

**Stadt Koblenz**

**Bebauungsplan Nr. 178**  
**„Teilbereich des Geländes der**  
**Schönstatt-Schwestern, Trierer Straße“**  
**Änderung und Erweiterung Nr.1**

**Begründung**  
**Entwurfssfassung zur Offenlage**

**Bearbeitet im Auftrag der Park Wohnbau GmbH,**  
**Weingasse 30, 56072 Koblenz-Metternich**

**In Zusammenarbeit mit:**  
**Dipl.-Ing. Dirk Strang**

---

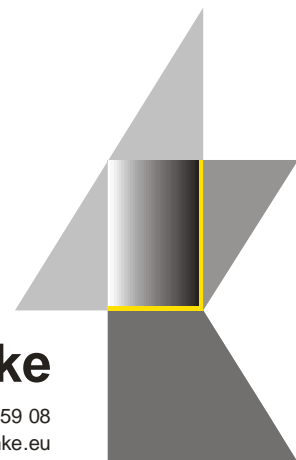
**Ingenieurbüro Alfred Klabautschke**

Moselufer 48, 56 073 Koblenz

**Stand: 29.10.2018 Projekt-Nr. 1053**

Telefon 0 26 1 - 95 22 59 00, Telefax 0 26 1 - 95 22 59 08

info@klabautschke.eu



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE DER PLANUNG SOWIE VERFAHREN .....	4
2.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....	14
2.1.	Lage und städtebaulicher Zusammenhang .....	14
2.2.	Größe und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs .....	14
2.3.	Änderung/ Ergänzung bestehender Bebauungspläne .....	16
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/ KONZEPTIONELLE VORGABEN .....	17
3.1.	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV).....	17
3.2.	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006) .....	17
3.3.	Entwurf zur Fortschreibung des RROP (2011).....	17
3.4.	Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz .....	17
3.5.	Ziele des Umweltschutzes .....	18
4.	HAUPTZIELE UND LEITIDEEN DER PLANUNG .....	19
5.	ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG IM EINZELNEN	20
5.1.	Planungsvarianten .....	20
5.2.	Art der baulichen Nutzung/ Baustruktur.....	20
5.3.	Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise.....	20
5.4.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	20
5.5.	Gebietserschließung/ Straßenverkehrsflächen .....	20
5.6.	Grünflächen .....	22
5.7.	Gebietsentwässerung und Versorgung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	22
5.8.	Landespflegerische Festsetzungen.....	23
5.8.1.	Anpassung von Baumstandorten an die örtlichen Gegebenheiten.....	23
5.8.2.	Anpassung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan an der Westseite des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen an die Eigentums- und Nutzungsverhältnisse .....	24
5.8.3.	Festsetzung und Konkretisierung der externen Ausgleichsfläche Gemarkung Güls, Flur 1, Parzelle Nr. 550 und 551.....	25
5.8.4.	Festsetzung zum Baumerhalt und Ersatz bei Abgang.....	26
5.9.	Höhenlage baulicher Anlagen .....	27
5.10.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	28
5.11.	Umweltbelange .....	28
5.11.1.	Betroffenheit der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB .....	28
5.11.2.	Fachbeitrag Artenschutz/ Naturschutz .....	29
5.11.3.	Folgenbewältigungskonzept für die Beeinträchtigung von Schutzgütern .....	29
5.11.4.	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.....	29
5.11.5.	Immissionsschutz .....	30
5.11.6.	Altlasten.....	30
6.	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, SONSTIGE GEEIGNETE MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) .....	30
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	30
6.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	30
6.3.	Landespflegerische Festsetzungen.....	30

6.4.	Hinweise: Hier vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich .....	30
6.5.	Monitoring .....	30
7.	GESCHLECHTERGERECHTIGKEIT (GENDER CHECK) .....	31
8.	QUANTITATIVE AUSWERTUNG DER 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS .....	32
9.	BODENORDNUNG .....	33
10.	KOSTEN .....	33
11.	GRUNDLAGEN .....	33

Anhang: Begründung zum Ur-Plan

---

## 1. ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE DER PLANUNG SOWIE VERFAHREN

---

Die Stadt Koblenz beabsichtigt die Änderung und Erweiterung Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 178 „Teilbereich des Geländes der Schönstatt-Schwestern, Trierer Straße.“

Anlass für die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sind zwischenzeitlich geänderte Planinhalte, die sich im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben haben. Diese wurden zum überwiegenden Teil durch das Instrument der Befreiung nach § 31 (2) BauGB im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans herbeigeführt. Aufgrund der Befreiungen können – zumindest in Teilbereichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans – die bisherigen Festsetzungen, insbesondere zur Traufhöhe im Ordnungsbereich 1, nicht mehr aufrechterhalten werden.

Die planungsrechtliche Konsequenz hieraus ist, dass ein Änderungserfordernis für den Bebauungsplan besteht.

Des Weiteren resultiert das Änderungserfordernis aus landespflegerischen Belangen und deren nicht erfolgter Umsetzung.

Darüber hinaus haben sich aufgrund der vollzogenen Bodenordnung und geänderten Eigentumsverhältnisse Abweichungen von den Vorgaben des geltenden Bebauungsplans ergeben, die nunmehr im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung angepasst werden sollen.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung werden folgende Ziele angestrebt:

1. Anpassung der bisherigen Planung an die erteilten Befreiungen,
2. Anpassung von Planinhalten an inzwischen geänderte Eigentumsverhältnisse,
3. Anpassung der Planung an geänderte Rahmenbedingungen aus der Bodenordnung und an die Örtlichkeit sowie
4. Konkretisierung der Zweckbestimmung der externen Ausgleichsfläche Gemarkung Güls, Flur 1, Parzelle Nr. 550 und 551.

Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Anpassung vollzogen, um künftig auf einer fundierten Plangrundlage die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen und Beurteilungsgrundlagen für die weitere Gebietserhaltung und –entwicklung schaffen zu können.

Kartengrundlage für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist das aktuelle Kataster des Amts für Stadtvermessung und Bodenmanagement der Stadt Koblenz, Übergabestand 02.11.2015.

### **Verfahrensrechtliche Aspekte**

#### Vereinfachtes Verfahren

Bei der Planänderung handelt es sich im Wesentlichen um eine punktuelle und auf Einzelheiten beschränkte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Mit der Änderung wird die planerische Grundkonzeption des ursprünglichen Bebauungsplans in ihrer Gesamtheit gewahrt. Auch nach der Änderung wird der Bebauungsplan in seiner Gesamtheit dem Grundkonzept entsprechen. Die Umsetzung der notwendigen Änderungsinhalte berührt daher die Grundzüge der Planung nicht.

Ferner wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Die angestrebte Änderung bietet auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Unter Berücksichtigung dieser gesetzlichen Vorgaben beabsichtigt die Stadt Koblenz, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach den Bestimmungen des § 13 BauGB zu ändern.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgt gleichzeitig. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden nach den Grundzügen des § 4 (1) BauGB wird verzichtet.

### Formelle Auswirkungen

Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 178 Änderung und Erweiterung Nr. 1 ersetzen die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 178 vollständig.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen werden aus dem Ursprungsplan N. 178 nachrichtlich übernommen.

Die von der 1. Änderung und Erweiterung betroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind in der Planzeichnung durch eine graue Geltungsbereichsgrenze hervorgehoben und in den Textfestsetzungen grau hinterlegt.

Die vorliegende Begründung bezieht sich ausschließlich auf die Änderungsinhalte der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans.

Bzgl. der "nachrichtlich" übernommenen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan sowie dessen ursprüngliche Planungsziele wie

- Bereitstellung von stadtnahen Wohnbauflächen,
- Schaffung eines verträglichen Nebeneinanders von (heranrückender) Wohnbebauung und angrenzendem Schützenplatz durch immissionsschutzrechtliche Maßnahmen in Form von passiven und aktiven Lärmschutzmaßnahmen,
- schwerpunktmäßige Herausbildung einer aufgelockerten Bauweise in Form der Einzel- und Doppelhausbebauung,
- Beschränkung der verdichteten Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern mit Begrenzung der Gebäudekubatur und unter Berücksichtigung der Topographie,
- funktionsgerechter Ausbau der Erschließungswege,
- Gewährleistung einer funktionsgerechten Anbindung an die „Trierer Straße“ sowie „Anton-Reuter Weg“ unter Berücksichtigung einer (optionalen) Nutzbarkeit durch den ÖPNV,
- Erhaltung und Ausbau des Wegenetzes zwecks Sicherstellung der fußläufigen Erreichbarkeit,
- wirkungsvolle Einbindung in das Ortsbild durch Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen, gestalterischer Vorgaben sowie dem (teilweise) Erhalt von Gehölz- und Baumbeständen und
- ablesbare Gliederung von Nutzungsbereichen sowie eine Steigerung der Erlebbarkeit und der Attraktivität des Ortsbildes.

wird auf die entsprechende Begründung zum Urplan verwiesen. Diese ist der vorliegenden Begründung im Anhang beigelegt.

### Gegenstand der 1. Änderung und Erweiterung

Folgende Planinhalte sind Gegenstand der 1. Änderung und Erweiterung:

1. Anpassung an die erfolgte Bodenordnung im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.
2. Anpassung der festgesetzten Baumpflanzungen an die tatsächlich erfolgte Pflanzung auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, Parzelle 638/89.
3. Übernahme der vom Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement eingemessenen Baumstandorte auf den Parzellen 638/10, 638/57 und 638/84.
4. Erweiterung des Geltungsbereiches entlang der Trierer Straße unter Einbeziehung eines nicht mehr benötigten Grünstreifens für die Verkehrsfläche.
5. Übernahme der liegenschaftsrechtlichen Angaben nach vollzogener Bodenordnung.
6. Übernahme der vom Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement eingemessenen Baumstandorte entlang der Trierer Straße und in Teilbereichen an der Westseite des Plangebietes.
7. Anpassung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan an der Westseite des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen an die Eigentumsverhältnisse.
8. Änderung des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan an der Westseite des Plangebietes ausgewiesenen Ordnungsbereiches A in den Ordnungsbereich C.
9. Erweiterung des Geltungsbereiches und Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche Gemarkung Güls, Flur 1, Parzelle Nr. 550 und 551.
10. Verzicht auf die Festsetzung von Böschungsf lächen, die im ursprünglichen Bebauungsplan zur Herstellung des Straßenkörpers gemäß der erstellten Straßenplanung Berücksichtigung gefunden hatten.
11. Zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen wird eine Ergänzung bei Vorliegen einer Eckgrundstückssituation vorgenommen.
12. Anpassung der Traufhöhe im Ordnungsbereich 1.
13. Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation).
14. Festsetzung für Erhaltung und Pflege von Bäumen

Die Parzelle der Trierer Straße ist nicht vollständig befestigt und an der Nordwestseite zum Baugebiet als Grünfläche ausgebildet. Das ursprüngliche Planungsziel war es, diese als private Grünfläche festzusetzen und anteilig an die angrenzenden Grundstückseigentümer zu veräußern.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurde von der ENM mit Schreiben vom 23.08.2017 vorgetragen, dass die im Randbereich der Trierer Straße verlaufenden Versorgungsleitungen nicht wie ursprünglich angedacht in privaten Grundstücksflächen, sondern in der öffentlichen Verkehrsfläche liegen sollten, damit die Zugänglichkeit der Leitungen für Unterhaltung und Instandsetzung gewährleistet ist.

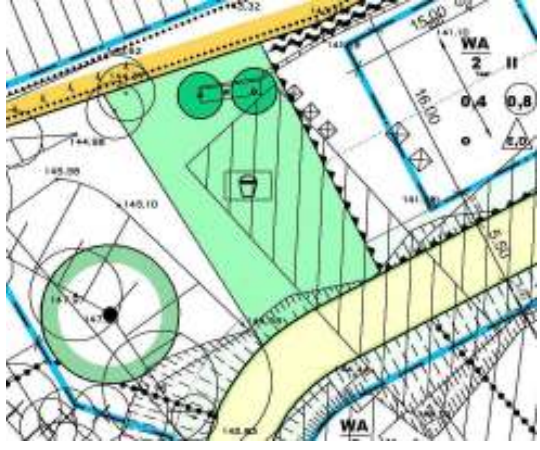
Diese Änderung tangiert die Grundzüge der Planung und löst eine erneute Offenlage im Sinne § 4a (3) BauGB aus. Hierbei wird festgelegt, dass Anregungen nur zu den geänderten Planinhalten vorgetragen werden dürfen.

Nachfolgend sind die von der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans betroffenen Planinhalte und das Erfordernis für die jeweilige Änderung angeführt.


Zur Kennzeichnung der Änderungen sind die zeichnerischen Inhalte der 1. Änderung und Erweiterung in der Planurkunde grau umgrenzt.

Die von der 1. Änderung und Erweiterung betroffenen textlichen Änderungen sind zur besseren Nachvollziehbarkeit grau hinterlegt.


Ziffer 1 und 2: Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan	Anlass der Änderung
	Lageanpassung der Parzelle 638/89 an die erfolgte Bodenordnung im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, Flächengröße rund 370 m <sup>2</sup> . Anpassung der festgesetzten Baumpflanzungen an die tatsächlich erfolgte Pflanzung.

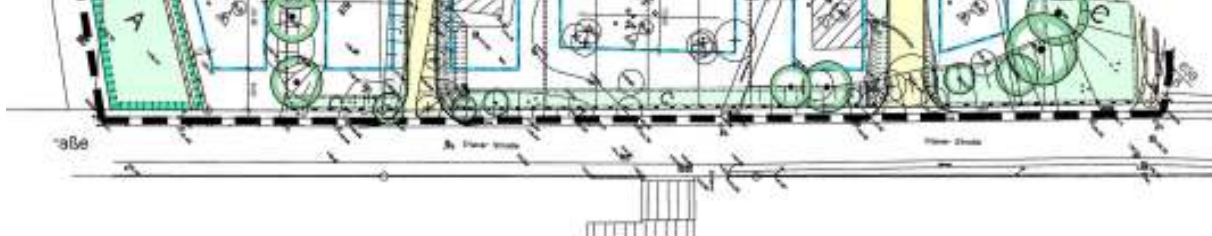
Ziffer 3: Baumstandorte Parzelle 638/10

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan	Anlass der Änderung
	Anpassung von zwischenzeitlich vollzogenen Baumfällungen und Übernahme der vom Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement eingemessene Baumstandorte auf der Parzelle 638/10.

Ziffer 3: Baumstandorte auf den Parzellen 638/57 und 638/84

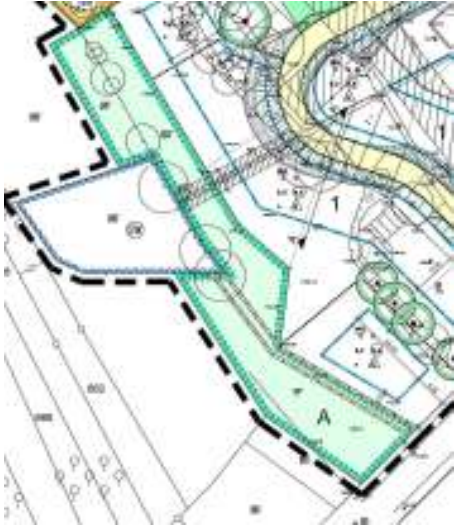
Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan	Anlass der Änderung
	Anpassung der Lage von zu erhaltenden Bäumen auf die eingemessenen Baumstandorte vom Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement auf den Parzellen 638/57 und 638/84.

Ziffer 4: Erweiterung Geltungsbereich entlang der Trierer Straße

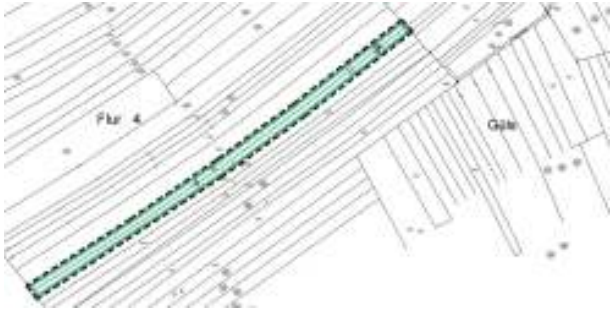
Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan	
	
Anlass der Änderung	
Anteilige Einbeziehung der Trierer Straße in den Geltungsbereich zur planungsrechtlichen Absicherung der Verkehrsfläche ( Verkehrsgrün, Gehweg und hälftige Fahrbahnfläche).	



Ziffer 5, 6, 7, 8 Ausgleichsflächen

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan	Anlass der Änderung
	<p>Anpassung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan an der Westseite des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen an die Eigentumsverhältnisse, Flächengröße rund 1.750 m<sup>2</sup>.</p>

Ziffer 9: Externe Ausgleichsfläche

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan	Anlass der Änderung
	<p>Erweiterung des Geltungsbereiches und Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche, Gemarkung Güls, Flur 1, Parzelle Nr. 550 und 551.</p>

Ziffer 10: Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan



Anlass der Änderung

In den Textfestsetzungen ist in Ziffer 10 bisher geregelt gewesen, dass die in der Planurkunde gekennzeichneten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, dem jeweiligen Eigentümer als Teil des Baugrundstückes zugeordnet werden.

Nach der Realisierung der Bebauung einschließlich der Grundstücksgestaltung sowie der Herstellung der Straßenverkehrsflächen sind die Böschungsflächen nicht mehr erkennbar.

Eine Festsetzung ist somit entbehrlich.

Ziffer 11: Ergänzung der Textfestsetzung Nr. 11 zur Höhenlage baulicher Anlagen

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan	Anlass der Änderung
<p>Die Textfestsetzung Ziffer 11 regelt u.a. folgendes:</p> <p>Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) darf grundsätzlich höchstens 0,50 m über der Oberkante der angrenzenden anbaufähigen Verkehrsfläche hinausragen.</p> <p>Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) darf bei talseitiger Erschließung höchstens 0,50 m über der Oberkante des angrenzenden Geländes hinausragen.</p> <p>Im Ordnungsbereich 2 gilt folgende abweichende Regelung:</p> <p>Ordnungsbereich 2</p> <p>Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) muss mindestens 1,0 m unterhalb der Oberkante der ursprünglichen (gewachsenen) Geländeoberfläche der angrenzenden Parzelle Nr. 610/1 liegen. Die ursprüngliche (gewachsene) Geländeoberfläche ist definiert über die Vermessung vom 17.06.2005. Diese ist den Textfestsetzungen als Anlage beigefügt.</p>	<p>Zwecks Konkretisierung und eindeutiger Bestimmbarkeit bei der Ermittlung der Höhenlage baulicher Anlagen wird eine Ergänzung für die Situation eines Eckgrundstücks ergänzt.</p>







---

## 2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

---

### 2.1. Lage und städtebaulicher Zusammenhang

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Stadtteils Koblenz-Metternich.

