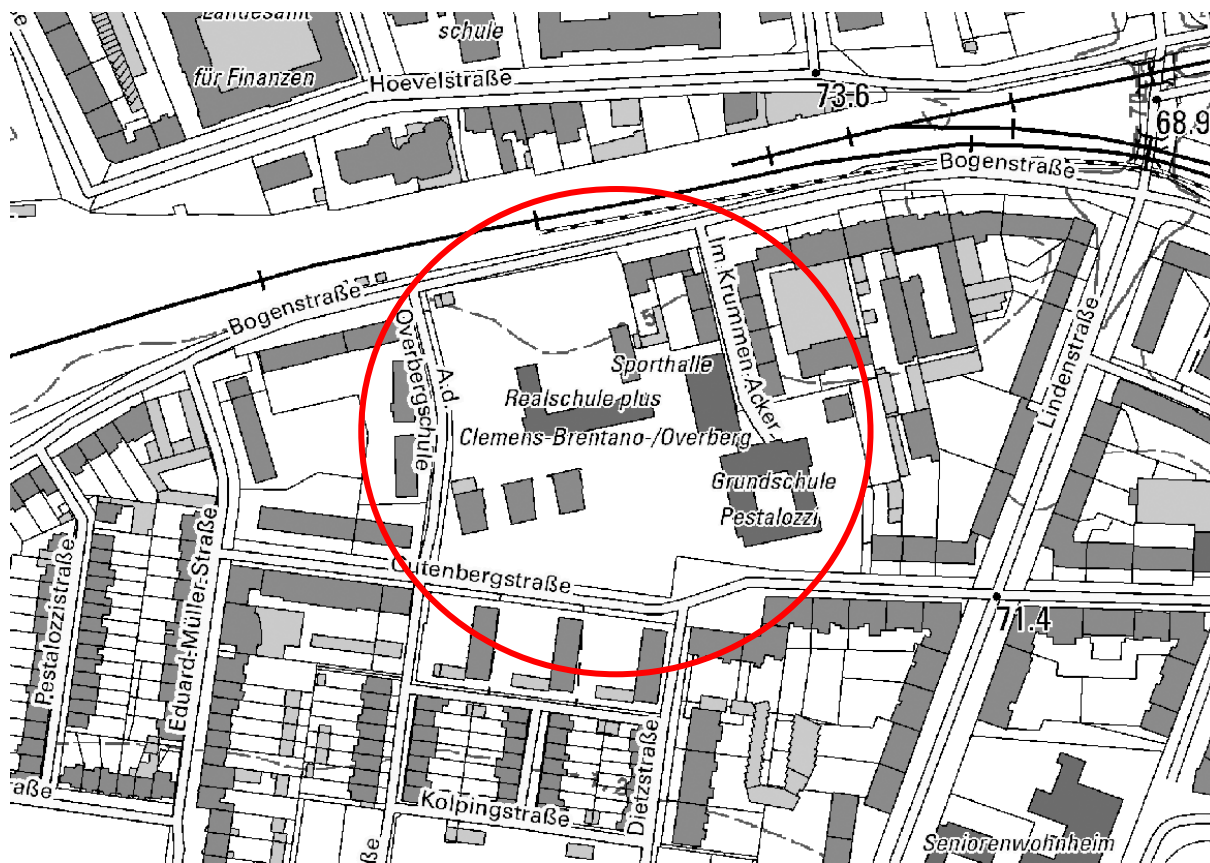


ENTWURF

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 336 „Entwicklung Quartier Goldgrube“



