhein“ und das Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“. In östlicher Richtung in ca. 1,25 Km Entfernung zum Plangebiet liegt das Vogelschutzgebiet „Lahnhänge“, das FFH Gebiet „Lahnhänge“ liegt in ca. 2,5 Km Entfernung.

Laut Biotopkataster Rheinland-Pfalz liegen innerhalb des Plangebiets keine als schutzwürdig kartierten Flächen.

10.3.7 Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen

Aus den gesetzlichen Vorgaben lassen sich Leitziele für die Schutzgüter ableiten.

Die Leitziele:

- für den Bodenschutz sind biologisch funktionsfähige, unbelastete Böden und die Sicherung ungestörter natürlicher Abläufe und Wirkungszusammenhänge,
- für den Wasserschutz sind funktionsfähige Wasserkreisläufe und die Sicherung und Wiederherstellung von natürlichen Grund- und Oberflächengewässersystemen,
- für den Klimaschutz sind funktionsfähige lokalklimatische Funktionseinheiten und die Sicherung und Wiederherstellung klimatischer Schutz- und Ausgleichfunktionen.

Landespflegerische Zielvorstellungen für das Gebiet sind die:

- Sicherung und Entwicklung der Durchgrünung des Baugebiets und der Erhaltung von landschaftsbildprägenden Bäumen,
- Sicherung eines Mindeststandards für die Begrünung der Vorgärten, bzw. zur Gestaltung der öffentlichen Straßenräume,
- Verbesserung der Vernetzungsstrukturen für wärmeliebende Tierarten, die entlang der Rheinhänge wandern,
- Förderung einer naturnahen Gartenpflege durch die Bürgerinformation der Anlieger über naturnahe Pflege- und Gestaltungsmöglichkeiten,
- Vermeidung von Tierverlusten durch Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glasflächen und Fallenwirkungen für Feuersalamander in Kellerschächten.



10.4 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes – differenziert nach Schutzgütern

10.4.1 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt am rechten Rheintalhang im Koblenzer Stadtteil Pfaffendorf in Hanglage zwischen Alt-Pfaffendorf und der Pfaffendorfer Höhe. Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Mittelrheinischen Becken und hier zu Untereinheit „Ehrenbreitsteiner Rheinterrassen“. Kennzeichnend ist eine scharf profilierte, steilhängige, von mehreren Kerbtälern zerschnittene Hauptterrasse des Rheins. Die Siedlungsflächen erstrecken sich teils weit in die Hanglagen hinein, wobei unbebaute Bereiche als Grünland oder Streuobstwiese genutzt werden. Das Plangebiet selbst wird allerdings komplett durch Privatgrundstücke gegliedert, die von mehr oder weniger großen Gärten umgeben sind. Steile, bewaldete Kerbtäler, wie das nördliche am Plangebiet angrenzende Bienhorntal fungieren in diesem städtischen Raum als Grünzäsuren.

Natürliche Gewässer treten nur in diesen Kerbtälern auf. Für das Plangebiet hat die räumliche Nähe zum nördlich angrenzenden Bienhornbach Bedeutung. Der Bienhornbach stellt sich meist als naturnaher Bach-Oberlauf dar, dessen Ufer nur lokal befestigt sind. Öfters treten im Randbereich Quellen auf. Im Untersuchungsgebiet finden sich Stillgewässer höchstens als kleine Gartenteiche.

10.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Im Rahmen einer Abstimmung zwischen der Bauleitplanung, der Landschaftsplanung sowie der Unteren Naturschutzbehörde wurde mit Bezug auf den Artenschutz festgehalten, dass – da bereits im Plangebiet Baurecht nach § 34 BauGB besteht und keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden sowie die möglichen Eingriffe räumlich und zeitlich noch nicht abschätzbar sind – auf eine umfassende Bestandserhebung vor Ort verzichtet werden kann. Die abschließende Bewältigung der Artenschutzthematik hat im konkreten Baugenehmigungsverfahren des jeweiligen Vorhabens zu erfolgen. Demnach wurde eine nach den Anforderungen des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG Beurteilung der Vorkommen / potentiellen Vorkommen sowie eine Beurteilung der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Arten vorgenommen.

Großflächige Beeinträchtigungen der Lebensräume geschützter Arten, deren Kompensation durch den jeweiligen Vorhabenträger selbst nicht zu bewältigen wäre, wurden im Rahmen der durchgeführten gutachterlichen Ersteinschätzung nicht ersichtlich.