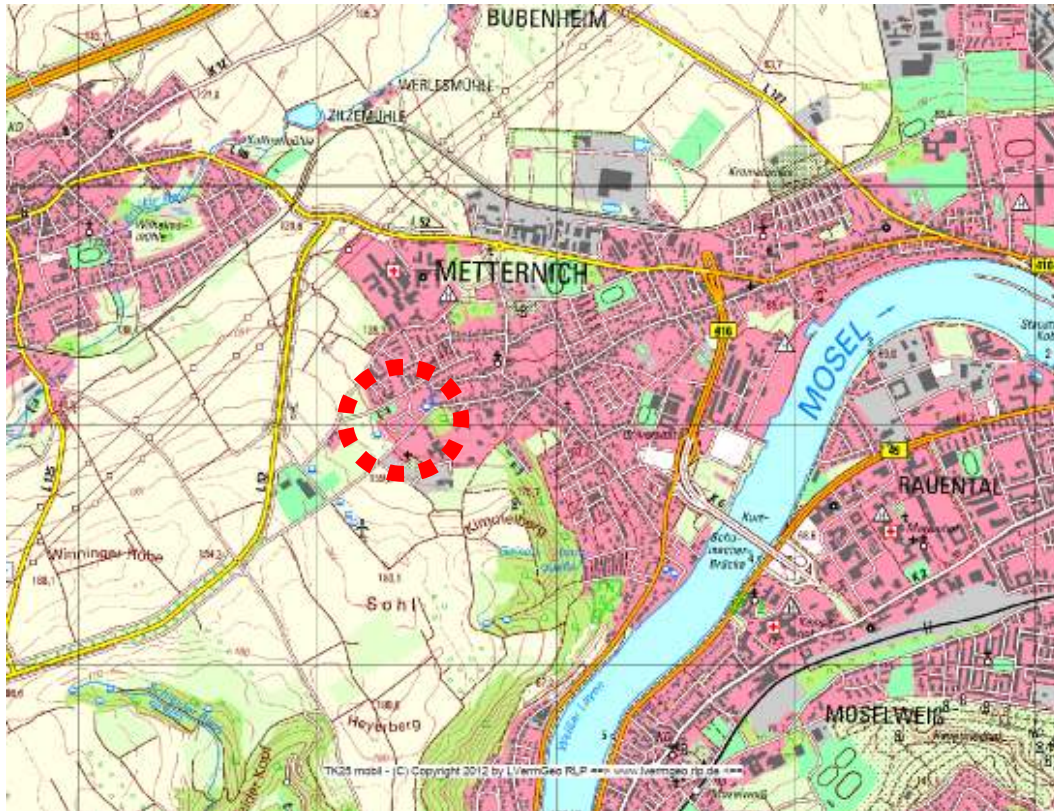


Abb. 1: Lage des Plangebietes, Quelle Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz, TK 25

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die „Trierer Straße“ an. Eine weitere Anbindungsmöglichkeit besteht im Bereich des „Anton-Reuter-Weges“, welcher nördlich des Plangebietes verläuft.

### 2.2. Größe und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans umfasst rund 2,98 ha.

Wie bereits erwähnt, sind die von der 1. Änderung und Erweiterung betroffenen Planinhalte in der Planurkunde grau umrandet und zur besseren Erkennbarkeit in einem Übersichtsplan farbig hinterlegt.





Abb. 2: Bebauungsplan mit eingetragenen Änderungsbereichen

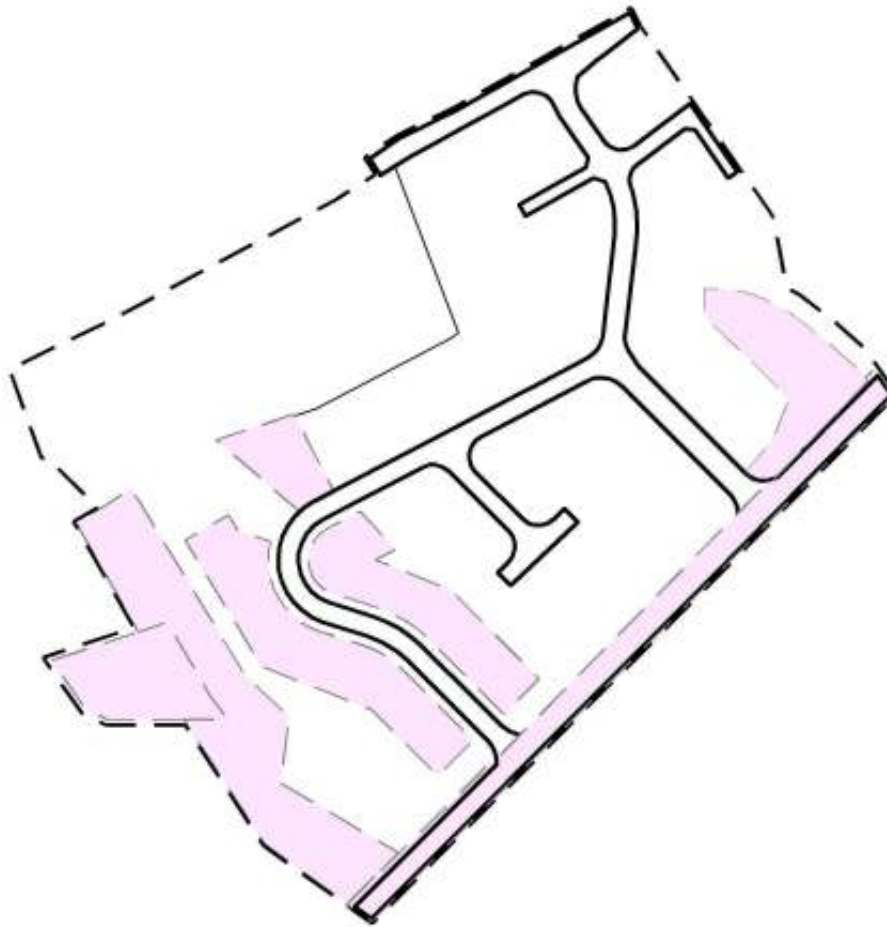


Abb. 3: Übersichtsplan mit Darstellung der Änderungsbereiche

### **2.3. Änderung/ Ergänzung bestehender Bebauungspläne**

Vorliegend handelt es sich um die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 178 „Teilbereich des Geländes der Schönstatt-Schwestern Trierer Straße“.

Hinsichtlich der Inhalte, die Gegenstand der 1. Änderung und Erweiterung sind, wird zwecks Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen in Kapitel 1 „Verfahrensrechtliche Aspekte“ verwiesen.

Die Inhalte der 1. Änderung und Erweiterung werden in Kapitel 5 näher erläutert, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.



---

### **3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/ KONZEPTIONELLE VORGABEN**

---

#### **3.1. Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)**

Den Inhalten der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans stehen keine relevanten Ziele und Grundsätze von Landes- und Regionalplanung entgegen.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung wird dem Anpassungsgebot nach § 1 (4) BauGB Rechnung getragen.

#### **3.2. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006)**

Den Inhalten der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans stehen keine relevanten Ziele und Grundsätze von Landes- und Regionalplanung entgegen.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung wird dem Anpassungsgebot nach § 1 (4) BauGB Rechnung getragen.

#### **3.3. Entwurf zur Fortschreibung des RROP (2011)**

Den Inhalten der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans stehen keine relevanten Ziele und Grundsätze von Landes- und Regionalplanung entgegen.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung wird dem Anpassungsgebot nach § 1 (4) BauGB Rechnung getragen.

#### **3.4. Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz**

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

Lediglich am westlichen Gebietsrand ergibt sich durch die 1. Änderung und Erweiterung eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dieser stellt in diesem Bereich in Anlehnung an die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans eine Grünfläche dar.

Durch die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung entfällt nunmehr ein Teil der Grünfläche. Allerdings wird hierdurch kein Änderungsbedarf für den Flächennutzungsplan ausgelöst. Die Grundzüge der Planung bzw. das städtebauliche Leitbild des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Koblenz werden hierdurch nicht tangiert.

Die „redaktionelle“ Anpassung erfolgt im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

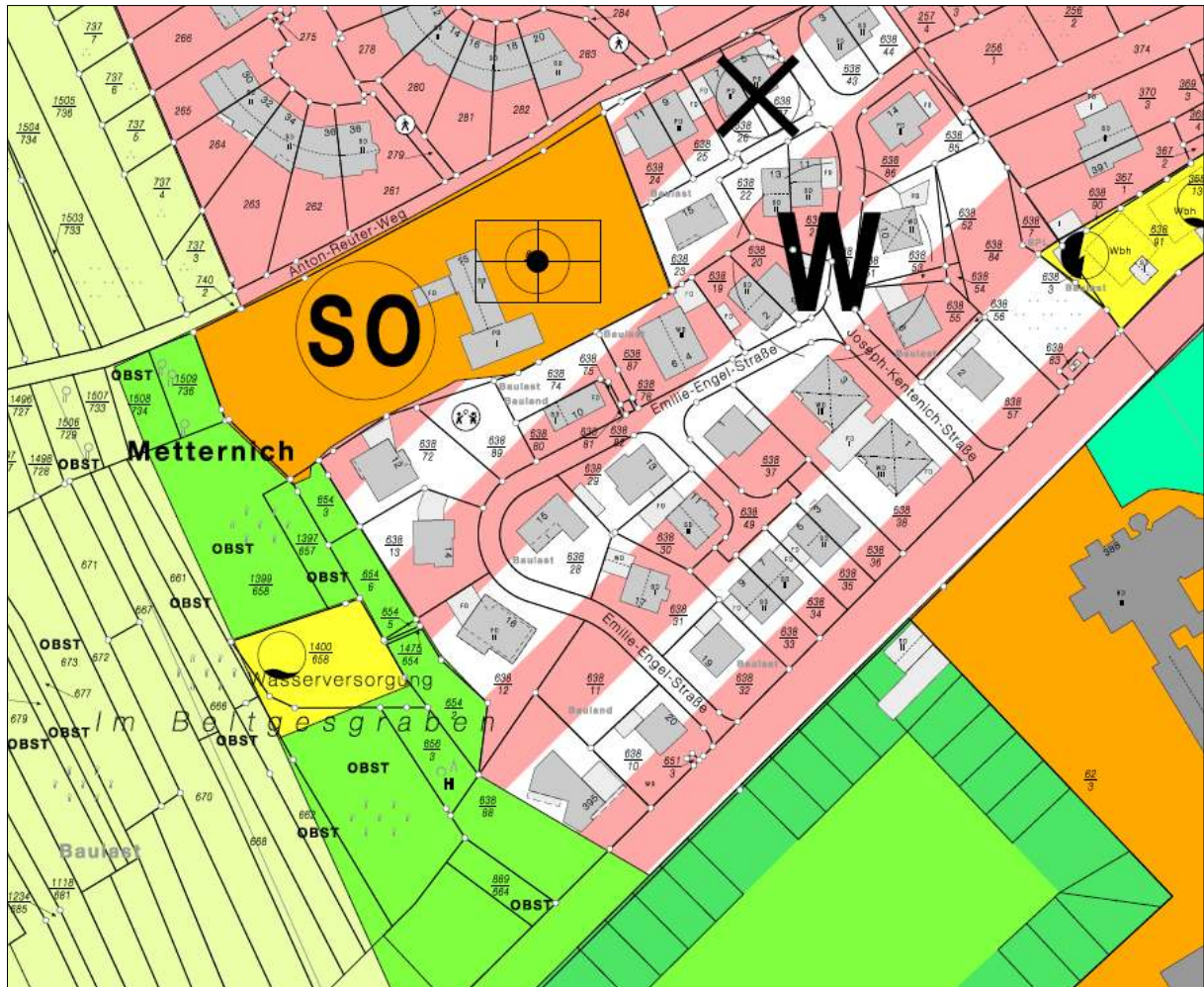


Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz, Quelle Stadt Koblenz

### 3.5. Ziele des Umweltschutzes

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ergeben sich mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans keine geänderten Ziele des Umweltschutzes.

Wie bereits in Kapitel 1 der Begründung erwähnt, handelt es sich bei der 1. Änderung und Erweiterung um die Anpassung von einzelnen Planinhalten, die sich im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben haben.

Diese haben zur Folge, dass die ursprünglich im Geltungsbereich an der Westseite vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen nicht mehr umgesetzt werden können und neue externe Ausgleichsflächen in den Bebauungsplan mit einzubeziehen sind.

Mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ist als weiteres Ziel die randliche Eingrünung des Baugebietes an der Westseite definiert worden. Dieses Ziel soll mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans auch weiterhin Berücksichtigung finden.

---

#### **4. HAUPTZIELE UND LEITIDEEN DER PLANUNG**

---

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 178 „Teilbereich des Geländes der Schönstatt-Schwestern, Trierer Straße“ werden folgende Ziele angestrebt:

1. Anpassung der bisherigen Planung an die erteilten Befreiungen,
2. Anpassung von Planinhalten an inzwischen geänderte Eigentumsverhältnisse,
3. Anpassung der Planung an geänderte Rahmenbedingungen aus der Bodenordnung und an die Örtlichkeit,
4. Anpassung des Geltungsbereiches entlang der Trierer Straße an die örtlichen Gegebenheiten (Ausbaugrenze Gehweg) sowie
5. Ausgleich des entstandenen Kompensationsdefizites und Konkretisierung der Zweckbestimmung der externen Ausgleichsfläche Gemarkung Güls, Flur 1, Parzelle Nr. 550 und 551.

---

## **5. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG IM EINZELNEN**

---

### **5.1. Planungsvarianten**

Aufgrund der Aufgabenstellung der 1. Änderung und Erweiterung scheidet die Nullvariante als Planungsansatz aus. Ebenso ist eine Untersuchung von Planungsvarianten hinfällig, da die Änderungen im Geltungsbereich eine Anpassung auf den heutigen Ist-Zustand darstellen.

Insbesondere wegen der im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans vorgenommenen Abweichungen wie etwa von der Festsetzung zur Traufhöhe im Ordnungsbereich 1 oder den landespflegerischen Planinhalten scheidet die Nullvariante aus.

Darüber hinaus haben sich aufgrund der vollzogenen Bodenordnung und geänderten Eigentumsverhältnisse Abweichungen von den Vorgaben des geltenden Bebauungsplans ergeben, die einer Änderung und Anpassung bedürfen.

Planungsalternativen bestehen nicht.

Für die zusätzlichen externen Ausgleichsflächen definiert sich das Entwicklungsziel an dem Feldlerchenbestand im Umfeld der Parzellen 550 und 551.

### **5.2. Art der baulichen Nutzung/ Baustruktur**

Durch die 1. Änderung und Erweiterung wird hierzu kein planerischer Handlungsbedarf ausgelöst bzw. es besteht keine Betroffenheit.

### **5.3. Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise**

Gegenstand der 1. Änderung und Erweiterung ist die Änderung der ehemaligen Textfestsetzung Ziffer 2 (2).

Diese gibt u.a. vor, dass für die im Ordnungsbereich 1 gelegene zweigeschossige Einzelhaus- und Doppelhausbebauung die Traufhöhe höchstens 4,50 m betragen darf.

Während der Umsetzung des Bebauungsplans wurde zu dieser Festsetzung eine Vielzahl von Befreiungen erteilt, so dass das ursprünglich verfolgte städtebauliche Ziel nicht mehr aufrecht zu erhalten ist. Es besteht somit ein Änderungsbedarf dieser Festsetzung.

Entsprechend den erteilten Befreiungen wurden bei der Realisierung der Bauvorhaben entsprechend den Festsetzungen zur Traufhöhe im übrigen Geltungsbereich (Ausnahme Ordnungsbereich 2) Traufhöhen bis 6,50 m umgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird daher nun festgesetzt, dass im Ordnungsbereich 1 die zweigeschossige Einzelhaus- und Doppelhausbebauung eine höchstzulässige Traufhöhe von TH = 6,50 m aufweisen darf.

### **5.4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die 1. Änderung und Erweiterung wird hierzu kein planerischer Handlungsbedarf ausgelöst bzw. es besteht keine Betroffenheit.

### **5.5. Gebietserschließung/ Straßenverkehrsflächen**

Mit der 1. Änderung und Erweiterung werden Teilflächen der Trierer Straße in den Geltungsbereich mit einbezogen. Auf diese Weise erfolgt eine Anpassung des Bebauungsplans an

die örtlichen Gegebenheiten (Ausbaugrenze Gehweg) und deren planungsrechtliche Sicherung.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist der Geltungsbereich entlang der Trierer Straße an der Katastergrenze ausgerichtet. Die Seitenflächen der Trierer Straße sind zum Baugebiet hin nicht bis zur Katastergrenze ausgebaut.

Die Restfläche mit Gehölzbestand weist eine Breite von ca. 1,20 bis 1,40 m auf.

Der Ausbaquerschnitt der Trierer Straße ist durch den Bestand definiert und wird auch bei einem Bestandsausbau nicht verändert.

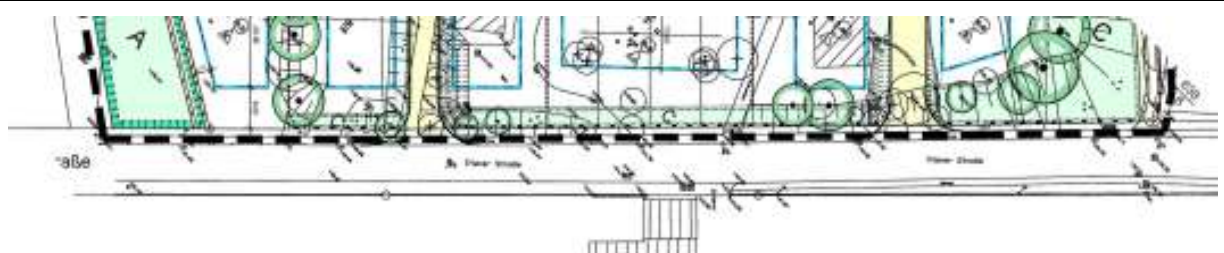
Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird der Geltungsbereich nun bis auf die Fahrbahnmitte der Trierer Straße zur planungsrechtlichen Absicherung der Verkehrsfläche (Verkehrsrün, Gehweg und hälftige Fahrbahnfläche) erweitert.

Die Parzelle der Trierer Straße ist nicht vollständig befestigt und an der Nordwestseite zum Baugebiet als Grünfläche ausgebildet. Das ursprüngliche Planungsziel war es, diese als private Grünfläche festzusetzen und anteilig an die angrenzenden Grundstückseigentümer zu veräußern.