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Februar 2021



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung und Beschreibung der Planungsziele	3
2. Art des Verfahrens.....	3
3. Plangebiet	4
3.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich	4
3.2 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen	4
4. Übergeordnete Planungen oder Planungsrechtliche Vorgaben.....	4
4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz.....	4
4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	6
4.3 Flächennutzungsplan	7
5. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung	7
5.1 Bau- und Nutzungskonzept.....	7
5.2 Freiflächenkonzeption	7
5.3 Verkehrserschließung/ Radverkehr/ ÖPNV	7
6. Planinhalte	8
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
6.2 Maß der baulichen Nutzung	9
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
6.4 Stellplätze und Garagen.....	11
6.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
6.7 Entwässerung des Gebietes/ Regenwassermanagement	13
6.8 Landespflegerische Festsetzungen.....	14
6.9 Belange des Artenschutzes und artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	16
7. Umweltbelange	19
7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	19
7.2 Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit.....	20
7.3 Schutzgut Boden.....	20
7.4 Schutzgut Wasser.....	20
7.5 Schutzgut Klima und Luft	20
7.6 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung	21
7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	21
7.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	21
7.9 Zusammenfassung	21
8. Status-Quo-Prognose.....	22
9. Planungsalternativen	22
10. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“)	22
11. Bodenordnung und Kosten	22
12. Flächenangaben des Plangebietes	23
Grundlagen	23



1. Anlass der Planung und Beschreibung der Planungsziele

Das im Stadtteil Goldgrube gelegene Grundstück der ehemaligen Overberg-Hauptschule sowie der Pestalozzi-Grundschule soll neu aufgeteilt werden. Nach Abriss der vorhandenen Gebäude soll eine Grundschule mit Sporthalle und Mensa sowie eine Kindertagesstätte neu errichtet werden. Die darüber hinaus nach dem Abbruch der Bestandsgebäude freiwerdende Fläche wird einer Wohnbebauung zugeführt.

Die Realisierung der Kindertagesstätte soll zeitnah erfolgen. Diese wird derzeit mit 8 Gruppen für insgesamt 180 Kinder in der Maximalbelegung geplant. Damit erhält die Kindertagesstätte eine quartierübergreifende Bedeutung und einen dementsprechenden großräumigen Einzugsbereich. Die daraus resultierenden Konflikte sollen in der vorliegenden Planung gelöst werden.

Für den Neubau der Schule mit der zugehörigen Sporthalle sowie der Mensa ist beabsichtigt, einen Architektenwettbewerb auszuloben. Der Bebauungsplan soll den Rahmen für den Wettbewerb setzen.

Für die geplante Wohnbebauung wird eine der Eigenart der Umgebung entsprechende Baustruktur angestrebt.

Der das Gelände umrahmende Gehölzbestand soll soweit möglich erhalten bleiben.

Die umgebenden Straßenverkehrsflächen wurden teilweise in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Hier werden zur Gewährleistung eines sicheren Schulweges Veränderungen in Bezug auf die Gehwegbreiten notwendig.

2. Art des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung ist, dass eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt weniger als 20.000 m² oder von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Weiterhin darf durch das beschleunigte Verfahren keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung des Geländes der ehemaligen Overberg- Hauptschule. Die Fläche befindet sich inmitten des Wohnquartiers Lindenstraße/ Gutenbergstraße/ An der Overbergschule und Bogenstraße/ Im Krummen Acker. Darüber hinaus wird mit der Ergänzung der beiden öffentlichen Nutzungen „Grundschule“ und „Kindertagesstätte“ durch Wohnnutzung eine Nachverdichtung der bislang relativ weitläufigen Gelände der bestehenden Pestalozzischule Grundschule und der ehemaligen Overberg-Hauptschule erzielt.

Die Fläche des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans beträgt ca. 2,4 ha. Die Gesamtfläche unterteilt sich in ca. 0,7 ha Schulfläche, 0,6 ha Kita-Fläche und ca. 0,7 ha Wohnbaufläche. Unter Annahme einer konventionellen Gestaltung des Schulgeländes mit versiegeltem Schulhof ist für diese Fläche eine Versiegelung um bis zu 80 % zu erwarten.



Bei dem Gelände der Kita ist ein großflächiges, unversiegeltes Außengelände vorgesehen, sodass hier die wesentliche Versiegelung durch das Kitagebäude zu erwarten ist. Im Bereich der Wohnbebauung wird eine Versiegelung von nicht mehr als 60 % der Fläche möglich sein. Insgesamt ergibt sich daraus eine zu erwartende Grundfläche von höchstens 1,5 ha, womit die Anwendungsvoraussetzung des § 13a Abs. 1 S.2 BauGB erfüllt ist.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebietes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. Durch die Planung wird jedoch ein Vorhaben vorbereitet, das der Pflicht zur UVP-Vorprüfung unterliegt. Der geplante Fuß-/ Radweg ist unter Ziffer 3.4 UVPGL RI-P gelistet. Die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Insofern wird keine Pflicht zur Durchführung einer vollwertigen Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Insgesamt liegen die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB vor.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteils Goldgrube zwischen der Gutenbergstraße im Süden und der Bogenstraße im Norden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha.