Das Baugebiet liegt im räumlichen Zusammenhang auf dem rechten oberen Rheingang in sonnenexponierter Lage. Über die Vernetzung auf den Hangbereichen zwischen Horchheim und dem Bienhorntal ist noch wenig bekannt. Hier im Tal gibt es ein bedeutendes Vorkommen des Feuersalamanders. Tiere wandern auch in das Wohngebiet ein, wenn diese auf der Suche nach dem Winterquartier sind. Die Biotopflächen des Gebietes sind potenziell geeignet für wärmeliebende Arten.



Die einzelnen Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Beurteilung sind den Datenblättern der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung für die untersuchten Artengruppen zu entnehmen (Vgl. Grundlage: „Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung für den Bebauungsplans Nr. 314 Koblenz-Schenkelsberg“).

Die heutige potentielle Vegetation (HpnV) spiegelt die Gesamtheit der Standortbedingungen von Boden, Klima, Feuchte usw. im Untersuchungsgebiet wider. Der Anteil der potentiellen Vegetation im Plangebiet ist gering. Es kommen lediglich Restbestände im östlichen Randbereich des Plangebiets, an den Häusern „Im Schenkelsberg“ Nr. 26 – 31 vor. Ansonsten wachsen als Wildwuchs Haselnuss und Schlehe. Gerade an die Pflanzen der natürlichen potentiellen Vegetation sind die heimischen Tierarten gebunden, soweit sie nicht auf andere Pflanzen ausweichen.

Die faktische Pflanzenwelt im Untersuchungsgebiet wird durch siedlungstypisches Grün gebildet. Die Gärten sind meist typische Zier- und Erholungsgärten mit dominierenden Koniferen bzw. ein durch Nadelgehölze dominiertes Funktionsgrün. Es finden sich kaum strukturreiche Gärten traditioneller Nutzung mit Obstbäumen, größeren Heckenzüge oder größere Grünflächen. Nur im Süden, wo zwischen der Straße „Im Schenkelsberg“ und der B 42 die Parzellen etwas länger sind, können noch Ansätze von traditionellen Siedlungsgärten mit Obstbäumen und Flecken mit etwas Wildkrautbesatz ausgemacht werden. Großkronige Bäume oder blütenreiche Bäume sind selten. Insbesondere finden sich Kurzrasenflächen, in einigen Bereichen auch großflächige geschotterte Bereiche mit vereinzelt Pflanzen (sog. Schotterbeete). Ungenutzte Bereiche wie Ruderalfluren oder Brachen finden sich im Plangebiet nicht. Wildkrautreiche Bereiche, die auch als Trittsteinbiotop bedeutend sein können, fielen nur an wenigen Böschungen auf. Derartige Biotope sind (auch wenn sehr klein) als Trittsteinbiotope der für das Rheintal bezeichnenden Flora und Fauna von Bedeutung und helfen, den intensiv bebauten Bereich noch für Arten durchdringbar zu halten.

Bewertung:

Die im Plangebiet vorhandenen Freiflächen einschließlich der Vegetation sind aufgrund ihrer Nutzung als Hausgärten nicht als ökologisch besonders oder herausragend zu bewerten. Dennoch übernimmt der Untersuchungsbereich eine Funktion als Nahrungshabitat für einige seltene und gefährdete Vogelarten. Für Vogelarten mit enger Bindung an den Siedlungsbereich stellen die Hausgärten zusätzlich ein Bruthabitat dar. Es bestehen Restlebensräume für Reptilien. Entlang der „Ellingshohl“ wandern auf der Suche nach einem Winterquartier Feuersalamander in das Gebiet ein. Es bestehen hier jedoch keine funktionsfähigen Ruhestätten im Sinne des Artenschutzes. Ferner finden sich einzelne Trittsteinbiotope.

Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Schutzgutes wird als mittel bewertet.

10.4.3 Schutzgut Boden

Der Untergrund des Plangebietes entstand im Devon. Es handelt sich um grauen klastischen Fazies und einer Wechsellagerung aus Ton-, Silt- und Sandstein.



Die bisherige Bebauung hat zu einer intensiven Bodenumlagerung beigetragen – insofern ist davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebiets kein natürlich gewachsener Boden mehr besteht.

Gemäß Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet oberhalb eines erloschenen Bergwerksfeldes. Allerdings besteht keine genaue Kenntnis, ob in Teilbereichen des Plangebiets tatsächlich mit Funden aus der Bergbaunutzung zu rechnen ist – ein Auftreten von Kontaminationen oder sonstigen Rückständen ist somit nicht auszuschließen.

Bewertung:

Die Verhältnisse sind durch die Siedlungsnutzung geprägt – die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden ist somit als gering zu bewerten.