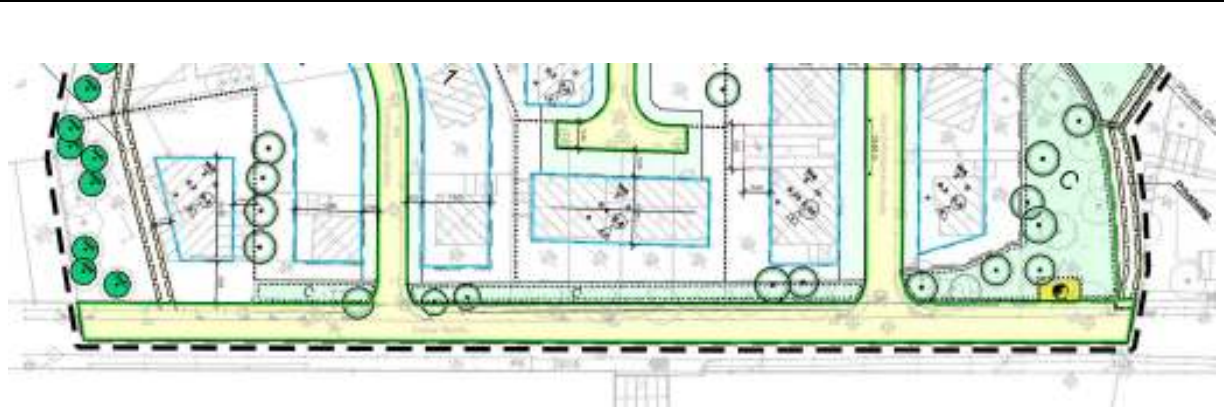
Die ENM hat in einer Stellungnahme auf vorhandene Versorgungsleitungen in diesem Bereich hingewiesen, deren Betrieb und Zugänglichkeit dauerhaft gewährleistet sein muss. Im Zuge eines Abstimmungstermins mit der ENM vom 23.04.2018 wurde festgelegt, dass die Anregungen zur Lage der Leitungen in der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt werden sollen und die in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans eingetragene private Grünfläche entlang der Trierer Straße herausgenommen wird.

In der nunmehr festgesetzten Verkehrsfläche liegen Versorgungsleitungen, die mit der Zuordnung zur öffentlichen Verkehrsfläche planungsrechtlich abgesichert werden. Die Zugänglichkeit der Leitungen für Unterhaltung und Instandsetzung ist damit gewährleistet.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan



Auszug aus der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans





Ebenfalls ist Gegenstand der 1. Änderung und Erweiterung die Herausnahme der zeichnerischen Festsetzung der für die Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungsflächen. Damit geht einher, dass die bisherige Textfestsetzung Nr. 10 „Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind“ entbehrlich wird.

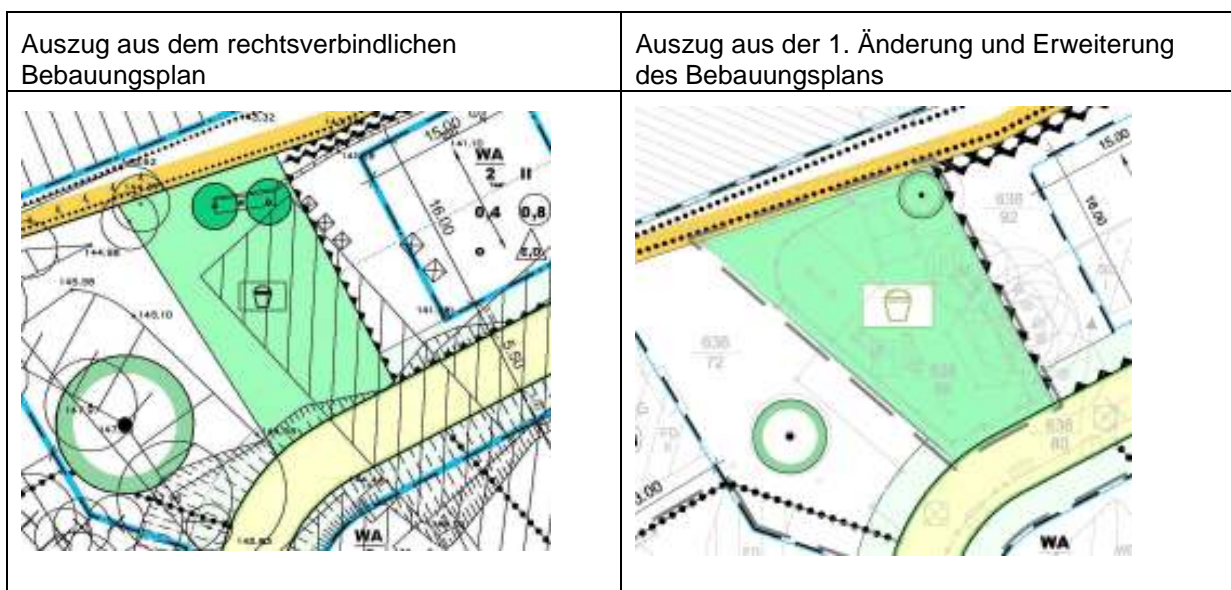
Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans in Form der Bebauung und Gestaltung der privaten Baugrundstücke sowie der zwischenzeitlich erfolgten Herstellung der Straßenverkehrsflächen sind die Böschungsflächen in der Örtlichkeit nicht mehr erkennbar.

Somit besteht kein städtebauliches Erfordernis mehr nach Aufrechterhaltung dieser zeichnerischen und textlichen Festsetzung.

## 5.6. Grünflächen

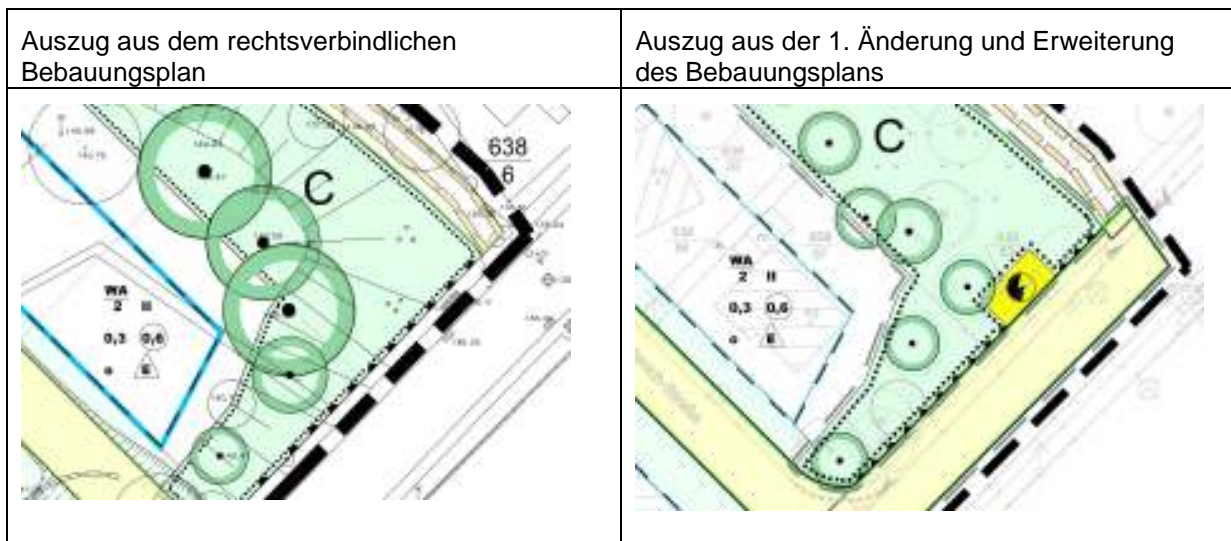
Ein Baustein der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist die Anpassung an die erfolgte Bodenordnung im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans bzw. in der zwischenzeitlich vollzogenen Bodenordnung hat sich eine Abweichung von der festgesetzten Fläche ergeben. Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung erfolgt nunmehr eine Anpassung an die bodenordnerischen Gegebenheiten. Weiterhin wird die Pflanzbindung von 2 Bäumen auf 1 Baum reduziert. In Abstimmung mit der Stadt Koblenz ist die Ausstattung des Spielplatzes örtlich platziert und in Abhängigkeit der Platzverhältnisse sind sinnvolle Pflanzungen festgelegt worden.



## 5.7. Gebietsentwässerung und Versorgung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

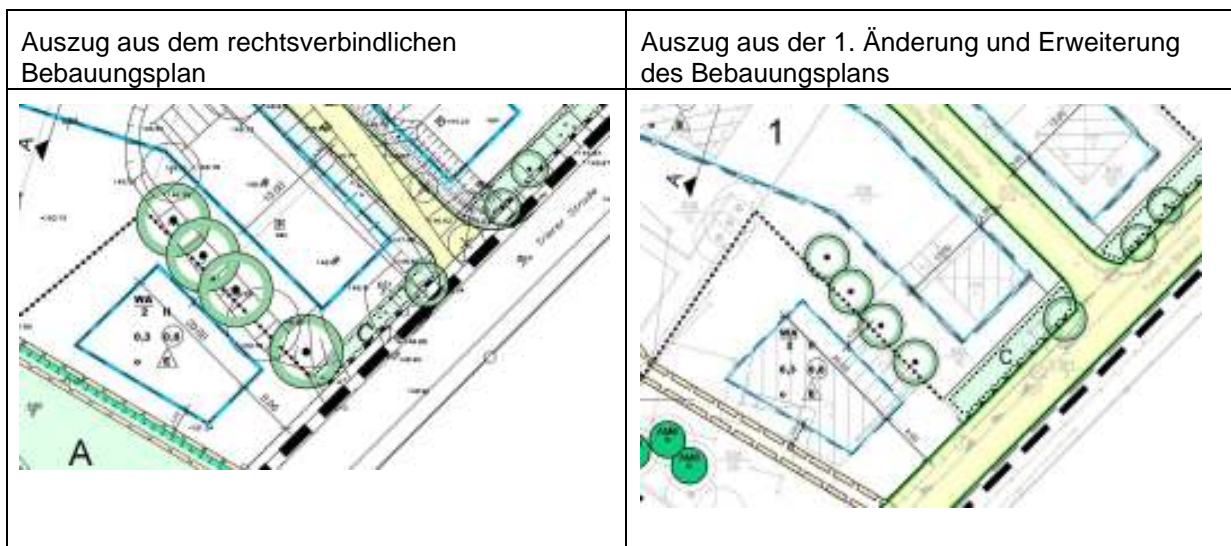
Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans und der zwischenzeitlich vollzogenen Bodenordnung ist an der Nordostgrenze des Plangebietes zur Trierer-Straße hin eine Parzelle für die Stromversorgung ausgewiesen worden. Im Rahmen der 1. Änderung wird die Parzelle 638/83 als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.



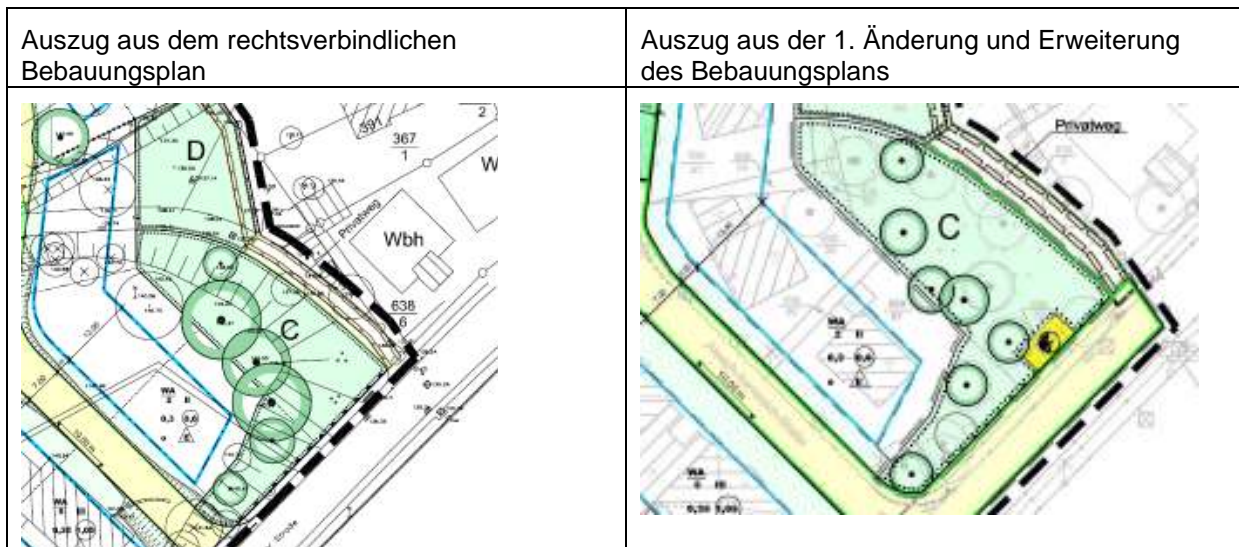
## 5.8. Landespflegerische Festsetzungen

### 5.8.1. Anpassung von Baumstandorten an die örtlichen Gegebenheiten

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt an der Westseite des Plangebietes die Erhaltung von 4 Ahornen fest. Im Zuge der Bebauung der Parzelle 638/10 ist der zur Trierer Straße hin festgesetzte Baum gerodet worden. Nach der topographischen Bestandsaufnahme existiert ein unmittelbar an die Baumreihe angrenzender Ahorn in gleicher Art und Größe, der als zu erhalten festgesetzt wird. Die Erhaltung der Baumgruppe bleibt gewahrt.



Weiterhin setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan an der Ostseite des Plangebietes im Ordnungsbereich C die Erhaltung von 7 Bäumen fest. Nach der topographischen Bestandsaufnahme (Stand 25.11.2016) weichen die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargestellten Baumstandorte z.T. von der Vermessung ab. Die Lage der Baumstandorte wird auf die Vermessung hin angepasst und die Erhaltung der Bäume bleibt gewahrt.



### 5.8.2. Anpassung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan an der Westseite des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen an die Eigentums- und Nutzungsverhältnisse

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist an der Westseite des Geltungsbereiches der Ordnungsbereich A, als zu entwickelnde und zu erhaltende Streuobstwiese festgesetzt.

Nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans ist diese Fläche bis auf die Parzelle 1397/657 anteilig den angrenzenden neuen Grundstückspartellen zugeordnet und veräußert worden. Die Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist aufgrund der heutigen Nutzungen als Gartenflächen an dieser Stelle nicht mehr möglich. Der erforderliche Ausgleich ist somit an anderer Stelle zu erbringen.

Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung wird für die betroffenen Parzellen die bisherige Festsetzung (Ordnungsbereich A) zurückgenommen. Stattdessen werden die überwiegenden Flächenteile dem Wohngebiet zugeordnet und als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Die Parzelle 1397/657 wird dem Ordnungsbereich C zugeordnet und somit die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und die randliche Eingrünung des Baugebietes an der Parzelle abgesichert. Unmittelbar an der Grenze stehende Bäume, eingemessen vom Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement, werden zusätzlich als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Für die beiden westlichen Parzellen Nr. 656/3 und 638/88 sind im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

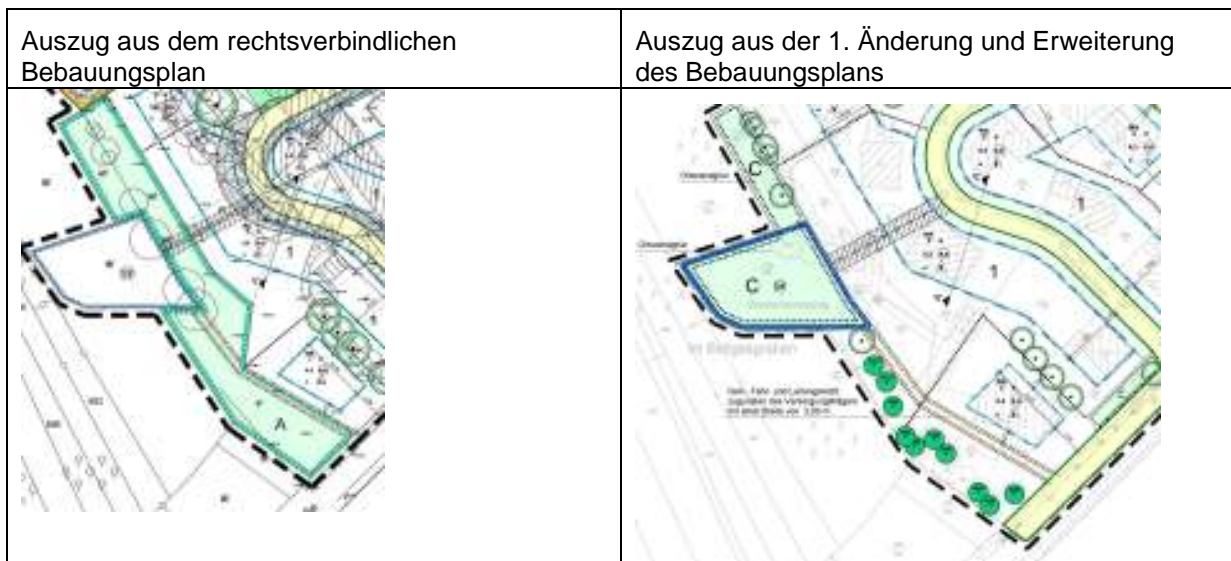
Auf der Parzelle 656/3 wird die Erhaltung von einem vorhandenen Baum aufgenommen. Zusätzlich ist die Pflanzung 3 weiterer Bäume als Ausgleichsmaßnahme (AM 6) im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf der Parzelle 638/88 wird die Anpflanzung von 7 Bäumen festgesetzt.

Außer der Ausgleichsmaßnahme AM 6 sind die zu erhaltenden Bäume auf beiden Grundstücken ebenfalls vom Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement eingemessen worden.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird der „neue“ Ortsrand markiert und das städtebauliche Ziel, das Baugebiet in das Landschaftsbild einzubinden, umgesetzt und dauerhaft gesichert.