3.2 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen

Das Quartier zwischen Lindenstraße, Gutenbergstraße, Bogenstraße und An der Oberbergschule ist heute durch das Nebeneinander von Wohnnutzung und öffentlichen Einrichtungen gekennzeichnet.

Die sich als Blockrandbebauung präsentierende Wohnbebauung ist durch eine viergeschossige Ausbildung mit steilen Satteldächern gekennzeichnet. Die Gebäudegestalt ist prägend für das Quartier Goldgrube und verfügt über Wiedererkennungswert.

Neben der Wohnbebauung befindet sich bereits derzeit die Pestalozzi- Grundschule im Plangebiet. Bis vor wenigen Jahren war zudem die Overberg- Hauptschule dort ansässig. Das Gebäude wird derzeit teilweise noch durch die Musikschule Koblenz genutzt.

4. Übergeordnete Planungen oder Planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz

Koblenz stellt einen Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung und oberzentralen Funktionen (Koblenz / Mittelrhein / Lahn) dar¹. Es sollen die oberzentralen Funktionen im Oberzentrum Koblenz einschließlich der oberzentralen Verknüpfungsfunktion im Schienenschnellverkehr in Montabaur (ICE-Bahnhof) ausgebaut und mit den zentralörtlichen Funktionen der übrigen zentralen Orte verknüpft werden.² Es soll der Ausbau in der Region als Logistik-Standort (A 61, A 48, Rheinhafen, Bahnanbindung) und im IT-Medienbereich erfolgen, des Weiteren sind die Potenziale in den Bereichen der Verwaltung, Bundeswehr und der Gesundheitswirtschaft zu prüfen. Es sollen die Potenziale des Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ und des Welterbes „Limes“ ausgebaut und genutzt werden. Die Ausgestaltung

¹ Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 68

² ebenda, S. 69



des Entwicklungsbereiches Koblenz / Mittelrhein / Lahn soll durch erhöhte Kooperationen der Städte Koblenz, Neuwied, Andernach, Bendorf, Lahnstein und Mayen (sog. „Herzstädte“) gefördert werden³.

Koblenz ist als eines der fünf Oberzentren (OZ) neben Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System von großräumigen Verkehrsachsen und hat eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Die genannten Funktionen sind zu sichern.⁴

Ferner stellt Koblenz als Teil des Gebietes Koblenz-Neuwied-Andernach-Mayen einen klimatischen Belastungsraum dar. Für diese Räume, deren Siedlungen thermisch stark belastet sind und somit über eine schlechte Durchlüftung verfügen, sind Luftaustauschbahnen und Ausgleichsräume bedeutsam und in der Bauleitplanung zu sichern. Daher ist hier von den Gemeinden der erforderliche Handlungsbedarf besonders zu prüfen.⁵

Innerhalb des funktionalen Netzes des öffentlichen Verkehrs, das Schienen- und Busstrecken sowie leistungsfähige Umsteigeanlagen definiert, liegt die Stadt Koblenz innerhalb der großräumigen Schienenverbindungen „Rheinstrecke Köln / Bonn - Koblenz - Mainz - Ludwigshafen / Mannheim und „Moselstrecke Koblenz - Trier und weiter in Richtung Luxemburg“. Somit werden hier Verdichtungsräume in Deutschland und Europa miteinander verknüpft.⁶

Koblenz liegt innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Oberes Mittelrheintal“. Dieser hat eine landesweite Bedeutung als zentrale landschaftliche Leitstruktur im Rheinischen Schiefergebirge. Das LEP IV charakterisiert das „Obere Mittelrheintal“ als einzigartige Landschaft (aufgrund der Talgröße, der hohen Reliefenergie, den markanten Reliefformen, des Steillagenweinbaus und der hohen Dichte an Burgen und historischen Ortsbildern). Durch den Status UNESCO-Weltkulturerbe ist das „Obere Mittelrheintal“ eine historische Kulturlandschaft von weltweiter Bedeutung. Weiterhin besitzt es Bedeutung für die Naherholung, u.a. im Raum Koblenz.⁷