10.4.4 Schutzgut Wasser

Laut Grundwasserbeschaffenheitskarte liegt das Plangebiet in einem Bereich mit geringer Grundwasserführung. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden – in ca. 350 m Entfernung in westlicher Richtung verläuft der Rhein sowie in nördlicher Richtung in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet der Bienhornbach. Aufgrund der vorliegenden Topographie liegt das Plangebiet außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereichs.

Bewertung:

Die Verhältnisse in Bezug auf das Schutzgut Wasser sind durch die Siedlungsnutzung geprägt. Anfallendes Oberflächenwasser versickert im offenen Boden der Gärten oder wird von den versiegelten Flächen über die Kanalisation abgeführt. Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Wasser ist als gering zu bewerten.

10.4.5 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Zur Beurteilung der auf das Schutzgut Mensch einwirkenden Faktoren sind sowohl die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans maßgeblichen Rahmenbedingungen als auch die aus dem Umfeld des Plangebiets resultierenden Einflüsse zu betrachten.

Das Plangebiet umfasst die privaten und wohnbaulich genutzten Grundstücksflächen entlang der Straßen „Im Schenkelsberg“, „Bruno-Hirschfeld-Straße“ und „Ellingshohl“. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche dienen den Bewohnern des Gebietes als Garten- und Erholungsfläche und sind für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Nutzungen von denen Störungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten wären, wie beispielsweise lärmintensive Nutzungen liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor.

Eine Belastung des Plangebietes und damit auch des Schutzgutes Mensch resultiert aus den nahe gelegenen überregionalen Verkehrswegen – der Bundesstraße B 42 und der rechtsrheinischen Eisenbahnstrecke – und den hiervon ausgehenden Lärmemissionen. Die Straßenverkehrsemissionen der inneren Erschließung des Plangebiets dienenden Straßen sind vernachlässigbar.

Bewertung:

Es handelt sich um ein attraktives Wohngebiet mit zum Teil großen Gartenflächen. Eine Beeinträchtigung – insbesondere in Bezug auf die



Gesundheit des Menschen – liegt aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen vor.

10.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Entscheidend für die Bewertung des Landschafts- oder Ortsbildes im Plangebiet sind die Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Die Vielfalt eines Raumes wird durch ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild mit verschiedenen Nutzungsformen wie Parks, Wasserstellen, Kunstobjekten usw. bestimmt. Eigenart ist an eine Strukturierung gebunden, die typisch ist für eine Landschaft und damit sein Landschaftsbild. Unter Schönheit der Landschaft wird der subjektiv wahrgenommene Gesamteindruck der Landschaft verstanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsrheinischen Koblenzer Stadtteils Pfaffendorf. Westlich, entlang des Plangebietes verläuft in unmittelbarer Nähe die Bundesstraße B 42, im Norden wird das Plangebiet durch die Straße „Ellingshohl“ begrenzt, im Osten durch die Wohnbebauung entlang der Albert-Schweitzer-Straße und im Süden durch die Balthasar-Neumann-Straße.

Innerhalb des Plangebietes ist die aufgelockerte Wohnbebauung mit den überwiegenden Ein-/Zweifamilienhäusern sowie einigen Mehrfamilienhäusern mit überwiegend begrünten Vorgartenbereichen gut wahrnehmbar. Aufgrund der ansteigenden Topographie stehen einige Gebäude sowohl in der Straße „Im Schenkelsberg“ als auch in der „Ellingshohl“ bergseitig einige Meter oberhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Wirkung dieser erhöht stehenden Gebäude auf den Straßenraum ist entsprechend dominant – die Wirkung verstärkt sich umso mehr bei den zuletzt errichteten Gebäuden in der Straße „Im Schenkelsberg“. Die insbesondere in den hinteren Gartenbereichen stehenden älteren Bäume sind ebenfalls vom öffentlichen Straßenraum aus wahrnehmbar. Für eine landschaftsbezogene Erholungsnutzung sind – abgesehen von den öffentlichen Straßen/ Wegen – im Plangebiet keine Einrichtungen vorhanden. Die bebauten Grundstücke mit den teilweise großen Gartenflächen sind im Privatbesitz und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Von der gegenüberliegenden Innenstadtseite der Stadt Koblenz und hier insbesondere vom Rheinufer – auf Höhe der Südstadt – aus, ist annähernd das gesamte Ortsbild von Pfaffendorf erkennbar, in dem sich das Plangebiet einfügt (vgl. Abbildung 9). Die unterhalb des Plangebiets, in den näher am Rhein liegenden Siedlungsteilen von Pfaffendorf bestehende Bebauung tritt aufgrund der Größe deutlich stärker hervor, als die Bebauung im Plangebiet selbst. Ausnahme bilden diesbzgl. die beiden Neubauten „Im Schenkelsberg“, die aufgrund der exponierten Lage auch von einem entfernteren Standort aus, erkennbar sind.