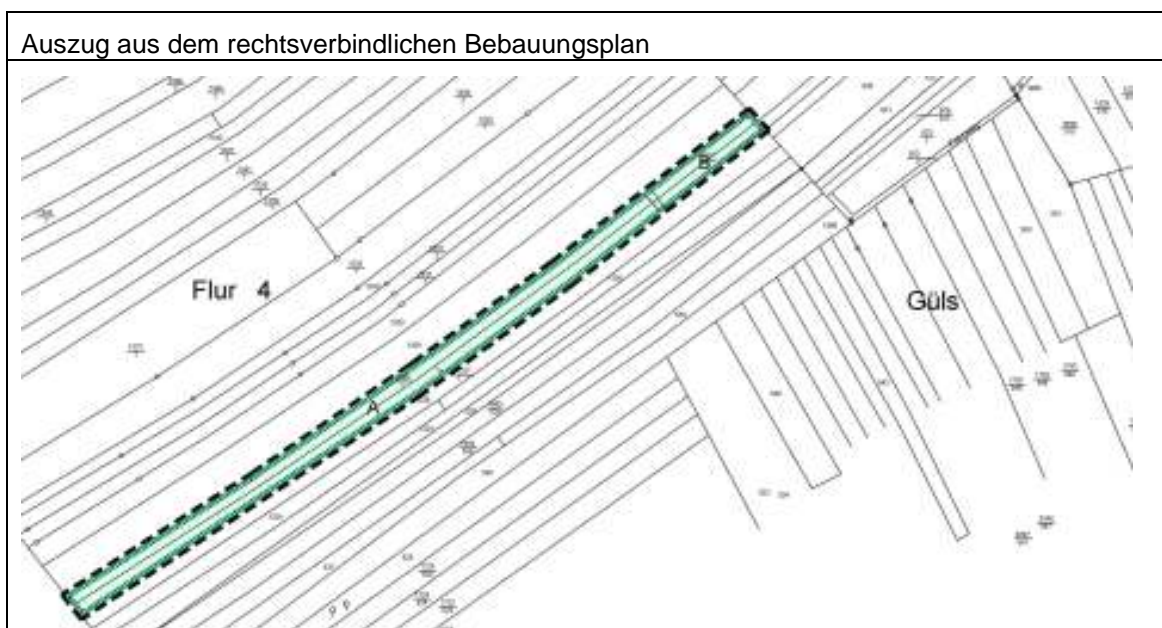


Die Parzelle 1400/658 (Quellfassung) steht im direkten Zusammenhang mit dem städtebaulichen Ziel, den westlichen Ortsrand dauerhaft als Eingrünungsstruktur zu erhalten. Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird diese Parzelle dem Ordnungsbereich C zugeordnet und die Erhaltung sowie die Nachpflanzung vorhandener Sträucher und Bäume abgesichert.

### 5.8.3. Festsetzung und Konkretisierung der externen Ausgleichsfläche Gemarkung Güls, Flur 1, Parzelle Nr. 550 und 551

Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung erfolgt eine Erweiterung des Geltungsbereiches an externen Ausgleichsflächen zur Kompensation des Eingriffes. Die Parzellen 550 und 551 sind mit der Festsetzung „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ überlagert und dem Ordnungsbereich E zugeordnet.

Gemäß der Festsetzung sind diese Parzellen von Ackerland in Extensivgrünland umzuwandeln.



Auszug aus der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans



**5.8.4. Festsetzung zum Baumerhalt und Ersatz bei Abgang**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist der Erhalt und Ersatz von abgängigen Bäumen lediglich für den Ordnungsbereich C festgesetzt. In der Planurkunde sind jedoch auch außerhalb des Ordnungsbereiches C zu erhaltende Bäume dargestellt, für die keine Festsetzung getroffen ist.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan	Auszug aus der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
<p>Die Textfestsetzung Teil C Ziffer 1 „alt“ regelt folgendes:</p> <p><u>(2) Ordnungsbereich C – Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</u></p> <p>Im Ordnungsbereich C sind die vorhandenen Sträucher und Bäume zu erhalten und zu pflegen.</p> <p>Abgängige Sträucher und Bäume sind zu ersetzen.</p>	<p>Die Textfestsetzung Teil C, Ziffer 3 „neu“ setzt nun folgendes fest (die Ergänzung ist in kursiver Schrift ausgeführt):</p> <p><u>(2) Ordnungsbereich C – Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</u></p> <p>Im <b>Ordnungsbereich C</b> sind die vorhandenen Sträucher und Bäume <i>sowie die unveriegelten Grünflächen dauerhaft</i> zu erhalten und zu pflegen.</p> <p>Abgängige Sträucher und Bäume sind <i>innerhalb eines Jahres nach dem Abgang</i> zu ersetzen.</p> <p><i>Bäume als Hochstamm in der Pflanzqualität SU 14-16</i></p> <p><i>Sträucher als Solitärgehölz in der Pflanzqualität Sol. 3 x v m.B. 150-200</i></p> <p><u>Erhaltung von Bäumen</u></p> <p><i>Die in der Planurkunde außerhalb des Ordnungsbereiches C festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.</i></p>

	<p><i>Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres nach dem Abgang zu ersetzen.</i></p> <p><i>Bäume als Hochstamm in der Pflanzqualität SU 14-16</i></p>
--	---

### 5.9. Höhenlage baulicher Anlagen

Die bisherige Textfestsetzung Nr. 11 „Höhenlage baulicher Anlagen“ erfährt im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung eine Ergänzung.

Wesentliches Ziel ist eine Konkretisierung sowie die Schaffung einer eindeutigen Beurteilungsgrundlage bei Vorliegen einer Eckgrundstückssituation zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan	Auszug aus der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
<p>Die Textfestsetzung Ziffer 11 „alt“ regelt Folgendes:</p> <p>Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) darf grundsätzlich höchstens 0,50 m über der Oberkante der angrenzenden anbaufähigen Verkehrsfläche hinausragen.</p> <p>Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) darf bei talseitiger Erschließung höchstens 0,50 m über der Oberkante des angrenzenden Geländes hinausragen.</p> <p>Im Ordnungsbereich 2 gilt folgende abweichende Regelung:</p> <p>Ordnungsbereich 2</p> <p>Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) muss mindestens 1,0 m unterhalb der Oberkante der ursprünglichen (gewachsenen) Geländeoberfläche der angrenzenden Parzelle Nr. 610/1 liegen. Die ursprüngliche (gewachsene) Geländeoberfläche ist definiert über die Vermessung vom 17.06.2005. Diese ist den Textfestsetzungen als Anlage beigefügt.</p>	<p>Die Textfestsetzung Teil A, Ziffer 10 „neu“ setzt nun Folgendes fest (die Ergänzung ist in kursiver Schrift ausgeführt):</p> <p>Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) darf grundsätzlich höchstens 0,50 m über der Oberkante der angrenzenden anbaufähigen Verkehrsfläche hinausragen.</p> <p>Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) darf bei talseitiger Erschließung höchstens 0,50 m über der Oberkante des angrenzenden Geländes hinausragen.</p> <p><i>Bei Eckgrundstücken gilt die Straße als Maßbezugspunkt, von der die fahrmäßige Erschließung des Grundstücks erfolgt.</i></p> <p>Im Ordnungsbereich 2 gilt folgende abweichende Regelung:</p> <p>Ordnungsbereich 2</p> <p>Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) muss mindestens 1,0 m unterhalb der Oberkante der ursprünglichen (gewachsenen) Geländeoberfläche der angrenzenden Parzelle Nr. 610/1 liegen. Die ursprüngliche (gewachsene) Geländeoberfläche ist definiert über die Vermessung vom 17.06.2005. Diese ist den Textfestsetzungen als Anlage beigefügt.</p>

In der bisherigen Festsetzung Nr. 2 (2) „Höhe baulicher Anlagen“ ist geregelt, dass bei Gebäuden, bei denen keine Festsetzung der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) in m. ü. NN erfolgt, die FOKE bergseitig nicht über das ursprüngliche Gelände hinausragen darf. In der Textfestsetzung Teil A, Ziffer 10 „neu“ ist die Höhenlage baulicher Anlagen hinreichend konkretisiert und geregelt.

Somit entfällt folgender Absatz:

*„Bei Gebäuden, bei denen keine Festsetzung der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) in m. ü. NN erfolgt, darf die FOKE bergseitig nicht über das ursprüngliche Gelände hinausragen.“*

### **5.10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Durch die 1. Änderung und Erweiterung wird hierzu kein planerischer Handlungsbedarf ausgelöst bzw. es besteht keine Betroffenheit.

### **5.11. Umweltbelange**

#### **5.11.1. Betroffenheit der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB**

Die realisierte Bebauung mit Nutzungsänderung, Bebauung und Versiegelung hat zu einer Veränderung des vorher landwirtschaftlich genutzten und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Ordnungsbereich A geführt.

Es besteht eine mittlere Eingriffserheblichkeit für:

- Y Biotoppotential:  
Mit der Anlegung von gestalteten Gartenflächen auf der Parzelle 654/2 und 656/3 sind 2 ältere Bäume (Eichen) gerodet worden. Ferner wurde einem Zwiesel die gesamte Krone entfernt. Dieser Eingriff an 3 Bäumen ist auszugleichen.
- Y Boden:  
Im Änderungsbereich sind keine Aufschüttungen und Abgrabungen vorgesehen. Die gärtnerische Nutzung, insbesondere auf den Parzellen 654/2 und 656/3 führen zu einem Eingriff in das Bodenpotential mit hohem Schutzbedürfnis, der auszugleichen ist.
- Y (Grund-)Wasserhaushalt:  
Die gärtnerische Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche erhöht den Versiegelungsanteil (Wege, Terrassen, Mauern) und reduziert die gleichmäßige Versickerung von Niederschlagswasser in die belebte Oberbodenzone. Dieser Eingriff ist durch die Aufwertung von Böden an anderer Stelle auszugleichen.

Unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bezüglich:

- Y Boden: Gärtnerische Nutzung und Gestaltung von Gartenflächen
- Y Biotoppotential:  
Inanspruchnahme von zuvor landwirtschaftlich geprägten Flächen mit hoher Pflegeintensität (Rasen, Beete, siedlungsbestimmte Flächen)

- Y Klima:  
Die offene Bauweise erhält die Möglichkeit des Abflusses oberhalb gebildeter Frischluft
- Y Landschafts- und Ortsbild:  
Mit der Festsetzung Ordnungsbereich C, den Erhaltungsfestsetzungen für Bäume und der Neupflanzung auf den Parzellen 656/3 und 638/88 wird das Planungsziel, den Ortsrand an der Westseite des Plangebietes dauerhaft einzugrünen, erreicht und planungsrechtlich gesichert.

#### **5.11.2. Fachbeitrag Artenschutz/ Naturschutz**

Grundlage bildet der § 44 Abs. 1 BNatSchG: Zugriffsverbote (Verbot von Tötung, erheblicher Störung, Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, Beschädigung geschützter Pflanzen und ihrer Standorte).

Der Änderungsbereich berührt keine Schutzgebiete gemäß der FFH- bzw. Vogelschutz-Richtlinie. Die Zwergfledermaus (Art der FFH-Richtlinie) jagt entlang der Trierer Straße; ihre Quartiere befinden sich innerhalb des Siedlungsbereiches.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans berührt Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. Diese Änderungen bedingen eine Anpassung der Eingriffsbilanzierung und der Ausgleichsmaßnahmen und sind in der landespflegerischen Stellungnahme aufgezeigt.

#### **5.11.3. Folgenbewältigungskonzept für die Beeinträchtigung von Schutzgütern**

Die Bebauung nach Bebauungsplan und die Versiegelung führen nicht zu einer grundsätzlichen Veränderung des auch schon vorher baulich und gärtnerisch genutzten Plangebietes. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern, die ein Folgenbewältigungskonzept erfordern, ist nicht gegeben. Die unter 5.11.1 benannten Eingriffe werden durch die getroffenen Festsetzungen kompensiert. Hierzu gehören insbesondere die Festsetzungen an der Westseite des Plangebietes und die Ausweisung des Ordnungsbereiches E.

#### **5.11.4. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**

Eingriffe im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Nach der Eingriffsbilanzierung werden die Eingriffe aus

- Versiegelung
- Strukturverlust
- Strukturverlust Bäume

durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen (siehe Eingriffsbilanzierung aus der Landespflegerischen Stellungnahme zur Änderung und Erweiterung Nr. 1).

#### **5.11.5. Immissionsschutz**

Durch die 1. Änderung und Erweiterung wird hierzu kein planerischer Handlungsbedarf ausgelöst bzw. es besteht keine Betroffenheit.

#### **5.11.6. Altlasten**

Durch die 1. Änderung und Erweiterung wird hierzu kein planerischer Handlungsbedarf ausgelöst bzw. es besteht keine Betroffenheit.

---

### **6. TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, SONSTIGE GEEIGNETE MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)**

---

#### **6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen in Kapitel 5 verwiesen.

#### **6.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Durch die 1. Änderung und Erweiterung wird hierzu kein planerischer Handlungsbedarf ausgelöst bzw. es besteht keine Betroffenheit.

#### **6.3. Landespflegerische Festsetzungen**

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.8 verwiesen.

#### **6.4. Hinweise: Hier vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich**

Durch die 1. Änderung und Erweiterung werden die Parzellen 550 und 551, Flur 1, Gemarkung Güls, als Ausgleichsflächen ausgewiesen. Die Flächen sind im Eigentum der Park Wohnbau GmbH. Zur Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist die Umsetzung vertraglich zu regeln.

#### **6.5. Monitoring**

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sind gemäß Nr. 3b die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne anzugeben (Monitoring).

##### Monitoringstelle

Die Federführung des Monitoring ist bei der Stadtverwaltung Koblenz angesiedelt.

Von diesen Stellen werden Hinweise der entsprechenden Behörden, Verbände und Privatpersonen sowie eigene umweltrelevante Erkenntnisse bezüglich der Auswirkungen des Baugebietes gesammelt, nach Erheblichkeit beurteilt und, wenn erforderlich und möglich, ggf. unter Beteiligung der jeweils zuständigen Behörden, entsprechende Maßnahmen sowie der zuständige Maßnahmenträger für die Umsetzung der Maßnahme vorgeschlagen.

### Überwachungsinhalte und –beteiligte

Was	Wer
Landespflegerische Planinhalte	Stadtverwaltung Koblenz

### Überwachungsverfahren

Im Wesentlichen besteht vorliegend eine Überwachungspflicht für die geänderten landespflegerischen Planinhalte. Die Stadtverwaltung Koblenz wird die Überwachung übernehmen und durchführen. Eine nachhaltige und dauerhafte Sicherung und Überwachung kann somit vorausgesetzt werden.

### Überprüfung

Die erste Überprüfung der Auswirkungen der Maßnahme wird 1 Jahr nach Umsetzung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans durch die Stadtverwaltung vorgenommen.

Die bis dahin von den Überwachungsbeteiligten vorgetragenen oder ansonsten bekannt gewordenen umweltrelevanten, zum Zeitpunkt der Planung nicht zu erwartenden Auswirkungen werden hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

Das Ergebnis der ersten Überprüfung wird dokumentiert.

Die zweite Überprüfung erfolgt spätestens 5 Jahre nach der Umsetzung der 1. Änderung und Erweiterung des Bauleitplanes. Das Überprüfungsverfahren und evtl. steuernde Maßnahmen werden wie bei der ersten Überprüfung abgewickelt. Das Ergebnis wird abschließend dokumentiert.

Es wird auf die grundsätzliche Pflicht der Behörden verwiesen, die Stadt nach Abschluss des Verfahrens zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 (3) BauGB).

---

## **7. GESCHLECHTERGERECHTIGKEIT (GENDER CHECK)**

---

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

Grundlage für Gender Mainstreaming sind deutsche und europäische Gesetze. Im Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland ist die Gleichberechtigung von Frauen und Männern als Staatsziel in Artikel 3, Absatz 2 formuliert: "Männer und Frauen sind gleichberechtigt". 1994 wurde der Grundgesetzartikel im Zuge der Verfassungsreform ergänzt. Seitdem heißt es weiter: (...) „Der Staat fördert die tatsächliche Durchsetzung der Gleichberechtigung von Frauen und Männern und wirkt auf die Beseitigung von Benachteiligungen hin.“ Die „Chan-



cengleichheit“, u.a. zwischen Männern und Frauen, ist darüber hinaus als abwägungserheblicher Belang in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB integriert und als solcher in den Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Ziel des Gender Mainstreaming in der Bauleitplanung ist es, eine gleichstellungsorientierte Planung durchzuführen, die räumliche Angebote für verschiedene Gruppen und Alltagssituationen schafft.

Durch die vorliegenden Planinhalte der 1. Änderung und Erweiterung wird kein Untersuchungserfordernis im Hinblick auf etwaige Auswirkungen für das Gender Mainstreaming ausgelöst. Die zur Änderung anstehenden Planinhalte berühren nicht die Belange der Geschlechtergerechtigkeit und entfalten somit keine Auswirkungen.

## 8. QUANTITATIVE AUSWERTUNG DER 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Planinhalt	Fläche in m <sup>2</sup> gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan	Fläche in m <sup>2</sup> gemäß 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
Anpassung an die erfolgte Bodenordnung im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz	rund 370 m <sup>2</sup>	rund 370 m <sup>2</sup> (Parzelle 638/89 im Plangebiet)
Anpassung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan an der Westseite des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen an die Eigentumsverhältnisse	rund 1.750 m <sup>2</sup>	rund 1.750 m <sup>2</sup> (Parzellen 654/3, 654/5, 654/6, 1475/654, 654/2, 656/3, 638/88)
Anpassung eines Baumstandortes an die örtlichen Gegebenheiten	(Parzelle 638/10)	(Parzelle 638/10)
Erweiterung des Geltungsbereiches entlang der Trierer Straße	rund 29.570 m <sup>2</sup>	rund 31.730 m <sup>2</sup> (Einbeziehung der anteiligen Trierer Straße, Parzelle 804/7)
Erweiterung der externen Ausgleichsfläche Gemarkung Güls, Flur 1, Parzelle Nr. 550 und 551	2.978 m <sup>2</sup> (Parzelle 1327/2, 1327/3)	5.417 m <sup>2</sup> ((Parzelle 1327/2, 1327/3, 550, 551)



---

## 9. BODENORDNUNG

---

Bodenordnerische Maßnahmen i.S. des § 45 ff BauGB, wodurch nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßige Grundstücke entstehen, sind nicht notwendig.

---

## 10. KOSTEN

---

Für die Stadt Koblenz fallen mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans keine Kosten an.

Alle mit der 1. Änderung und Erweiterung verbundenen Planungs- und Umsetzungskosten werden durch den Investor übernommen.