Darüber hinaus liegt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied, das eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Talsystem des Rheins besitzt und somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur (primär geprägt durch die Osthänge als Kulisse und optische Rahmensetzung) ist. Das landschaftliche Umfeld des Verdichtungsraumes hat eine hohe Bedeutung für die stadtnahe Erholung und die überörtliche Naherholung.⁸

Hinsichtlich der Schutzgüter Landschaft und Kulturgüter liegt Koblenz im nördlichen Bereich des Gebietes, das im Jahre 2002 auf Antrag der Länder Rheinland-Pfalz und Hessen als Welterbe „Oberes Mittelrheintal“ in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen wurde. Die UNESCO-Konvention zum Schutz des Weltkultur- und Naturerbes definiert in Art. 1 das Kulturerbe als bestehend aus Denkmälern, Ensembles und Stätten und das Naturerbe als Naturgebilde, geologische und physiografische Erscheinungsformen bzw. Gebiete sowie Naturstätten und Kulturlandschaften.⁹

³ ebenda, S. 69

⁴ ebenda, S. 86

⁵ ebenda, S. 128/129

⁶ ebenda, S. 149

⁷ ebenda, S. 177

⁸ ebenda, S. 181

⁹ ebenda, S. 196



Die vorliegende Planung trägt zur Stärkung und Entwicklung des Oberzentrums Koblenz und der damit verbundenen Funktionen bei. Die Planung ermöglicht durch die Nachnutzung derzeit mindergenutzten Flächen und der Schaffung von Nachverdichtungspotenzialen dem Grundsatz der Innenentwicklung vollumfänglich Rechnung.

Unter Berücksichtigung der im vorliegenden B-Plan im Einzelnen verfolgten Ziele und deren planungsrechtlicher Umsetzung / Regelung im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen des LEP IV widerspricht.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den vorliegenden Planungsraum betreffenden Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 dargestellt.

Gemäß den Darstellungen des RROP Mittelrhein Westerwald 2017 befindet sich das Plangebiet innerhalb der Siedlungsfläche.

Des Weiteren weist auch der RROP dem Oberzentrum Koblenz die Weiterentwicklung der damit einhergehenden Funktionen zu. Darüber hinaus ist auch nach den Grundsätzen und Zielen des regionalen Raumordnungsplanes die Innenentwicklung der Ausweisung von neuen Bauflächen im Außenbereich vorzuziehen.

Die Planinhalte des Bebauungsplans entsprechen den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017.