Bewertung:

Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Schutzgutes kann als gering bis mittel bewertet werden.



Abbildung 9: Ortsbild von Pfaffendorf einschl. Plangebiet – aufgenommen von der gegenüberliegenden Rheinseite aus (ein Neubau in der Straße „Im Schenkelsberg“ erkennbar)

10.4.7 Schutzgut Klima/Luft

Die Klimakarte der Stadt Koblenz weist den Untersuchungsbereich als Stadt-Klimatop mit einem gemäßigten städtischen Überwärmungsbereich aus. Mit erhöhten Tagestemperaturen und relativ geringer nächtlicher Abkühlung werden diesen Flächen insgesamt „lufthygienisch und bioklimatisch mäßig belastende Eigenschaften“ zugeschrieben. In diesem Zusammenhang sind die unversiegelten Freiflächen sehr wichtig, da sie einem intensiven Überwärmungsbereich entgegenwirken. Auf den im Untersuchungsgebiet unversiegelten Bereichen – insbesondere die Rasenflächen – wird Kaltluft und den Gehölzbereichen Frischluft gebildet. Die Kalt-/Frischluft trägt zur Durchlüftung des Plangebiets bei.

Das nördlich des Plangebietes liegende Bienhorntal ist als Kaltluftentstehungs- und Abflussbereich mit guten Abflussmöglichkeiten sowie mit einer verzögerten Luftleitbahn gekennzeichnet.

Bewertung:

Die unversiegelten Bereiche auf den rückwärtigen Grundstücksflächen (Hausgärten) haben eine siedlungsrelevante Bedeutung für das Lokalklima. Die kaltluftproduzierenden Rasenflächen schaffen günstige klimahygienische Bedingungen, die auch zum Wohlbefinden des Menschen beitragen. Allerdings beschränken sich die Ausgleichsleistungen jedoch nur auf das unmittelbare Umfeld. Die Gründe hierfür liegen sowohl in der geringen Freiflächengröße (planungsrelevante für klimaökologische Hangabwinde sind Gebiete ab 3 km²) als auch in der vorhandenen Bebauung, die den Kaltluftabfluss behindert – die Bedeutung des Kaltluftabflusses des Bereichs ist damit als gering zu bewerten.

Die vorhandenen Gehölze in den Gärten verfügen über eine Bedeutung als Frischluftproduzenten und als Immissionsschutz. Das Laub der Bäume bindet Staub und luftverschmutzende Gase und trägt durch die Sauerstoffproduktion zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Schutzgutes wird als mittel bewertet.



10.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans finden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder sonstige Gesamtanlagen, die unter das Schutzgut Kultur- oder sonstige Sachgüter fallen.

Bzgl. der Thematik zur Lage des Plangebiets im Welterbe Oberes Mittelrheintal wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf den Pkt. „10.3.1 UNESCO Welterbegebiet Oberes Mittelrheintal“ verwiesen. Für die Stadt Koblenz sind in diesem Zusammenhang die bewaldeten Höhenrücken, die Flussaue mit den historischen Parkanlagen und Promenaden, die Festungsanlagen, der Zusammenschluss von Rhein und Mosel sowie das Schloss, die Altstadtareale von Ehrenbreitstein und Koblenz und das Schloss Stolzenfels als charakteristische Bildausschnitte zu nennen.

Bewertung:

Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Schutzgutes kann als gering bewertet werden.

10.4.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Die oben beschriebenen Schutzgüter bilden ein vielschichtiges Wirkungsgefüge untereinander, dessen Abhängigkeiten (gegenseitige Beeinflussung) jeweils unterschiedlich stark ausgeprägt sind. So dient der Boden bspw. als Puffer, Filter und Speicher für Niederschlagswasser und gleichzeitig als Wuchsort für die Vegetation. Die speziellen Boden-Wasserverhältnisse haben Einfluss auf die Zusammensetzung von Flora und Fauna (standörtliche Voraussetzung) und die Nutzbarkeit für den Menschen. Die Veränderung einer Komponente führt i.d.R. auch zu unterschiedlich starken Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter. Die entschiedensten Veränderungen werden meistens durch die (Um)Nutzung des Menschen verursacht. Bei Veränderungen der Boden-Wasserverhältnisse bspw. kann sich die vorhandene Vegetationsausprägung verändern und mit ihr die mikroklimatischen Verhältnisse (Beschattung, Verdunstung, Wohlbefinden des Menschen).