---

## 11. GRUNDLAGEN

---

- Auszug Flächennutzungsplan, Stadt Koblenz
- Katasterplan
- Landespflegerische Stellungnahme
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Koblenz, den 29.10.2018



---

**Dipl.-Ing. Alfred Klabautschke**

Anhang: Begründung zum Ur-Plan

# Stadt Koblenz

**Bebauungsplan Nr. 178**  
**Teilbereich der Schönstatt-Schwestern Trierer Straße**

## **Begründung**

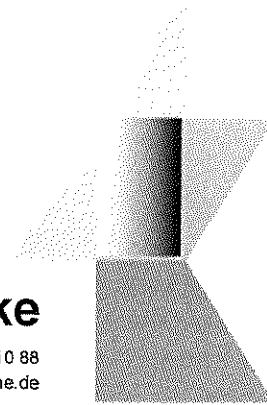
Bearbeitet im Auftrag der Park-Wohnbau GmbH

---

**Ingenieurbüro Alfred Klabauschke**

Krummenstücke 3, 56 154 Boppard-Buchholz, Telefon 0 67 42 - 94 10 80, Telefax 0 67 42 - 94 10 88  
Stand: 22.01.2007 Projekt-Nr. 1053 [ingenieurbuero-klabauschke@t-online.de](mailto:ingenieurbuero-klabauschke@t-online.de)

---



## Inhaltsverzeichnis

### Teil A Städtebaulicher Teil

1.	Erfordernis der Planung .....	3
2.	Verfahrensrechtliche Aspekte .....	4
	Städtebauliche Rahmenbedingungen .....	5
3.1.	Lage des Plangebietes .....	5
3.2.	Verkehr .....	8
3.3.	Nutzung .....	9
3.4.	Umweltrelevante Belange .....	10
3.5.	Umweltverträglichkeitsprüfung .....	13
4.	Flächennutzungsplan .....	14
5.	Städtebauliche Planungsleitzielle.....	15
7.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	18
7.1.	Art der baulichen Nutzung.....	18
7.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	19
7.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	20
7.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	21
7.5.	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden .....	23
7.6.	Verkehrsflächen .....	23
7.7.	Führung von Versorgungsanlagen/-leitungen .....	24
7.8.	Grünflächen .....	24
7.9.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	24
7.10.	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz.....	25
7.11.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz,.....	27
7.12.	Flächen zum Ausgleich und deren Zuordnung (§ 9 (1a) BauGB).....	31
7.13.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, .....	31
8.	Ver- und Entsorgung.....	33
8.1.	Wasserversorgung.....	33
8.2.	Abwasserbeseitigung .....	33
8.3.	Stromversorgung .....	34
9.	Kosten .....	34
10.	Bodenordnung .....	34

## **TEIL A STÄDTEBAULICHER TEIL**

### **1. Erfordernis der Planung**

Die Stadt Koblenz beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 178 „Teilbereich der Schönstatt-Schwestern Trierer Straße“.

Mit der Einleitung des Bauleitplanverfahrens strebt die Stadt als übergeordnetes städtebauliches Planungsleitziel die Wiedernutzung einer innerstädtischen „Brachfläche“ an. Bisher diene das zur Überplanung anstehende Gelände als geistliches Schulzentrum. In Folge der Nutzungsaufgabe werden die zum Schulgelände gehörigen Grundstücke durch einen Privatinvestor erworben, der nun eine Siedlungsentwicklung in Form der Wohnbebauung auf dem Grundstück vorsieht.

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen, wie etwa die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Schützenplatz (= „heranrückende Wohnbebauung“ und immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential), sowie die Größe des Plangebietes begründen ein städtebauliches Planungserfordernis, um den Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gerecht werden zu können. Zwecks Herbeiführung einer fach- und sachgerechten Konfliktbewältigung ist der Einsatz eines städtebaulichen Steuerungsinstrumentariums dringend geboten.

Mit der (Re)Aktivierung der Flächen soll das Planungsleitziel des § 1 (6) Nr. 4 BauGB nach Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile umgesetzt werden. Unter Berücksichtigung des Optimierungsgebotes nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden ist die Ausrichtung der Bauleitplanung auf innerörtliche Bereiche anstelle der Neuplanung „neuer“ Bauflächen ein Vorrang einzuräumen.

Im vorliegenden Fall führt die angestrebte Bauleitplanung auch zu einer Aufwertung bzw. Erhaltung des Ortsbildes. Die angestrebte Folgenutzung wirkt dem Entstehen einer „verwilderten“ Brache entgegen. Hierzu gehört auch, dass ein Teil der vorhandenen Gehölz- und Baumbestände erhalten werden soll. Dieser konzeptionelle Ansatz basiert auf dem grundsätzlichen Planungsgedanken aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser gibt als planerisches Leitziel neben der baulichen Nutzung auch eine Vernetzung der Grünzüge vor. Hierzu ist die bestehende Vegetation auf dem Gelände aufgenommen und bewertet worden. So befinden sich insbesondere an der West- und Ostseite des Plangebiets Gehölzgruppen und ältere Bäume, die dem Areal einen parkartigen Charakter geben und erhalten bleiben sollen. Auf diese Weise wird neben der Erhaltung der stadtökologischen Bedeutung als Lebensraum für Kleinlebewesen auch ein wesentlicher Beitrag für die Erzeugung einer Wohnumfeldqualität geleistet.

Ebenso sprechen die aus der vorherigen Nutzung bzw. der innerörtlichen Lage bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen für eine Bebauung des ehemaligen Schulgeländes. Die angestrebte Bebauung stellt eine „optimierte“ Ausnut-

zung der bestehenden Einrichtungen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Bereich der „Trierer Straße“ und des „Anton-Reuter-Weges“ dar. Dieser Belang entspricht dem in § 1 (5) Nr. 2 BauGB verankerten Prinzip nach Umsetzung einer möglichst kostengünstigen Bebauung. Hierzu gehört auch die Ausnutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen im Hinblick auf die Umsetzung einer möglichst kostengünstigen Erschließung.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher Anlagen soll unter Berücksichtigung der bestehenden Nachbarnutzungen eine nachhaltige und städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem Teilgebiet gewährleistet werden.

## **2 Verfahrensrechtliche Aspekte**

Der Rat der Stadt Koblenz hat die Aufstellung des Bebauungsplans während der Sitzung am 18.11.2004 beschlossen.

## Städtebauliche Rahmenbedingungen

### 3.1. Lage des Plangebietes

Das im Eigentum der Park Wohnbau GmbH befindliche Gelände umfasst eine Fläche ca. 2,12 ha.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Parzellen 1400/658, 1476/654, 1475/654, 1397/657, 656/2, 610/1 und die Parzelle 740/2 (Anteil des Anton-Reuter-Wegs) mit einbezogen, so dass der Bebauungsplan eine Fläche von rund 2,95 ha umfasst.

In Einzelnen gehören folgende Parzellen zum Geltungsbereich:

Gemarkung	Flur	Parzelle	Bemerkung
Metternich	2	638/8	Schule
Metternich	2	636/1	
Metternich	2	1479/638	
Metternich	2	621	
Metternich	2	620	
Metternich	2	618/1	
Metternich	2	740/2	anteilig (Anton-Reuter-Weg)
Metternich	2	610/1	Schießstand
Metternich	2	651/3	
Metternich	2	651/4	
Metternich	2	651/5	
Metternich	2	656/2	
Metternich	2	1475/654	
Metternich	2	1476/654	
Metternich	2	1397/657	
Metternich	2	1400/658	Wasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Stadtteils Koblenz-Metternich.

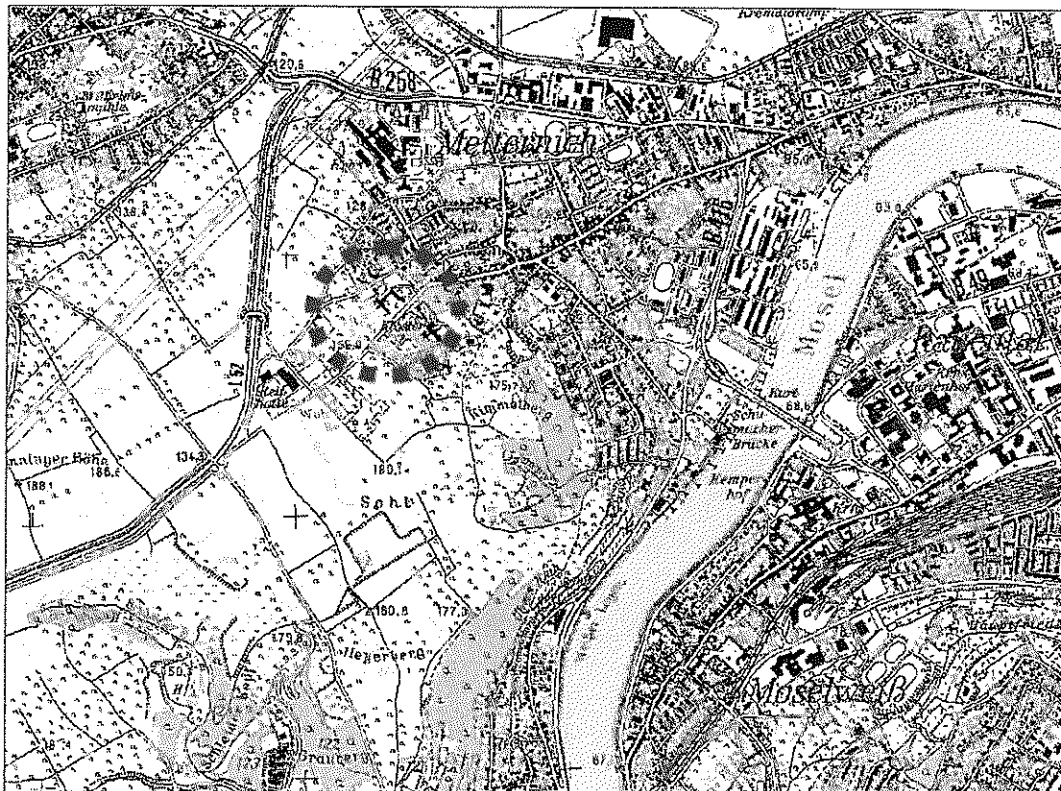


Abb 1.: Lage des Plangebietes, Quelle Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz, TK 25

Die Abgrenzung des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:



Abb 2.: Lage des Plangebietes



### 3.2 Verkehr

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die „Trierer Straße“ an, über die auch die derzeitige Erschließung des Schulgeländes erfolgt. Insgesamt schließen derzeit 4 Grundstückszufahrten/Zugänge an die „Trierer Straße“ an, die sich auf die Grundstückslänge von ca. 175,00 m verteilen. Die nordöstliche Zufahrt führt zur rückwärtigen Hoffläche der Schule und dient ebenso als Zufahrt für die Trafostation und das Grundstück 367/1. Die anderen Anbindungen führen zu den Gebäuden und den PKW-Stellplätzen.



Bild 1: Nordöstliche Zufahrt

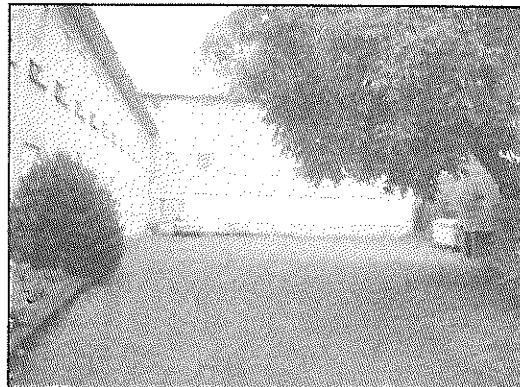


Bild 2 Rückwärtiger Schulhof



Bild 3: Zugang zum Schulgebäude



Bild 4 Zufahrt Parkplatz und Zugang Gebäude



Bild 5: Trierer Straße in Richtung des Baugebiets



Bild 6 Trierer Straße in Richtung Stadt Koblenz

Eine weitere Anbindungsmöglichkeit besteht im Bereich des „Anton-Reuter-Weges“, welcher nördlich des Plangebietes verläuft. Insgesamt weist das Plangebiet günstige Voraussetzungen für die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz auf. Die zur Verfügung stehenden Anschlussmöglichkeiten weisen eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf, um den anfallenden Verkehr des künftigen Wohngebietes aufnehmen zu können.

### 3.3 Nutzung

Die Umgebungsbebauung ist im wesentlichen durch das Nebeneinander der Wohnnutzung und dem Schützenplatz einschließlich Vereinsheim der St. Sebastianus Schützenbruderschaft gekennzeichnet. Der Schützenplatz grenzt nordwestlich unmittelbar an das Plangebiet an.

Die Schießstandanlage sowie das Vereinsheim werden regelmäßig durch die Mitglieder und Gäste für den Schießbetrieb genutzt. Hierzu gehört die Nutzung an Werktagen ebenso wie an Sonn- und Feiertagen.

Darüber hinaus finden im Jahr mehrfach Veranstaltungen und Feste der Schützengesellschaft wie etwa St. Sebastianus-Feier mit musikalischer Darbietung in der Halle, Ostereierschießen, Vereinsmeisterschaften, Bürgerschießen etc. statt. Dabei können die vorgenannten Nutzerzeiten überschritten werden, wobei die Nutzung nicht nach 20.00 Uhr stattfindet.

Während den Veranstaltungen wird auch eine Außenterrasse östlich vor dem Vereinsheim saisonal (Frühjahr/ Sommer) genutzt.

Auf dem Festplatz westlich vor der Terrasse finden u.a. die Krönungszeremonien statt. In der Regel dient diese Freifläche als Stellplatzfläche (ca. 20 Stellplätze) für Vereinsmitglieder, Gäste und Besucher der Schießsportanlage. Gelegentlich dient diese Fläche der Jugend auch als Ballspielfläche (Fußball- und Basketballfläche). Bei einer großen Veranstaltung wird gemäß Angaben des Vereins auf der Freifläche ein Festzelt errichtet.

Bei dem Schießstand handelt es sich um eine vollkommen gedeckte Anlage mit 10 Einzelständen. Auf der Anlage sind KK-Kurz- und Langwaffen zugelassen. In Ergänzung zum bestehenden Langwaffenstand kommt ein Kurzwaffenstand. Die

Anlage ist auch geschlossen und in massiver Bauweise errichtet. Auf dieser Anlage können Kurzwaffen aller Kaliber sowie großkalibrige Waffen geschossen werden.

Nördlich auf der gegenüberliegenden Seite des „Anton-Reuter-Weges“ befindet sich beidseitig der Erschließungsstraße „Auf der Ochsenhell“ eine Wohnbebauung.

Mit der Errichtung des Schulkomplexes ist das Gelände in der Vergangenheit stark terrassiert worden, so dass sich heute größere Böschungen gerade in den Bereichen mit vorfinden, in denen auch die raumprägenden Gehölz- und Baumgruppen zu finden sind.

An der Ostseite befindet sich auf der Parzelle 638/1 eine Trafostation der KE-VAG. Von der Trafostation führt ein 20 Kv-Leitung zum Bundeswehrlazarett.

### **3.4 Umweltrelevante Belange**

#### Immissionsschutz

Ein Konfliktpotential beinhaltet die räumliche Nähe des geplanten Wohngebietes zu dem bestehenden Schützenplatz.

Im Hinblick auf die Beurteilung der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist durch das Ingenieurbüro Paul Pies, Boppard-Buchholz eine gutachterliche Stellungnahme zu den Geräuschemissionen des Schützenplatzes auf das geplante Wohngebiet erstellt.

Aufgrund der zu erwartenden Geräuschemissionen vom Schießplatzgelände, aus dem Schützenhaus mit integrierter Bewirtschaftung und dem Vorplatz („Festplatz“) sind diese an der nächstgelegenen vorhandenen und geplanten Nutzung ermittelt und beurteilt.

Das Gutachten kommt in zusammengefasster Form zu folgenden Ergebnissen:

- Bei üblicher Nutzung des Schützenhauses wird der jeweils zulässige Tagesimmissionsrichtwert eines reinen Wohngebietes (WR) von 50 dB(A) und eines allgemeinen Wohngebietes (WA) von 55 d(B)A an der nächstgelegenen vorhandenen und geplanten Nutzung eingehalten, wenn die Fenster im Saal und der Gaststätte geschlossen bleiben.
- Der jeweils zulässige Nachtimmissionsrichtwert eines WR von 35 dB(A) und eines WA von 40 d(B)A an der nächstgelegenen vorhandenen und geplanten Nutzung wird nicht eingehalten, selbst wenn die Fenster im Saal und der Gaststätte geschlossen bleiben. Hier sind auch die Parkplatzgeräuschemissionen beachtlich, da Spitzenwertüberschreitungen bei An- und Abfahrt von Besucher-Pkw zur Nachtzeit von Besucher-Kfz auftreten. Bei kleineren Veranstaltungen wie etwa Treffen der Vereinsmitglieder ohne laute Musik werden die Richtwerte eingehalten.
- Bei geöffneten Fenstern an der Südseite des Gaststättenbereiches sind Richtwertüberschreitungen auch zur Tageszeit zu erwarten.
- Bei größeren Veranstaltungen ggf. mit Festzelt und Musikdarbietungen sind im geplanten Wohngebiet erhebliche Richtwertüberschreitungen zu

erwarten. Dies ist auch der Fall, wenn der höhere Tagesimmissionsrichtwert für seltene Ereignisse der TA Lärm zugrunde gelegt würde. Bei entsprechenden Veranstaltungen in der Nacht treten im gesamten Plangebiet Richtwertüberschreitungen auf.

- Die Geräuschimmissionen aus der Schießstandanlage für KK-Lang- und Kurzwaffen liegen gemäß den Messwerten selbst im ungünstigsten Bereich des Plangebietes (= Südostgrenze) auch bei extrem hohen Schusszahlen zur Tageszeit im zulässigen Bereich. Eine Überschreitung findet lediglich dann statt, wenn innerhalb des Langwaffenstandes großkalibrige Langwaffen eingesetzt würden, wären Richtwertüberschreitungen zu erwarten.

Die gutachterlichen Ergebnisse zeigen, dass zur Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders immissionsschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich sind. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen in Kapitel 7.10 der Begründung verwiesen.

#### Quellfassung

Auf der Parzelle 1400/658 befindet sich eine Quellfassung zur Einspeisung in den Hochbehälter unterhalb des Plangebiets. Die Zuleitung zum Hochbehälter verläuft durch das Plangebiet. Ein Leitungsrecht existiert nicht. Die EVM hat bereits mitgeteilt, dass die Neuverlegung der Einspeisung in der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen soll. Im Bebauungsplan ist der Quellbereich nachrichtlich aufgenommen worden. Die Trassenführung der Einspeisung erfolgt über mit Leitungsrecht gesicherte Trasse auf privater Fläche sowie in öffentlichen Verkehrsraum zum WHB.

#### Natur und Landschaft

Im Rahmen der Ausarbeitung des landespflegerischen Planungsbeitrags wurde Kurzbeschreibung der Struktur- und Nutzungskartierung zum Zustand von Natur und Landschaft vorgenommen.