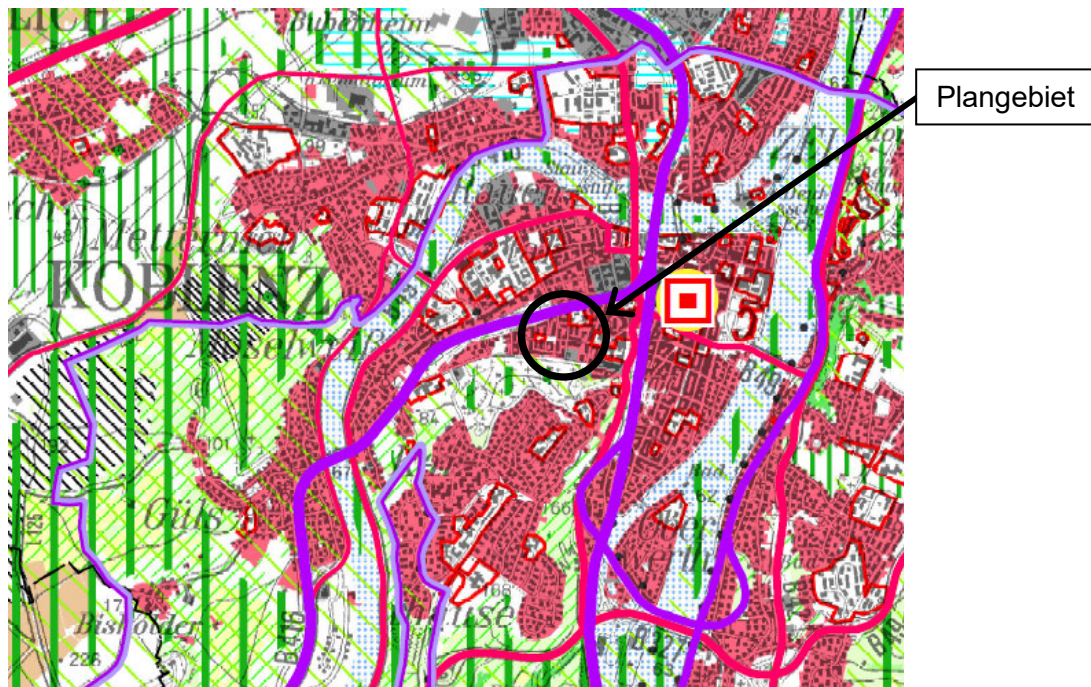


Abbildung 1: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP 2017 mit Darstellung der Lage des Plangeiets

Die vorliegende Planung entspricht auch den Zielen und Grundsätzen des RROP.



4.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt den Bereich des Plangebiets als Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ sowie zum Teil als Wohnbaufläche dar. Die geplanten Nutzungen entsprechen diesen Darstellungen. Hinsichtlich der Abgrenzung der beiden Nutzungen ergibt sich eine geringfügige Abweichung. Da das Planverfahren gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB durchgeführt wird, kann die Darstellung im Flächennutzungsplan im Nachgang berichtigt werden.

5. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung

5.1 Bau- und Nutzungskonzept

Die Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung einer bereits baureifen Fläche, die bereits seit vielen Jahren baulich genutzt wurde. Auch die geplante Art der baulichen Nutzung (Gemeinbedarf) entspricht in weiten Teilen der bislang ausgeübten Nutzung. Die vorgesehene bauliche Struktur der neu hinzukommenden Wohnbebauung ist mit den vorhandenen baulichen Strukturen in der näheren Umgebung vergleichbar.

Das städtebauliche Konzept greift die das Quartier prägenden baulichen Besonderheiten auf und legt mit der vorgesehenen geschlossenen Fassade entlang der Gutenbergstraße das Fortführen der im Bereich der Wohngebäude vorherrschenden Blockrandbebauung fest.

Mittels der Auslobung eines Architektenwettbewerbs für das neue Schulgebäude soll erreicht werden, dass sowohl die funktionalen Anforderungen erfüllt und gleichermaßen der gesamte Standort städtebaulich bereichert werden.

5.2 Freiflächenkonzeption

Die Freiflächengestaltung im Plangebiet besteht aus unterschiedlichen Komponenten wie Dach- und Fassadenbegrünung, Baumerhalt und Baumanpflanzungen sowie Gestaltung der Außengelände der Gemeinbedarfsnutzungen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nur die wesentlichen Elemente in die Bebauungsplanfestsetzungen integriert wurden, da zum Zeitpunkt der Planaufstellung die Objektplanung noch nicht abschließend vorlag und insofern die endgültige Freiflächengestaltung erst im Rahmen der Objektplanung vollends feststeht.

5.3 Verkehrserschließung/ Radverkehr/ ÖPNV

Das Plangebiet ist über die öffentlichen Straßen Gutenbergstraße, Bogenstraße, An der Overbergschule sowie Im Krummen Acker erschlossen.

Die Planung sieht neu eine Fußwegeverbindung zwischen Gutenbergstraße und Bogenstraße/ Im Krummen Acker vor. Des Weiteren berücksichtigt die Planung eine Sicherung der Flächen für einen regelwerkskonformen Ausbau der Gehwege entlang der Straße „An der Overbergschule“ sowie der Bogenstraße, insbesondere vor dem Hintergrund der Gewährleistung eines sicheren Schulweges für die Grundschüler. In beiden Fällen erfolgt der Ausbau unter Inanspruchnahme des städtischen Geländes der ehemaligen Overberg-Hauptschule. Die Entscheidung über den tatsächlichen Ausbau und die Art und Weise erfolgt jedoch erst nach Festlegung des konkreten baulichen Konzeptes für den Schulneubau. Unter Umständen kann, je nach Orientierung des Schulgebäudes, später auf Teile des Gehwegeausbaus verzichtet und damit auf Flächenverbrauch verzichtet werden.