Natürliche Verhältnisse sind im Plangebiet so gut wie nicht mehr vorhanden. Die Naturfunktionen sind aufgrund der Versiegelung durch Wohnbebauung stark verändert worden. Übrig geblieben sind zwischen den Häusern Freiräume, die als Gartenflächen genutzt werden. Im vorliegenden Fall entstehen Wechselwirkungen durch eine mögliche Nachverdichtung und bauliche Inanspruchnahme der bislang unbebauten Bereiche und die verbliebenen Freiflächenfunktionen werden noch weiter eingeschränkt. Auswirkungen auf das Wasserpotenzial sind grundsätzlich nicht auszuschließen – der Boden verliert seine Fähigkeit zur Wasserspeicherung, das Wasser fließt, soweit es nicht zurückgehalten wird, beschleunigt ab und führt zu einer Belastung der Oberflächengewässer, was dort sowohl zu Erosionen als auch zur Veränderung des Gewässers und Auswirkungen auf die Lebenswelt führen kann. Der Verlust der Freiflächen bewirkt einen weiteren Verlust der verbliebenen Restlebensräume der Fauna.



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

In dem Plangebiet herrscht ein hoher Entwicklungsdruck – einige Neu- bzw. Ersatzbaumaßnahmen wurden bereits realisiert, für weitere Grundstücke sind entsprechende Vorhaben beabsichtigt. Entsprechend ist davon auszugehen, dass weitere moderne und großvolumige Gebäude errichtet würden und somit eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen erfolgen würde. Im Zuge dessen könnten auch Gehölzbestände die durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans geschützt wären, beseitigt werden. Ferner würde eine ungesteuerte Nachverdichtung die mit der Versiegelung einhergehenden ökologischen Wirkungen auf die Schutzgüter negativ beeinflussen. U.a. wären negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht mehr auszuschließen – einerseits durch einen möglichen Verlust der verbliebenen größeren Bäume als auch durch die Errichtung weiterer großvolumiger Bausubstanz.

10.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

10.6.1 Darstellung von potentiellen nachteiligen Auswirkungen – nach Schutzgütern

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet vollständig bebaut ist und durch die vorhandene Wohnnutzung bereits anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen im Gebiet vorliegen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Die getroffenen Festsetzungen zum Schutz der vorhandenen Grünsubstanz, zum maximalen Anteil der Versiegelung des Baugrundstücks und des Ausschlusses von Stellplätzen und Garagen auf den hinteren Grundstücksbereichen im überwiegenden Teil des Plangebiets tragen zur Sicherung der verbliebenden Lebensräume der Flora und Fauna im Siedlungsbereich bei. Durch die vorliegende Planung sind daher keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten. Die Belange des Artenschutzes werden im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren abschließend geregelt.

Schutzgut Boden

Die im Plangebiet bereits vorhandene Versiegelung einhergehend mit der Verdichtung der Böden verhindert bereits die wesentlichen Austauschfunktionen zwischen Boden und Atmosphäre. Die natürlichen Bodenfunktionen werden beeinträchtigt oder ganz unterbunden (Wasserhaushalt, Klima, Flora und Fauna). Die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten lassen keine Hinweise erkennen, dass es zu weiteren relevanten Einflüssen oder maßgeblichen Verschlechterungen in Bezug auf das Schutzgut Boden kommt.



Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut, die vorhandene Versiegelung beeinträchtigt oder unterbricht bereits den Austausch von Wasser zwischen Atmosphäre und Pedosphäre, der durch Versickerung und Verdunstung gekennzeichnet ist. Die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten lassen keine Hinweise erkennen, dass es zu weiteren relevanten Einflüssen auf das Grundwasser oder die Grundwasserneubildung kommt – erhebliche Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser können somit ausgeschlossen werden.

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Die vorliegende Planung dient insbesondere der Steuerung der Nachverdichtung und der Wahrung des Gebietscharakters. Die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie die Freizeit- und Erholungsfunktionen insbesondere der hinteren Grundstücksbereiche bleiben erhalten und werden planungsrechtlich gesichert. Nachteilige Auswirkungen sind daher in Bezug auf diese Aspekte nicht zu erwarten.

Zur Beurteilung der aus den verkehrlichen Belastungen resultierenden Immissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die vorhandenen Verkehrswege – insbesondere die direkt im Westen an das Plangebiet angrenzende Bundesstraße B 42 – Auswirkungen auf die Bebauung im Plangebiet haben. Die Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten Regelungen zur Ausführung von Gebäuden oder Gebäudeteilen entsprechend der anzusetzenden Anforderungen an den Schallschutz. Die Regelung betrifft die Neuerrichtung, bzw. die Änderung oder Erweiterung bestehender Gebäude. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, ist von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen.