Die Ein- und Durchgrünung ist in Form von Strauch- und Baumhecken von überwiegend standortfremden Ziergehölzen (Schneebeere, Forsythie, daneben Berg-Ahorn, vereinzelt Eberesche, Hasel, Hartriegel) dominiert. Lediglich im Randbereich kommen Wildarten wie die Nesselblättrige Glockenblume (*Campanula trachelium*) auf. Weniger anspruchsvolle Heckenvögel wie die Gartengrasmücke können diese Struktur nutzen. Hinzu kommen eine hohe Pflegeintensität der Rasen- und Pflanzflächen sowie ein hoher Versiegelungsanteil (ca. 5000 m<sup>2</sup>). Gleichwohl gibt es wenige ruhige, nahezu kontemplative Orte mit einer waldartigen Atmosphäre. Ungenutzte Bereiche sind auf Randflächen (Rain bzw. Wiese, ruderalisiert) beschränkt. Randeffekte und kleinräumige Ausbildung schränken die Lebensraumeignung für anspruchsvollere Arten ein, so dass sich hier bestenfalls Arten mit einer mittleren Lebensraumbindung einnischen können. Innerhalb dieses kulturbetonten Umfeldes sind die alten Laubbäume hervorzuheben, die als Lebensraum für Waldvögel mittlerer Bindung fungieren (u.a. Buntspecht).

Anhand der faunistischen Zufallsfunde werden Beziehungen zum Umfeld erkennbar. So sind die an den Gebäuden nistenden Rauchschwalben auf unbefestigte Flächen (Wirtschaftswege) der freien Landschaft angewiesen, wo sie Nistmaterial finden. Wiederholte Flugbewegungen zeigen die komplexartige Nutzung des Plangebietes und des gegenüberliegenden Klostergeländes (z.B. Grünspecht) an.

#### Schutzgebiete

Gemäß den Ausführungen des Ingenieurbüros Witt, Jehle und Kriechbaum vom Mai 2005 befindet sich das Plangebiet in einer Wasserschutzzone III b.

#### Altlasten

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu gewährleisten.

Hinzu treten nach § 1 (6) Nr. 7 die Belange des Umweltschutzes.

Dies bedeutet, dass der Bauleitplan keine Nutzung vorsehen darf, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Altlast unvereinbar ist.

Da konkrete Hinweise und Anhaltspunkte über das Vorhandensein möglicher Altlasten im nordöstlichen Teil des Plangebietes vorhanden sind, wurde die Erstellung einer tiefergehenden Untersuchung notwendig. Nach vorliegenden Informationen soll es sich bei der Verdachtsfläche um die Ablagerung einer ehemaligen wilden Müllkippe handeln. Die Größe der Verdachtsfläche beträgt ca. 4.300 m<sup>2</sup>. Begrenzt wird die Fläche durch den Anton-Reuter-Weg, das Gelände des Schützenvereins, die Böschung zum Gelände der Schönstatt-Schwestern und die bestehende Bebauung der Anton-Reuter-Straße.

Der Investor hat zur Klärung über Art und Umfang der Altlast und über das mögliche Gefährdungspotential in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Koblenz und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord das Ingenieurbüro Geotechnik Ingenieure GmbH, Koblenz, beauftragt.

Das Ingenieurbüro hat zur Überprüfung des Verdachts auf Altablagerungen eine orientierende Untersuchung durchgeführt.

Das Gutachten kommt in zusammengefasster Form zu folgenden Ergebnissen:

- im Bereich der Untersuchungsfläche wurden im südwestlichen Bereich anthropogene Veränderungen in Form von Auffüllungen erkundet,
- das in den Auffüllungen enthaltene Schadstoffinventar übersteigt vereinzelt die für ein Wohngebiet zulässigen Prüfwerte des ALEX Merkblattes 02 für den Wirkungspfad „Boden – Mensch“ bzw. Prüfwerte der BBodenSchV für den Wirkungspfad „Boden – Pflanze“,
- bei Realisierung des Wohngebietes ist die Sanierung der Auffüllung aus gutachterlicher Sicht zu empfehlen,
- wirkungsvolle Sanierungsmaßnahmen sind entweder Dekontaminations- oder Sicherungsmaßnahmen,

- da die Auffüllungen augenscheinlich lokal begrenzt sind, empfiehlt der Gutachter die Auffüllungen im Vorfeld der Bebauung, spätestens jedoch im Zuge der Bebauung zu separieren und entsprechend ihrer Einstufung zu verwerten bzw. zu entsorgen. Hierzu führt das Gutachten aus, dass die Auffüllungen einer geeigneten Entsorgung in Form der Zuführung in eine Deponie zu entsorgen sind.
- alternativ zu diesen Maßnahmen ist aus umwelttechnischer Sicht der Verbleib der Auffüllungen im Untergrund mit Einschränkungen und Zusatzmaßnahmen möglich. Hierfür ist die Möglichkeit des direkten Kontaktes zu unterbinden. Die Auffüllungen sind in geplanten Freiflächen bis zu einer Tiefe von rund 0,5 m zu entfernen und durch unbelasteten Boden zu ersetzen. Ergänzend ist vor der Verfüllung der Aushubbereiche mit unbelastetem Boden die Verlegung eines Geovlies im Übergangsbereich zu den Auffüllungen zu empfehlen. Bei dieser Variante kann ggf. eine Eintragung in das Altlastenkataster erforderlich werden.

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren und die angestrebte Umsetzung ergeben sich hieraus folgende Konsequenzen:

Die mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Flächen sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Zentrale Aufgabe der Kennzeichnung ist die Hinweis- bzw. Warnfunktion für die dem Bebauungsplan nachgeschalteten Verfahren auf mögliche Gefährdungen. Insbesondere Bauherren und Eigentümer sowie Träger öffentlicher Belange werden auf diese Art auf gewisse Risiken hingewiesen, die bei einer möglichen Überplanung oder gar Bebauung zu berücksichtigen sind.

Eine mögliche Sanierung der Altlast ist gemäß den Ausführungen des Gutachters technisch und rechtlich möglich. Somit ist eine wichtige Voraussetzung für die Beachtung des Vorsorgeprinzips und des Grundsatzes für einen vorbeugenden Umweltschutz gegeben.

Die Sanierung wird durch sonstige öffentlich-rechtliche Regelungen in Form eines städtebaulichen Vertrags sichergestellt. Somit ist gewährleistet, dass von der Altlast keine Gefährdung für die künftige Nutzungen ausgehen.

Der Abschluß des städtebaulichen Vertrages in Zusammenhang mit der Sanierung von Altlasten erfolgt unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden. Im Vertrag werden auch die Regelungen zur Kostentragung aufgenommen.

### **3.5 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Nach Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum UVP Gesetz besteht die Pflicht zur Durchführung einer ‚Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls‘ beim Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Im vorliegenden Fall werden diese Voraussetzungen bzw. die definierten Werte nicht erfüllt, so dass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles bzw. eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Maßgabe des UVPG nicht durchzuführen ist.



#### 4. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche dar. Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird somit nicht entsprochen. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach den Grundzügen des § 8 (3) BauGB.

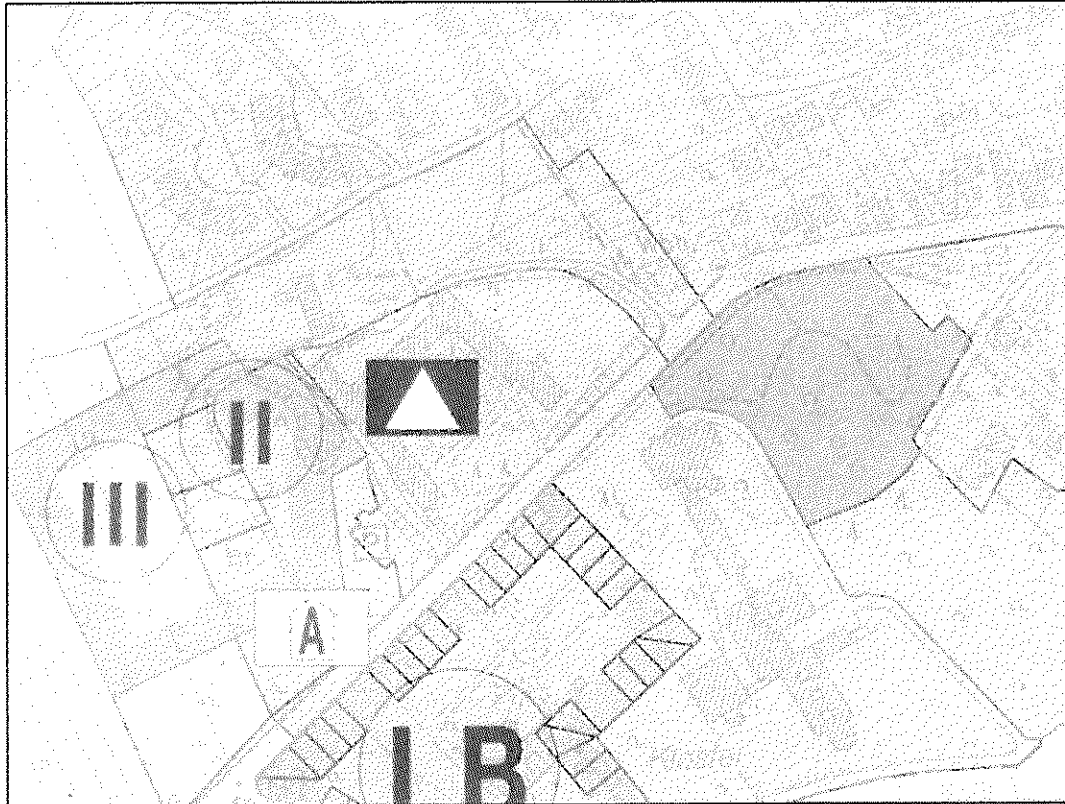


Abb 3.: Ausschnitt aus FNP

## 5. Städtebauliche Planungsleitziele

Aus den gewonnenen Erkenntnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme und –analyse sind für die Entwicklung des Baugebiets folgende Leitziele zu formulieren:

- Bereitstellung von stadtnahen Wohnbauflächen,
- Schaffung eines verträglichen Nebeneinanders von (heranrückender) Wohnbebauung und angrenzendem Schützenplatz durch immissionschutzrechtliche Maßnahmen in Form von passiven und aktiven Lärmschutzmaßnahmen,
- schwerpunktmäßige Herausbildung einer aufgelockerten Bauweise in Form der Einzel- und Doppelhausbebauung
- Beschränkung der verdichteten Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern mit Begrenzung der Gebäudekubatur und unter Berücksichtigung der Topographie,
- funktionsgerechter Ausbau der Erschließungswege,
- Gewährleistung einer funktionsgerechten Anbindung an die „Trierer Straße“ sowie „Anton-Reuter Weg“ unter Berücksichtigung einer (optionalen) Nutzbarkeit durch den ÖPNV,
- Erhaltung und Ausbau des Wegenetzes zwecks Sicherstellung der fußläufigen Erreichbarkeit,
- wirkungsvolle Einbindung in das Ortsbild durch Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen, gestalterischer Vorgaben sowie dem (teilweise) Erhalt von Gehölz- und Baumbeständen,
- ablesbare Gliederung von Nutzungsbereichen sowie eine Steigerung der Erlebbarkeit und der Attraktivität des Ortsbildes,

## 6. Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Gliederung des Plangebiets wird von der Exponierung, der Höhensituation und Anbindung an das Straßennetz und Ver- und Entsorgungsleitungen bestimmt. Das Plangebiet fällt mit rund 7 % von West nach Ost, was einer tatsächlichen Höhendifferenz von rund 14 m entspricht.

Ausgangspunkt für die Gliederung des Plangebiets ist die Absicht, überwiegend Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (EFH), Doppelhäuser (DH) und einer begrenzten Anzahl von Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Die zugrunde gelegten Grundstücksgrößen mit einer Grundstückstiefe von ca. 23,00 bis 30,00 m liegen bei dem freistehenden EFH zwischen 450 und 700 m<sup>2</sup> und für die DH-Hälfte zwischen 270 und 320 m<sup>2</sup>.

Die Haupteerschließungstrasse mit zwei Anbindungspunkten an die „Trierer Straße“ ist in ihrer Lage so gewählt, dass zum Einen die zu erhaltenden Gehölzstrukturen in die Grenzbereiche der neuen Grundstücke eingebunden sind und zum Anderen die sich ergebenden Grundstückstiefen einen sinnvollen Grundstückszuschnitt zulassen. Im Kernbereich wird die innere Erschließung über einen Erschließungsstutzen mit integriertem Wendehammer gewährleistet und für die an die Trierer Straße angrenzenden Grundstücke eine Zufahrt von der Nordseite ermöglicht.

Der östliche Straßenanschluss an die „Trierer Straße“ ist als Hauptzufahrt zum Plangebiet zu bewerten. Mit der Anordnung von Mehrfamilienhäusern am unmittelbaren Eingang zum Baugebiet werden auch die vermehrten Fahrzeugbewegungen auf den Eingangspunkt begrenzt. Im Hinblick auf den erhöhten Parkraumbedarf und der Anbindung des Fußwegs ist hier die Straßenbreite mit 7,00 m gewählt und lässt eine Zonierung der Verkehrsarten zu. Ab dem ersten folgenden Knotenpunkt sind die Straßenbreiten mit 5,50 m projektiert.

Von der Haupteerschließung führt im Nordosten eine Verbindungstrasse zum „Anton-Reuter-Weg“ und sichert die Erschließung der angrenzenden Grundstücke. In Abstimmung mit der Stadt Koblenz ist eine Durchfahrt von der „Trierer Straße“ zum „Anton-Reuter-Weg“ nicht vorgesehen. Die Stadt erhält sich jedoch die Option für eine Querverbindung durch die Integration eines Fußweges und einer öffentlichen Grünfläche, die im Bedarfsfall zurückgebaut werden kann.

Der „Anton-Reuter-Weg“ wird nach dem Planungskonzept bis zum Gelände der Schützengesellschaft mit in das Erschließungskonzept eingebunden, so dass die beiden aus dem Baugebiet „Erweitertes Bienenstück“ einmündenden Fußwege an das Straßennetz anbinden.

Die Erschließung der Parzellen 367/1, 370/3, 638/7 und 638/3 ist derzeit über ein Wegerecht über die Parzelle 638/8 gesichert. Die Parzellen 256/1 und 374 sind als sogenannte „gefangene Grundstücke“ zu betrachten und sollen zukünftig über einen separaten Erschließungsweg an das neue Straßen- und Wegenetz angebunden werden. Die Ausbaubreite liegt im Anschluss bei 4,50 m und reduziert sich mit dem Anschluss an die nordöstliche Plangebietsgrenze auf 3,00 m. Der gegenüber anschließende Wohnweg stellt die Erschließung der beiden rückwärtigen Grundstücke sicher und ist mit einer Breite von 3,50 m projektiert.

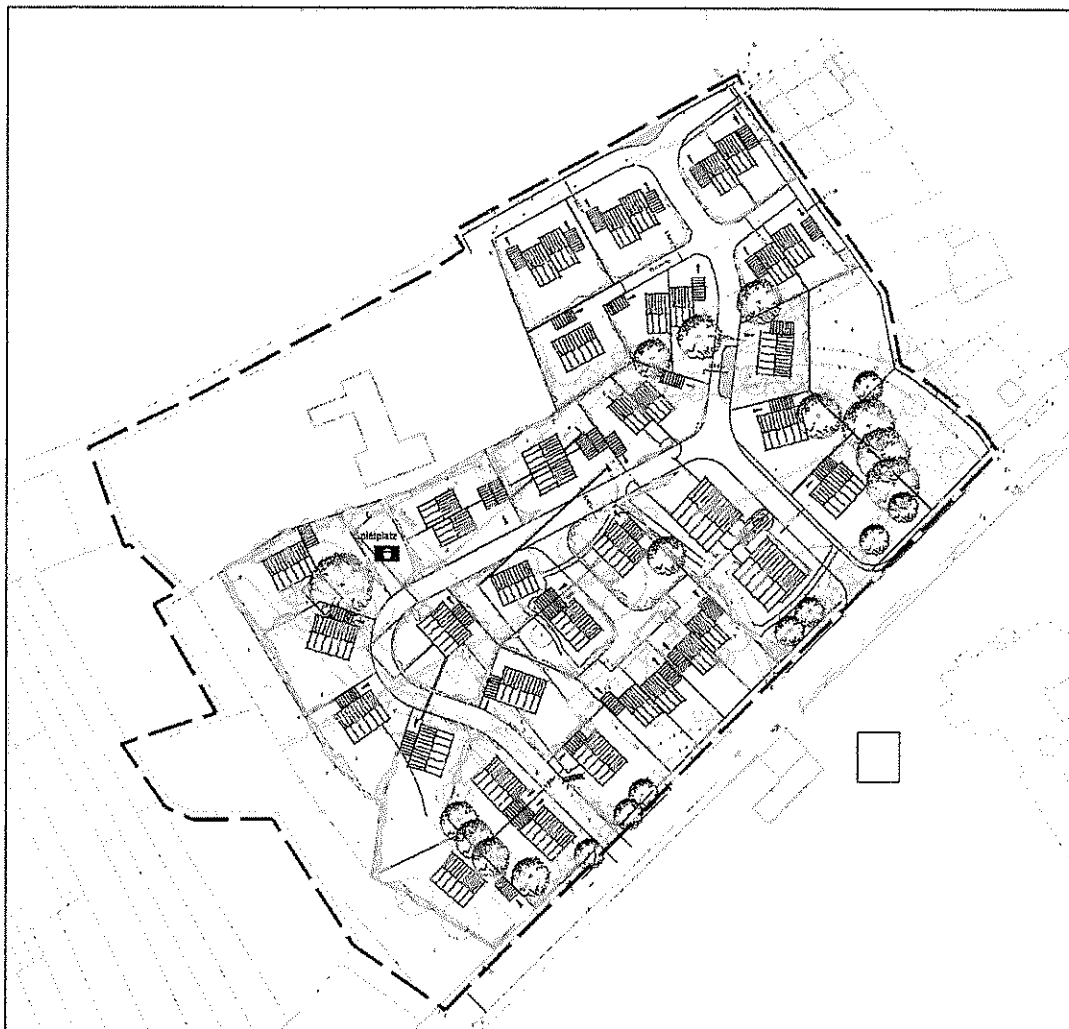


Abb 4.: Städtebauliches Konzept

## 7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1. Art der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sind insbesondere die Vorgaben aus der Umgebungsbebauung (Vorbelastungen durch benachbarten Schützenplatz) sowie die angestrebte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet ausschlaggebend.

Wie in Kapitel 6 dargelegt, soll im Plangebiet schwerpunktmäßig die Wohnnutzung untergebracht werden. Daneben sollen aber auch weitere „artverwandte“ Nutzungen (z.B. Räume freie Berufe) zulässig sein, die einerseits den angestrebten Charakter eines Wohngebietes hinsichtlich seines „Erscheinungsbildes“ nicht stören sowie im Hinblick auf ihre Nutzungsintensität bzw. Störgrad mit der Zweckbestimmung eines Wohngebietes vereinbar sind.

Als Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 BauNVO festgesetzt werden. Diese entspricht den definierten Planungszielen der städtebaulichen Konzeption. Das Ziel ist die Entwicklung einer gebietsverträglichen und -typischen „Nutzungsvielfalt“. Mit der Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ ist dokumentiert, dass im Plangebiet schwerpunktmäßig die Unterbringung der Wohnnutzung beabsichtigt ist. Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere das Wohnen ergänzende Nutzungen vor. Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen. Die Wohnnutzung muss jedoch eindeutig vorherrschen. Für die unzulässigen Nutzungsarten gilt, dass sie sich nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Plangebiets einfügen. Dies trifft zum einen auf den nicht vorhandenen Bedarf, die Erzeugung eines erhöhten Verkehrsaufkommens sowie die Flächenintensität einzelner Einrichtungen zu.

Ein städtebauliches Planungserfordernis ergibt sich für die Einbeziehung der Schießsportanlage. Insbesondere die planungsrechtliche Aufgabe der beschriebenen immissionsschutzrechtlichen Konfliktbewältigung löst die Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aus. Dabei ist durch die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung die Bestandssicherung der genehmigten Anlagen ebenso wie die Gewährleistung der Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse bzw. an ein verträgliches Nebeneinander zu berücksichtigen.

Für das Teilgebiet des Schützenplatzes wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Schießsportanlage“ festgesetzt. Um den genannten Planungszielen Rechnung tragen zu können, wurde neben der zulässigen Zweckbestimmung ein konkretisierender Zulässigkeitskatalog definiert. Demnach sind in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schießsportanlage“ nur solche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb einer Schießsportanlage für KK-Kurz- und Langwaffen sowie großkalibrigen Waffen dienen. Zur Eigenart des Gebietes gehört auch die Durchführung von für temporär stattfindende Veranstaltungen wie Vereinsfeste, St. Sebastianus-Feier, Osterschießen u.ä. Weiterhin sind allgemein zulässig:

- zugehörige Nebenanlagen und Einrichtungen,
- Schankwirtschaft (Vereinsheim) die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen,
- Stellplätze für den Betrieb der Schießsportanlage.

Auf den Erlaubnisbescheid vom 25.04.1991 zum Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft und die darin definierten Immissionsrichtwerte wird ausdrücklich verwiesen.

## **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

Beim Maß der baulichen Nutzung sollen neben den Regelungen über die Grund- und Geschossflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse insbesondere steuernde Regelungen bzgl. der Höhenentwicklung baulicher Anlagen aufgenommen werden. Damit wird eine Einbindung in das Ortsbild angestrebt. Das Regelungserfordernis ergibt sich aus den topographischen Rahmenbedingungen, der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand und dem Ziel vom „Wohnen im Park“ Rechnung zu tragen. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

In Abhängigkeit der Grundstücksgrößen und Lage im Plangebiet sind insgesamt 5 Ordnungsbereiche mit einer GRZ von 0,3 bis 0,4 festgesetzt. Mit der Festsetzung von verschiedenen GRZ-Werten der BauNVO soll der Durchgrünungsanteil im Baugebiet erhöht und der bestehende Charakter weitestgehend erhalten bleiben. Dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird zusätzlich in der Form Rechnung getragen, dass durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen bzw. die Verortung von Flächen für Stellplätze die Versiegelung auf bestimmte Grundstücksteile verortet wird. Außerdem wird geregelt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 15 % überschritten werden darf.

Mit dieser Festsetzung wird der ökologische Aspekt bzw. Bedeutung der Grundflächenzahl hervorgehoben und aufgewertet. Außerdem wird für die künftigen Bauherren ein „Anreiz“ geschaffen, diese untergeordneten Anlagen und Flächen möglichst umweltschonend auszuführen. Bei der Festsetzung der Geschossflächenzahl sind die städtebaulichen Kriterien wie bei der Regelung der Grundflächenzahl zugrunde zu legen.

Zur Unterstützung der Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet ist als weiterer Bestimmungsfaktor der Höhenentwicklung eine maximale Firsthöhe (FH= Abstandsmaß von der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) bis Oberkante First) sowie eine höchstzulässige Traufhöhe (TH = Abstandsmaß zwischen der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) festgelegt. Mit der Begrenzung der Gebäudehöhen soll die Umsetzung des angestrebten städtebaulichen Konzeptes und eine Einbindung in das Ortsbild bzw. die Umgebungsbebauung angestrebt werden.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist für die unmittelbar an den Schützenplatz angrenzenden Grundstücke geregelt, dass eine höchstzulässige Trauf-



höhe von 4,0 nicht überschritten werden darf. Maßbezugspunkt ist die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses. Diese wiederum muß mindestens 1,0 m unterhalb der Oberkante der ursprünglichen (gewachsenen) Geländeoberfläche der angrenzenden Parzelle Nr. 610/1 liegen. Die ursprüngliche (gewachsene) Geländeoberfläche ist definiert über die Vermessung vom 17.06.2005.

In Verbindung mit der aktiven Schallschutzmaßnahme, die entlang der Grundstücksgrenzen zum Schützenplatz die Errichtung einer 2,0 m hohen Wand vordert, können die Anforderungen angesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

In Ergänzung zu der Steuerung der Höhe baulicher Anlagen tritt die höchstzulässige Sockelhöhe.

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) darf grundsätzlich höchstens 0,50 m über der Oberkante der angrenzenden anbaufähigen Verkehrsfläche hinausragen.

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) darf bei talseitiger Erschließung höchstens 0,50 m über der Oberkante des angrenzenden Geländes hinausragen.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der FOKE ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Strassengradienten. Für die talseitig erschlossenen Grundstücke ist die mittig am Gebäude anschließende Oberkante des angrenzenden Geländes maßgeblich.



Abb.5 : System-Skizze Maßbezugspunkt Schnittpunkt straßenseitige Gebäudemitte mit Strassengradienten

### 7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise. Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Dabei gelten folgende Regelungen/Definitionen:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude von höchstens 15,0 m Länge, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude mit einer Gesamtlänge von höchstens 18,0 m. Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden. Sie können auf einem oder auf zwei aneinandergrenzenden Grundstücken stehen.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser soll eine verdichtete bzw. überdimensioniert wirkende Bebauung vermieden werden. Im Hinblick auf die angestrebten Grundstücksgrößen soll neben der Bebauung auch ein gewisser Anteil von Freiflächen auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung stehen, um so den Ansprüchen an die Wohnumfeldqualität gerecht werden zu können.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben können.

Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche trägt auch zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile dar. Es wird ein gewisser ökologischer Effekt geleistet, der in Verbindung mit den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Bauweise zu einer Minimierung der Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden beiträgt.

Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die sogenannten „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB. Sofern der Bebauungsplan keine spezifischen Regelungen beinhaltet sind in diesen Teilbereichen lediglich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Aus Gründen der Ortsbildgestaltung ist es jedoch erforderlich, die Nebenanlagen nicht im Vorgartenbereich anzuordnen. Eine „wildwuchsartige“ Anordnung dieser Anlagen im Vorgartenbereich würde zu einer negativen Beeinträchtigung führen.

Die planerische Konsequenz hieraus ist, dass Nebenanlagen (wie z.B. Gartenlauben, Geräteräume, gemauerte Kompostanlagen, freistehende Waschküche, Gewächshäuser, Schwimmbecken, Kleinschwimmbahnen und Tragluftschwimmbahnen, Ställe und Einrichtungen für die (Klein-)Tierhaltung, Werbeanlagen sowie private Windkraftanlagen) im Sinne des § 14 (1) BauNVO im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) unzulässig sind.

#### **7.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sind im Bebauungsplan verschiedene Regelungen enthalten.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, den seitlichen Abstandsflächen und den festgesetzten Flächen gemäß Planzeichen 15.3, PlanzV vom 18.12.1990 (dies gilt auch für Garagen bzw. Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche) zulässig.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

Die vorgenannten Flächen sind ausreichend dimensioniert, um eine funktions- und nutzungsgerechte Bebauung bzw. Gebäudeanordnung ermöglichen zu können. Auf den überwiegenden Baugrundstücken können die Garagen an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden.

Ausnahmsweise können sie auch im Vorgartenbereich zugelassen werden. Ausnahmerelevanter Tatbestand ist aber, dass sie eine Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, in Senkrecht- oder Schrägaufstellung ausgeführt werden und unmittelbar angrenzend an die Zufahrt zur Garage bzw. zum Grundstück angeordnet werden. Damit soll verhindert werden, dass die komplette Grundstücksbreite als Fläche für die Anlage von zusätzlichen Stellplätzen genutzt wird. Dies würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Straßenraumgestaltung (Anordnung von Parkplätzen, Straßenbäume) sowie der Überschaubarkeit des Verkehrsraumes führen.

In den Textfestsetzungen ist geregelt, dass Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden müssen:

Für den Bereich mit der vorgesehenen Einzel- und Doppelhausbebauung in 2-geschossiger Bebauung sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit anzulegen. Vor den Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m anzulegen.

Für den Bereich mit der vorgesehenen 3-geschossigen Bebauung sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze anzulegen. Vor den Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m anzulegen.

Der grundsätzliche Zweck der Stellplatzpflicht liegt darin, dass der ruhende Verkehr (= in diesem Fall der „Anliegerverkehr“) grundsätzlich außerhalb des öffentlichen Straßenraumes auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden soll. Damit soll die Sicherheit und die Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs gewährleistet werden. Bei der Einhaltung dieser Regelung kann von einem geringeren Bedarf von Flächen für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum ausgegangen werden. Dies wirkt sich wiederum positiv auf die Bemessung der Straßenquerschnitte und somit auf die Flächeninanspruchnahme durch eine „vollversiegelte“ Verkehrsfläche aus.

In diesem Angebot an Stellflächen ist davon auszugehen, dass der Besucherverkehr auch auf den privaten Hausgrundstücken Platz findet. Das Parkbedürfnis des verbleibenden geringen Anteils kann darüber hinaus im öffentlichen Verkehrsraum gedeckt werden.

Nebenanlagen (wie z.B. Gartenlauben, Geräteräume, gemauerte Kompostanlagen, freistehende Waschküche, Gewächshäuser, Schwimmbecken, Klein-

schwimmbädern und Tragluftschwimmbädern, Ställe und Einrichtungen für die (Klein-)Tierhaltung, Werbeanlagen sowie private Windkraftanlagen) im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig (siehe hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 7.3).

### **7.5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden soll die Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Konzeption angestrebt werden. Auf diese Weise soll i.V.m. den getroffenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie den geplanten Grundstücksgrößen eine Steuerung der Bevölkerungsdichte im Plangebiet erfolgen. Entsprechend dem Leitbild „Wohnen im Park“ wird mit der Steuerung der Wohnungsdichte auch ein wesentlicher Beitrag für die Bereitstellung von ausreichend bemessenen privaten Freiflächen gewährleistet. Unter Berücksichtigung der im Plangebiet angedachten Grundstücksanzahl wird die Regelung auch einen Beitrag für ein zumutbares Verkehrsaufkommen leisten.

Für die im Baugebiet vorgesehenen 2 Mehrfamilienhäuser gelten als höchstzulässige Zahl 5 Wohnungen je Wohngebäude. Im übrigen Baugebiet sind nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohndichte der Bevölkerung entsprechen.

### **7.6. Verkehrsflächen**

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Verkehrsflächen festgesetzt werden. Bei den Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung handelt es sich um den Regeltyp der Straßen nach den Straßengesetzen. Sie schließen alle Verkehrsarten ein und umfassen sämtliche Flächen, die dem öffentlichen, fließenden und ruhenden Verkehr gewidmet sind. Grundlage für die Festsetzung der Verkehrsflächen bildet das städtebauliche Konzept (siehe auch Kapitel 6 der Begründung, in dem das Erschließungskonzept ausführlich beschrieben ist).

In der Planzeichnung ist die Straßenbegrenzungslinie eindeutig eingetragen und durch entsprechende Bemassung bestimmt. Die Gliederung des Straßenraums erfolgt auf der Ebene der Straßenplanung. In der Verbindung zwischen Trierer Straße“ und „Anton-Reuter-Weg“ wird die Verkehrsfläche durch einen Fußweg und der Grünfläche unterbrochen.

Wie in Kapitel 6 erläutert soll auf diese Weise nur der fußläufige Verkehr zwischen den vorgenannten Straßen möglich sein. Die Stadt hält sich jedoch mit dieser Planung die Option offen, im Bedarfsfall (z.B. ÖPNV-Verbindung) über eine ausreichend dimensionierte Straßenverkehrsfläche verfügen zu können.

Weiterhin ist im Bebauungsplan unterschieden zwischen den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen. Zwecks Sicherstellung der Erschließung aller im bzw. an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke sind diese Regelungen notwendig.

So ist die Erschließung der Parzellen 367/1, 370/3, 638/7 und 638/3 derzeit durch ein Wegerecht über die Parzelle 638/8 gesichert. Hier besteht kein öffentliches Interesse bzw. Erfordernis für die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die Differenzierung ist in der Planurkunde durch Planeinschrieb kenntlich gemacht.

Zwecks Gewährleistung einer höchstmöglichen Verkehrssicherheit und Überschaubarkeit des Verkehrsraumes sieht das städtebauliche Konzept die Anbindung des Baugebietes über 2 Anschlüsse an die „Trierer Straße“ vor. Damit die vorgenannten Planungsziele umgesetzt werden können, setzt der Bebauungsplan für die entlang der „Trierer Straße“ liegenden Baugrundstücke ein Ein- und Ausfahrverbot fest. Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt ausschließlich über die Planstraße. Aus genannten Gründen wird auch für die beabsichtigte Mehrfamilienhausbebauung der Zufahrtsbereich eindeutig bestimmt.

### **7.7. Führung von Versorgungsanlagen/-leitungen**

Im Plangebiet wird keine oberirdische Leitungsführung angestrebt, da dies zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes führt. Aus diesem Grund ist durch textliche Festsetzungen geregelt, dass im Bebauungsplangebiet die Führung von Versorgungsleitungen, die der Versorgung und öffentlichen Bereitstellung von Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und elektronischer Medien dienen, nur in unterirdischer Form zulässig ist.

### **7.8. Grünflächen**

Zur Abdeckung der Kinderspielbedürfnisse im Plangebiet ist für Kleinkinder an der nördlichen Plangebietsgrenze eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz ausgewiesen und die Anpflanzung von 2 Bäumen festgesetzt.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist im **Ordnungsbereich D** eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Garten- und Freifläche“ festgesetzt. Diese Fläche soll dem östlich angrenzenden Privatgrundstück zugeordnet werden. Auf dieser Fläche ist erhaltenswerter Gehölz- und Baumbestand vorhanden. Auf eine Bebauung ist zu Gunsten des Bestanderhalts verzichtet worden, zumal die Lage dieser Flächenteile in der „2. Reihe“ zu einer aufwendigen Erschließung geführt hätte.

Im westlichen Teil sind im **Ordnungsbereich A** private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandgrün festgesetzt. Hier sind Kompensationsmaßnahmen gemäß den Vorgaben der grünordnerischen Festsetzungen vorgesehen. Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung eines ‚Ortsrandgrüns‘.

### **7.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Im Bebauungsplangebiet sind zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient i.V.m. der Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche der Sicherstellung der Erschließung für die Parzellen Nrn. 367/1,

370/3, 638/7 und 638/3. Gleichzeitig wird über dieses Recht auch die Erschließung einer dort vorhandenen Trafo-Station gesichert.

Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zur Sicherung einer Wasserleitung benötigt. Zurzeit durchläuft die Leitung noch das Plangebiet. Im Zuge der Realisierung des Baugebietes ist jedoch eine Verlegung der Leitung notwendig. Hierzu soll die Leitung in südliche Richtung in die „Trierer Straße“ verlegt werden.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die bauplanungsrechtliche Festsetzung noch einer dinglichen Sicherung (Grunddienstbarkeit/Baulast) bedarf, da die Festsetzung nicht das dingliche Recht begründet.

#### **7.10. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

In Kapitel 3.4 der Begründung sind Ausführungen zur immissionsschutzrechtlichen Ausgangssituation im Plangebiet dargestellt.

Das Immissionsschutzgutachten hat im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse und einem verträglichen Nebeneinander verschiedene Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die vorgeschlagene Kombination von passiven und aktiven Maßnahmen die sinnvollste Lösung. Insbesondere die ausreichende Wandhöhe von 2,0 m entlang der Grundstücksgrenzen zum Schützenplatz führt zu einer harmonischen Einbindung in das Ortsbild. Die alternativ aufgezeigte Lösung nur in Form von aktiven Lärmschutzmaßnahmen mit Wandhöhen bis 6,0 m würde zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen.

In Ergänzung zu der beschriebenen aktiven Lärmschutzmaßnahme sind passive Maßnahmen notwendig, weil die bevorzugte Wandhöhe von 2,0 m nur für die Erdgeschosse einen ausreichenden Schutz bieten kann. Hiervon betroffen sind die Baugrundstücke nördlich bzw. nordwestlich der Planstraßen (siehe zeichnerische Festsetzung in der Planurkunde). Gemäß den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ist auch die Ausbildung von Obergeschossen möglich. Um für diese ebenfalls einen ausreichenden Schutz bieten zu können, empfiehlt das Gutachten die Anordnung von Ruhe – und Schlafräume auf der von der Schießsportanlage abgewandten Gebäudeseite. Dachgaubenfenster sind – mit Ausnahme von Nebenräumen – ebenfalls nur auf der von der Schießsportanlage abgewandten Gebäudeseite zulässig. Diese Empfehlung greift der Bebauungsplan auf.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist für die unmittelbar an den Schützenplatz angrenzenden Grundstücke geregelt, dass eine höchstzulässige Traufhöhe von 4,0 nicht überschritten werden darf. Maßbezugspunkt ist die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses. Diese wiederum muß mindestens 1,0 m unterhalb der Oberkante der ursprünglichen (gewachsenen) Geländeoberfläche der



angrenzenden Parzelle Nr. 610/1 liegen. Die ursprüngliche (gewachsene) Geländeoberfläche ist definiert über die Vermessung, Stand vom 17.06.2005.