Landschaftsbild / Erholung

Im Rahmen der Planung erfolgt eine Steuerung der künftigen Bebauung bzw. der Nachverdichtung. Die getroffenen Festsetzungen insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gewährleisten, dass sich die Neubau- oder Erweiterungsvorhaben in die bestehende Bebauung einfügen. Einhergehend mit den Festsetzungen zum Schutz der bestehenden Bäume ab einem Stammumfang von über 0,80 m wird ebenfalls gewährleistet, dass die gebietsprägende Grünsubstanz planungsrechtlich gesichert wird. Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können somit ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima / Luft

Die Rasen- und Grünflächen mit Funktion zur Kaltluftproduktion als auch die vorhandenen Gehölze, die einen Beitrag zur Frischluftproduktion und zum Immissionsschutz leisten, sind gegenüber Nachverdichtungsmaßnahmen empfindlich. Da durch die vorliegende Planung keine wesentlichen Bebauungsmöglichkeiten eröffnet, bzw. keine größeren zusammen-



hängenden Flächen einer Versiegelung zugeführt werden, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bzgl. des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter besteht keine Betroffenheit. Im Hinblick auf die Lage des Plangebiets im Welterbe Oberes Mittelrheintal ist darauf hinzuweisen, dass die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Aufnahme von Hinweisen zur farblichen Gestaltung von baulichen Anlagen keine negativen Auswirkungen auf das Welterbe Oberes Mittelrheintal erkennen lassen.

Veränderungen im Wirkungsgefüge oder bei den Wechselwirkungen

Die Auswirkungen der Planung wurden bereits unter dem jeweiligen Schutzgut beschrieben. Dabei wurden auch die schutzgutübergreifenden zusätzlichen Aspekte berücksichtigt. Grundsätzlich gilt: je größer die geplante Bebauung und die Versiegelung, d.h. der Verlust von offenem Boden und Vegetationsstrukturen ist, desto größer sind die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter. Durch die Planung sind – bezogen auf die einzelnen Schutzgüter – keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, demnach liegen auch keine Hinweise vor, die erhebliche Änderungen im Wirkungsgefüge oder bei den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennen lassen.

10.6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Grundsätzlich lässt sich die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt vorwiegend durch alternative Standortentscheidungen oder durch Verzicht auf die Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung/Versiegelung erreichen. Das wesentliche Planungsziel des Bebauungsplans liegt in der Steuerung der Nachverdichtung in einem vollständig bebauten Bereich, in dem bereits Baurecht gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB besteht. Eine vollständige Vermeidung von Eingriffen kann somit nicht mehr erfolgen, allerdings können durch die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans die vorhandenen ökologisch Strukturen erhalten werden.

Zur *Minderung* nachteiliger Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen in den Festsetzungen des Bebauungsplans verankert:

- Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) – hierdurch wird die mögliche Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO gewährleistet in ausreichendem Umfang den Schutz des Bodens.
- Passive Schallschutzmaßnahmen – zur Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der Lärmimmissionen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die Außenteile bei Neu- und Umbauten sowie Gebäudeerweiterungen entsprechend den Anforderungen des jeweils zugrunde zu legenden Lärmpegelbereichs – entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) – herzustellen.



- Die Festsetzung zum Erhalt von bestehenden Bäumen und Gehölzbeständen mit einem Stammumfang von über 0,80 m (gemessen 1,00 m über dem Erdboden) dient der Sicherung der gebietsprägenden Grünsubstanz.
- Der Ausschluss von Stellplätzen und Garagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen im überwiegenden Teil des Plangebiets dient dem Schutz der bestehenden Garten- und Freiflächen vor der baulichen Inanspruchnahme gartenuntypischer Nutzungen.
- Die Festsetzungen im Hinblick auf die Höhenentwicklung künftiger Gebäude sichern ein harmonisches Einfügen von Neubau-/Umbaumaßnahmen in die bestehende Bausubstanz. Massive Baukörper, die ggf. negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild entfalten können, wenn sie vermehrt und ungesteuert errichtet würden, sind somit zukünftig ausgeschlossen.

10.6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Nachteilige Umweltauswirkungen sind infolge der Planung nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan regelt u.a. anhand der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Bebaubarkeit von Flächen, die schon jetzt nach § 34 BauGB – Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – nach dem Prinzip des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung zulässig wären. Es liegt somit gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB kein Ausgleichserfordernis nach dem BNatSchG vor (vgl. Pkt. „5.10 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz“ der Begründung zum Bebauungsplan).