In Verbindung mit der aktiven Schallschutzmaßnahme, die entlang der Grundstücksgrenzen zum Schützenplatz die Errichtung einer 2,0 m hohen Wand fordert, können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

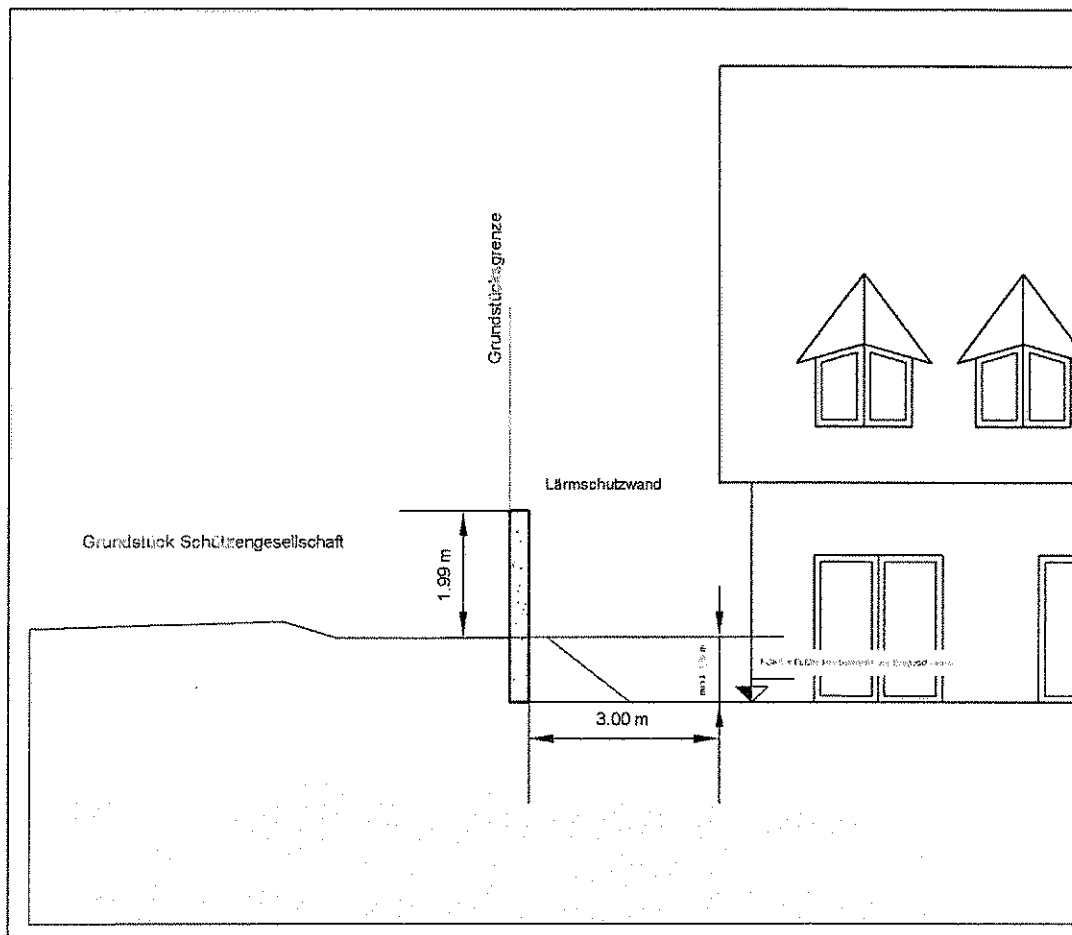


Abb.6 : System-Skizze Lärmschutzwand

### **7.11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde gemäß den landesrechtlichen Forderungen ein landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt.

Dabei wurden die biotischen und abiotischen Faktoren erfasst und bewertet. Darauf aufbauend wurden entsprechende Kompensations- und Begrünungsmaßnahmen zum Ausgleich der durch die Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild in den Bebauungsplan integriert.

In diesem Zusammenhang wird auf den landespflegerischen Planungsbeitrag sowie den Teil B „Umweltbericht“ der Begründung verwiesen, in dem die Betroffenheit der Schutzgüter ausgeführt ist.

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen richtet sich sowohl nach der Eingriffserheblichkeit (qualitativer Aspekt) als auch nach der in Anspruch genommenen Fläche (quantitativer Aspekt). In der nachstehenden Tabelle wird der Verlust von Boden und die dadurch verursachten nachteiligen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen, insbesondere den Wasserhaushalt durch Neuversiegelung bilanziert sowie die Auswirkungen für das Biotoppotential durch die bauliche Nutzung (mit privaten und öffentlichen Grünfläche) sowie die Herstellung von Verkehrsflächen quantifiziert. Die eingriffsbedingten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild und Klima sind unter den gegebenen Umständen in nachvollziehbarer Weise nur qualitativ fassbar. Es ist aber davon auszugehen, dass die Kompensationsmaßnahmen für die Versiegelung und Strukturverluste zugleich auch diese nachteiligen Veränderungen auffangen.

Tab. 6: Flächenbilanz der Eingriffe in das Schutzgut Boden

<b>Bestand</b>				<b>BFZ</b>	<b>BWZ</b>
Zierteich		123	m <sup>2</sup>	0,00	0
Rasen		4225	m <sup>2</sup>	0,75	3169
Ackerland		5553	m <sup>2</sup>	0,60	3332
Grünflächen mit Zierpflanzen		2379	m <sup>2</sup>	0,75	1784
Rain		1893	m <sup>2</sup>	0,60	1136
Teilversiegelter Weg		669	m <sup>2</sup>	0,15	100
Vollversiegelte Flächen		2234	m <sup>2</sup>	0,00	0
Baum- und Strauchhecke		2030	m <sup>2</sup>	0,95	1929
Wiesenbrache		421	m <sup>2</sup>	0,95	400
Gebäude		2643	m <sup>2</sup>	0,00	0
<b>Gesamt:</b>		<b>22170</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>11849</b>
<b>Planung</b>				<b>BFZ</b>	<b>BWZ</b>
Verkehrsfläche		2000	m <sup>2</sup>	0	0
überbaubare Fläche		5793	m <sup>2</sup>	0	0
Zuschlag 15% GRZ		869	m <sup>2</sup>	0	0
nicht überbaubare Fläche	10727		m <sup>2</sup>		
Anteil Rasen	50%	5364	m <sup>2</sup>	0,75	4023
Anteil Gehölze	35%	3754	m <sup>2</sup>	0,95	3567
Anteil Gartenland	15%	1609	m <sup>2</sup>	0,6	965
Verkehrsgrün		39	m <sup>2</sup>	0,6	23
Tiefgarage		44	m <sup>2</sup>	0,35	15
Garagen und Carports		187	m <sup>2</sup>	0	0
<b>Flächen ohne Eingriff</b>					
Rasen		197	m <sup>2</sup>	0,75	147
Vollversiegelte Flächen		147	m <sup>2</sup>	0	0
Baum- und Strauchhecke		1370	m <sup>2</sup>	0,95	1302
<b>Interne Kompensationsfläche</b>					
Acker zu Extensivgrünland		800	m <sup>2</sup>	0,95	760
<b>Gesamt:</b>		<b>22170</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>10802</b>
<b>Differenz BWZ zum Bestand</b>					<b>-1047</b>

Der Kompensationsbedarf von ca. 1.800 m<sup>2</sup> kann auf einer Fläche von rund 800 m<sup>2</sup> im Plangebiet abgedeckt werden. Für den Ausgleich des verbleibende Kompensationsbedarf von rund 1.000 m<sup>2</sup> wird eine Fläche mit derzeit beeinträchtigten Bodenfunktionen im Verhältnis von 1 : 2,5, d. h. eine Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> bereitgestellt und in Extensivgrünland umgewandelt.

Tab. 7: Flächenbilanz der Strukturverluste durch Umnutzung

<b>Eingriffsrelevante Plangebiets-Fläche (PF): ca. 2.14 Hektar</b>		
Flächenermittlung der Strukturverluste	Ermittlung der Kompensationsbedarfs	Kompensationsmaßnahmen
<p>1 <u>Mittlere bis geringe Lebensraumeignung</u> - mittlere bis geringe <u>Empfindlichkeit</u> (I-III); Entsprechend der anhängenden Bestandsliste werden insgesamt 54, überwiegend nicht heimische Bäume (Alter überwiegend 25-jährig) gerodet. Es werden auch die Nadelbäume mit bilanziert, da auch sie gewisse ökolog. Funktionen aufweisen und zudem zur Begrünung beitragen.</p>	<p><u>Voraussetzung gleichwertiger Ersatz, standortgemäß.</u> Insgesamt sind ca. 40 Bäume betroffen, bei einer Kompensation im Verhältnis 1: 1, beläuft sich der Bedarf auf ca. 50 Bäume</p>	<p>a.) Auf privaten Grundstücken: 37 Stk. b) Bepflanzung des zu schaffenden Extensivgrünlands (Parz. 656/2, 1476/654, 1475/654: 10 Stk. c) Pflanzung von 4 Bäume im Bereich der privaten Grünfläche</p>
<p>2 <u>Mittlere bis geringe, überwiegend jedoch geringe Lebensraumeignung.</u> Übrige Lebensraumtypen</p>	<p>Die Umnutzung in ein Baugebiet mit Gärten u. übrigen grünordnerischen Festsetzungen stellt eine vergleichbare Nutzungsform dar, so dass daraus kein erheblicher Eingriff resultiert.  Allerdings bestehen Interaktionen (vgl. Kap. Arten und Biotope) zu dem gegenüberliegenden parkähnlichen Grundstück, so dass entsprechende Festsetzungen zu entwickeln sind. <b>Insbesondere die Eingrünung entlang der Straße, die als Ausbreitungslinie und Jagdbiotop der Zwergfledermäuse Fledermäuse dient, ist zu erhalten.</b></p>	

**Konkrete Ausgleichsmaßnahmen (AM)**

Sie orientieren sich an der Eingriffsart, dem Flächenumfang und der landespflegerischen Zielkonzeption. (Diese sind im Bebauungsplan gem. § 1a BauGB als Ausgleichsmaßnahmen zu titulieren.)

Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gemäß § 9 (1) Nr.25a, b BauGB

Die landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen für die privaten Grundstücke sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

Die landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen für die Verkehrsflächen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baustraße durchzuführen.

Ordnungsbereich A

**AM 1** Umwandlung von Ackerland in Extensivgrünland und Bepflanzung mit Wildobstbäume z.B. *Malus sylvestris* (Holzapfel) oder *Sorbus domestica* (Speierling) der Pflanzqualität SU 14-16 und dauerhafte Erhaltung.

Diese Ausgleichsmaßnahme ist auf folgenden Parzellen umzusetzen:

auf der Parzelle 656/2 ca. 450 m<sup>2</sup>  
ca. 6 Wildobstbäume

auf der Parzelle 1476/654 und 1475/654 ca. 350 m<sup>2</sup>  
ca. 4 Wildobstbäume

auf der Parzelle 1327/1 und 1328/1 ca. 2.050 m<sup>2</sup>  
ca. 19 Wildobstbäume

Die Pflege ist in Anlehnung an das Förderprogramm "Umweltschonender Landbau" (FUL) II durchzuführen, d.h. die Flächen werden max. 2 x pro Jahr gemäht, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15.Juni durchzuführen ist. Bei einer Beweidung ist im Durchschnitt des Jahres max. 1,0 RGV (rauhfutترفressende Großvieheinheit) zulässig.

Ordnungsbereich B

**AM 2** Umwandlung von Ackerland in Extensivgrünland und Bepflanzung mit Wildobstbäume z.B. *Malus sylvestris* (Holzapfel) oder *Sorbus domestica* (Speierling) der Pflanzqualität SU 14-16 und dauerhafte Erhaltung.

auf der Parzelle 1327/1 und 1328/1, ca. 450 m<sup>2</sup>  
ca. 2 Wildobstbäume

Die Pflege ist in Anlehnung an das Förderprogramm "Umweltschonender Landbau" (FUL) II durchzuführen, d.h. die Flächen werden max. 2 x pro Jahr gemäht, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15.Juni durchzuführen ist. Bei einer Beweidung ist im Durchschnitt des Jahres max. 1,0 RGV (rauhfutترفressende Großvieheinheit) zulässig.

#### Ordnungsbereich D

- AM 3** Pflanzung von ca. 4 Bäume mit der Pflanzqualität SU 16-18 und dauerhaft erhalten.
- AM 4** Auf der zur Straßenseite hin liegenden privaten Grundstücksfläche ist je Baugrundstück ein Baum II. Größenordnung in einem Abstand zur Straße von max. 3 m zu pflanzen.
- Artenauswahl: Säulenhainbuche - Carpinus betulus „Fastigiata“  
Mehlbeere - Sorbus aria

#### **7.12 Flächen zum Ausgleich und deren Zuordnung (§ 9 (1a) BauGB)**

Gemäß den Hinweisen der Stadtverwaltung Koblenz ist die Kompensation der Straße städtischerseits, die Kompensation in Folge der Herstellung der Grundstücke, Überbauung und Umnutzung durch den Investor zu übernehmen. Von der 1.800 m<sup>2</sup> Gesamtkompensationsfläche entfallen 10 % = ca. 180 m<sup>2</sup> auf die Kompensation für den verkehrsbedingten Eingriff und 90 % = ca. 1.620 m<sup>2</sup> auf die Kompensation den baulichen Eingriff.

Prozentuale Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

bauliche Inanspruchnahme	17658	m <sup>2</sup>	90,00%
verkehrliche Inanspruchnahme	2000	m <sup>2</sup>	10,00%

Gemäß der Bewertung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden dem Eingriff folgende Flächen zugeordnet:

#### Zuordnung der Flächen für Eingriff aus Verkehrsflächen

Flur 4, Parzelle Nr. 1327/1 und 1328/1 ca. 450 m<sup>2</sup>

#### Zuordnung der Flächen für Eingriff aus privater Bautätigkeit

Flur 2, Parzelle 656/2 ca. 450 m<sup>2</sup>

Flur 2, Parzelle 1476/654 und 1475/654 ca. 350 m<sup>2</sup>

Flur 4, Parzelle Nr. 1327/1 und 1328/1 ca. 2.050 m<sup>2</sup>

#### **7.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind**

Die topographischen Verhältnisse im Plangebiet führen dazu, dass bei der Herstellung der Straßenkörper die Anlage von Aufschüttungen, Abgrabungen notwendig werden. Auf der Grundlage der Straßenplanung sind in der Planurkunde die hierfür notwendigen Flächen gekennzeichnet.

Diese liegen auf den privaten Baugrundstücksflächen. Die Flächen sind nicht den Verkehrsflächen i.S. des § 9 (1) Nr. 11 BauGB zugeschlagen, um so u.a. eine Minderung des Maßes der baulichen Nutzung auf dem jeweiligen privaten Grundstück



zu vermeiden. Bei der Herstellung der Straßenkörper sind die dargestellten Aufschüttungen, Abgrabungen auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Der derzeitige Eigentümer verkauft die neuen Baugrundstücke unter diesen Voraussetzungen an die neuen Eigentümer.

## 8. Ver- und Entsorgung

### 8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser kann über das örtliche Netz sichergestellt werden.

### 8.2 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird über den Anton-Reuter-Weg und der Trierer Straße erschlossen.

In beiden potentiellen Anschlusspunkten unterhält die Stadt Koblenz ein Mischsystem über das bereits Anschlussflächen entwässert werden. Nach Angabe der Stadtentwässerung Koblenz (Schreiben vom 23.03.2005) können max. noch folgende Wassermengen eingeleitet werden:

#### Trierer Straße

Schacht-Nr. 96810024 max. 95 l/s

#### Anton-Reuter-Weg

Schacht Nr. 64 max. 50 l/s

Im Anton-Reuter-Weg liegt bis zum Schützenplatz eine Steinzeugleitung DN 300, die vor einigen Jahren auf Kosten des Schützenvereins als Hausanschlussleitung hergestellt worden ist. Eine Übernahme der Leitung ist nicht vorgesehen, so dass im Zuge der Planung der Hausanschluss des Schützenplatzes am Ausbauende anzubinden ist.

Die Park Wohnbau GmbH hat das Büro Witt & Jehle mit der Baugrunderkundung und geotechnischen Beratung zum Straßen- und Kanalbau in 2005 beauftragt. Neben der Tragfähigkeit des Baugrunds sind Untersuchungen zur Durchlässigkeit gemacht. Die Kernaussage aus der Untersuchung ist, dass eine oberflächennahe Versickerung im Baugebiet nicht empfohlen wird. In die städtebauliche Planung ist bereits das Ergebnis aus der Baugrunderkundung mit eingeflossen und eine Vorentcheidung zum Entwässerungskonzept getroffen worden. Mit der Maßgabe, dass eine Versickerung im Plangebiet nicht empfohlen wird, bleibt als Lösungsansatz für die Entwässerung des Neubaugebiets lediglich die Variante mit einer Rückhaltung und der gedrosselten Abgabe in das bestehende Entwässerungsnetz. Die Rückhaltung soll geschlossen ausgeführt. Das geschlossene System wird in Form eines Einstaukanals im Straßenverlauf integriert werden. Die Park Wohnbau GmbH hat im Rahmen eines ersten Vorgesprächs mit der Stadtentwässerung Koblenz bekundet, dass sie die Lösung mit einem Einstaukanal favorisiert und die Entwurfsplanung darauf hin abstellt hat.

Der Anton-Reuter-Weg wird nach dem Planungskonzept bis zum Gelände der Schützengesellschaft mit in das Erschließungskonzept eingebunden.

### 8.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom kann über das örtliche Netz sichergestellt werden. Die Erreichbarkeit der an der östlichen Geltungsbereichsgrenze gelegenen Trafo-Station ist durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts planungsrechtlich gesichert.

### 9. Kosten

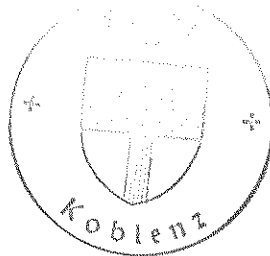
Gemäß derzeitigem Planungsstand ist von folgenden Kosten für die Herstellung der Erschließungsmaßnahmen auszugehen:

• Straßenplanung	520.000,00 €
• Entwässerung	345.000,00 €
• Landespflege für private Bautätigkeit	9.000,00 €
• <u>Landespflege für Verkehrsfläche</u>	<u>1.000,00 €</u>
• <b>Gesamt</b>	<b>875.000,00 €</b>

### 10. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind notwendig, damit im Plangebiet nach Lage, Form und Größe der Nutzung entsprechende Grundstücke entstehen können. Eine gesetzliche Bodenordnung gemäß den §§ 45 ff BauGB soll jedoch nicht durchgeführt werden. Der Eigentümer verkauft die Baugrundstücke einzeln an die jeweiligen Bewerber.

Ausgefertigt:  
Koblenz, 02.04.2007



Stadtverwaltung Koblenz

*Kurt-Wiemann*  
Oberbürgermeister

Anhang: Teil B Umweltbericht  
Anlage: Lärmgutachten Büro Pies  
Baugrundgutachten Büro Witt & Jehle  
Landespflegerischer Planungsbeitrag