10.6.4 Folgenbewältigungskonzept Artenschutz

Wie bereits ausgeführt wurde eine nach den Anforderungen des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG Beurteilung der Vorkommen / potentiellen Vorkommen sowie eine Beurteilung der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Arten vorgenommen. Großflächige Beeinträchtigungen der Lebensräume geschützter Arten, deren Kompensation durch den jeweiligen Vorhabenträger selbst nicht zu bewältigen wäre, wurden im Rahmen der durchgeführten gutachterlichen Ersteinschätzung nicht ersichtlich. Bereiche mit Vorkommen artenschutzrelevanter Tiere und Pflanzen von hoher Schutzrelevanz, die von baulichen Maßnahmen auszusparen sind, oder die bei kommenden Baumaßnahmen zwingend eine besondere Behandlung bedürften, konnten ebenfalls nicht identifiziert werden. Die abschließende Bewältigung der Artenschutzthematik kann somit im konkreten Baugenehmigungsverfahren des jeweiligen Vorhabens zu erfolgen.

Grundsätzlich ist im Hinblick auf den Artenschutz festzuhalten, dass die Sicherung einer Durchgrünung des Gebietes auch dem Artenschutz dient. Das Anpflanzen von Vogelschutzgehölzen in den Gärten kann als „Vogelschutzmaßnahme“ dienen. Damit die Umsetzung einer solchen Pflanzmaßnahme gelingen kann, ist den Hinweisen zu den Textfestsetzungen des Bebauungsplans eine Vorschlagsliste von Vogelschutzgehölzen und



Urobstsorten beigefügt worden. Aus der Liste können die Gartenbesitzer/innen die gewünschten Gehölze auswählen.

Ferner ist in den Textfestsetzungen der Hinweis zur vogelgerechten Gestaltung von verglasten Fassaden aufgenommen. Hierüber kann ebenfalls auf Seiten der Grundstückeigentümer eine Sensibilisierung im Hinblick auf den Artenschutz erreicht werden.

10.6.5 Begründung für die Abweichung von den LP-Zielen und für das Defizit

Eine (erhebliche) Abweichung von den maßgebenden landespflegerischen Zielen ist nicht gegeben.

Die im Gebiet möglichen Maßnahmen für den Baumschutz wurden in die Festsetzungen aufgenommen. Bäume mit einem Stammumfang von 0,80 m sind dadurch geschützt. Eine zeichnerische Darstellung von zu erhaltenden Bäumen wird somit nicht erforderlich. Die für den Artenschutz vorgesehenen Untersuchungen sind nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahmen – im Falle der festgestellten Beeinträchtigung geschützter Arten – werden dann auf der nachgeordneten Ebene geregelt.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist grundsätzlich eine Inanspruchnahme der Vorgartenbereiche beispielsweise durch Stellplätze nicht auszuschließen. Eine (erhebliche) Abweichung von den landespflegerischen Zielsetzungen liegt hier dennoch nicht vor. Zu berücksichtigen ist, dass das Plangebiet vollständig bebaut ist und nach derzeitigem Baurecht bereits die Möglichkeit besteht im Vorgartenbereich Stellplätze anzulegen. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl, die im überwiegenden Teil des Plangebiets festgesetzte Unzulässigkeit von Stellplätzen auf den hinteren Grundstücksbereichen sowie die Regelungen zum Erhalt bestehender Grünsubstanz stellen eine ausreichende Grün- und Freiflächenstruktur auf den privaten Baugrundstücken sicher.

10.7 Beschreibung der verbleibenden voraussichtlichen (erheblichen) Umweltauswirkungen der Planung mit Bilanzierung und Zuordnung

Entfällt – erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Planung nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten (vgl. vorangegangene Kapitel).

10.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt (Monitoring), hier Monitoring zur Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Daher ist auf Ebene der Bauleitplanung kein Monitoring erforderlich.

10.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Umweltbericht dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Der Inhalt



und die Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 314 liegt insbesondere in der Steuerung der Nachverdichtung unter Berücksichtigung und Wahrung des Gebietscharakters um einer weiteren städtebaulichen Überformung des bereits vollständig bebauten Gebiets entgegen zu wirken. Die vorhandene gebietsprägende Grünsubstanz soll hierbei ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete, geschützten Biotop oder FFH-Gebiete vorhanden. Ferner finden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Die Lage des Plangebiets im Welterbe Oberes Mittelrheintal ist zu berücksichtigen, nachteilige Auswirkungen auf das Welterbe sind durch die Planung allerdings nicht zu erwarten.

Auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt / Artenschutz, Boden, Wasser, Mensch und Gesundheit, Landschaftsbild / Erholung, Klima / Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die einzelnen Schutzgüter werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Allein in Bezug auf das Schutzgut Mensch konnten nachteilige Einwirkungen ermittelt werden, die allerdings nicht durch die vorliegende Planung verursacht werden, sondern durch die direkte Nähe des Plangebiets zu bestehenden überregionalen und entsprechend stark befahrenen Verkehrswegen (Bundesstraße B 42 und rechtsrheinische Bahnstrecke). Durch die getroffene Festsetzung zu passiven Lärmschutzmaßnahmen kann den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen entsprochen werden.

Erhebliche Abweichungen zu den Zielen der Landschaftsplanung liegen nicht vor, lediglich die Zielsetzung zur Sicherung eines Mindeststandards zur Begrünung der Vorgärten kann nicht unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung zur Steuerung der Nachverdichtung in vollem Umfang gefolgt werden. Die übrigen Festsetzungen tragen allerdings zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden hinteren Garten- und Freiflächen (u.a. Festsetzung überbaubare Grundstücksfläche, GRZ, Schutz von Bäumen und Gehölzen ab einem Stammdurchmesser von 0,80 m, Ausschluss von Garagen und Stellplätzen auf den hinteren Grundstücksbereichen) langfristig bei und erreichen gleichzeitig eine Minderung von nachteiligen Umweltauswirkungen, die bei Vorhaben, die gemäß des bestehenden Baurechts (gem. § 34 BauGB) größer ausfallen könnten oder nicht auszuschließen sind. Somit liegen keine Anhaltspunkte vor die erkennen lassen, dass es in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter und den landespflegerischen Zielvorstellungen zu Verschlechterungen gegenüber dem Status-Quo kommt.

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Ersteinschätzung kommt zu dem Ergebnis dass großflächige Beeinträchtigungen der Lebensräume geschützter Arten, deren Kompensation durch den jeweiligen Vorhabenträger selbst nicht zu bewältigen wären, nicht ersichtlich sind – die abschließende Bewältigung der Artenschutzthematik hat im konkreten Baugenehmigungsverfahren des jeweiligen Vorhabens zu erfolgen. Darüber hinaus wurden



allgemeine Hinweise für Vermeidungsmaßnahmen teilweise in den Hinweisen zu den Textfestsetzungen aufgenommen (vogelgerechte Gestaltung von verglasten Fassaden) oder im Umweltbericht näher erläutert.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die Planung keine Eingriffe in die natürlichen Schutzgüter vorbereitet werden. Durch den Bebauungsplan wird somit kein neuerlicher bzw. zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet. Demnach liegt kein Ausgleichserfordernis vor – die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nicht.



Grundlagen

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 314 „Im Schenkelsberg / Bruno-Hirschfeld-Straße / Ellingshohl“ der Stadt Koblenz, Stadtplanung Architektur Immissionsschutz Dipl.-Ing. Christian Deichmüller, 12.01.2017

Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung für den Bebauungsplan Nr. 314 Koblenz-Schenkelsberg, Büro für Naturschutz und Landschaftsökologie Immo Vollmer, 16.12.2016



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 314 (grün) mit den angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 25 Änderung Nr. 1 (blau) und Bebauungsplan Nr. 27 (orange) – ohne Maßstab	7
Abbildung 2: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP Mittelrhein-Westerwald 2006 mit Darstellung der Lage des Plangebiets – ohne Maßstab	9
Abbildung 3: Auszug aus Gesamtkarte zum Entwurf 2014 des RROP Mittelrhein Westerwald – ohne Maßstab.....	10
Abbildung 4: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans mit Lagedarstellung des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 314 – ohne Maßstab	11
Abbildung 5: Ausschnitt der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (verwaltungs-interner Vorentwurf, Arbeitsstand: März 2017) mit Lagedarstellung des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 314 – ohne Maßstab	12
Abbildung 6: Typische Bestandsbebauung in der Bruno-Hirschfeld-Straße.....	16
Abbildung 7: 3D-Modell des Plangebiets, Stadtverwaltung Koblenz, Stand Dezember 2015 – ohne Maßstab	17
Abbildung 8: Ansicht des Plangebiets vom gegenüberliegenden Rheinufer aus. Im Vordergrund die Rheinuferbebauung Pfaffendorfs, im Hintergrund ist ein Neubau in der Straße „Im Schenkelsberg“ erkennbar.....	18
Abbildung 9: Ortsbild von Pfaffendorf einschl. Plangebiet – aufgenommen von der gegenüberliegenden Rheinseite aus (ein Neubau in der Straße „Im Schenkelsberg“ erkennbar).....	51