Das geplante Baugebiet ist durch seine zentrumsnahe Lage gut an das innerstädtische Radverkehrsnetz bestehend aus Haupt- und Nebenrouten angebunden. Sowohl mit der Bogenstraße als auch der Gutenbergstraße mit Anknüpfung an die Lindenstraße liegen Radverkehrsverbindungen mit nähräumlicher und stadtteilverbindender Funktion im Umfeld



des Plangebiets. Dadurch wird eine gute Erreichbarkeit sowohl der Ziele innerhalb des Plangebiets als auch im Umfeld (Hauptbahnhof, Zentrum mit weiterführenden Schulen, Arbeitsplätze etc.) sichergestellt. Innerhalb der Goldgrube, rund um das Plangebiet, kann der Radverkehr sicher auf den Wohnstraßen mitgeführt werden. Die zul. Geschwindigkeit liegt bei 30 km/h. Vorbehaltlich einer Förderzusage plant die Stadt Koblenz außerdem den Bau einer Rad- und Fußgängerbrücke über die Bahngleise zwischen der Goldgrube und Rauental. Dadurch wird die Barrierewirkung zwischen den beiden benachbarten Stadtteilen für den Nahverkehr deutlich reduziert und die Wegeverbindungen zwischen Arbeiten/ Schule - Wohnen - Einkaufen - Freizeit sicherer, attraktiver und kürzer - und damit klimaschonender. Weitere Planungen zur Verbesserung der Radverkehrssituation im Umfeld des Plangebiets bestehen in der Lindenstraße (östlich des Plangebiets) und in der Beatusstraße (südlich des Plangebiets). Beide Straßenzüge sind wichtige Radverkehrsachsen mit stadtteilverbindender Funktion.

Das Quartier ist über die Koveb-Buslinie 1 an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Die Linie wird zwar nicht durch das Gebiet geführt, liegt jedoch mit ca. 170 m zur nächsten Haltestelle (In der Goldgrube) in akzeptabler Entfernung.

Insbesondere durch die neu geplante Kita mit bis zu 180 Betreuungsplätzen sowie die geplante Wohnanlage wird zusätzlicher Verkehr im Quartier erzeugt. Der Status Quo der Verkehrsbelastung wurde anhand von Verkehrszählungen ermittelt. Auf Basis der aktuellen Planungen (180 Betreuungsplätze und ca. 100 neue Wohneinheiten) konnten die ermittelten Verkehrszahlen auf das Jahr 2030 hochgerechnet werden. Je nach Streckenabschnitt und Fahrtrichtung ergeben sich zwischen 50 und 300 zusätzliche Fahrten (Werktag innerhalb 24 h). Die aus den prognostizierten zusätzlichen Pkw Fahrten resultierenden schalltechnischen Auswirkungen auf die bestehenden Wohnlagen wurden in der schalltechnischen Untersuchung zu dem vorliegenden Bebauungsplan geprüft. Die durchgeführte vorher-nachher Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich teils Pegelerhöhungen von bis zu 3 dB(A) ergeben können. Da jedoch trotz der möglichen Erhöhung die maßgeblichen Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete sowie Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden, sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Ein Anspruch auf Schallschutz gegenüber der Stadt besteht zudem nicht.

6. Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, innerhalb dessen eine Wohnanlage mit Sozialwohnungsanteil errichtet werden soll. Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Gebiet nicht zugelassen.

Des Weiteren sieht die Planung eine Fläche für den Gemeinbedarf vor. Hier wird zum einen die Errichtung einer Kindertagesstätte mit 8 Gruppen und bis zu 180 Betreuungsplätzen geplant sowie der Standort für den geplanten Ersatzneubau der Pestalozzi- Grundschule gesichert. Auf dem Gelände der heutigen Grundschule wird die voran erwähnte Wohnanlage als Nachnutzung der freiwerdenden Fläche vorgesehen.

Die Pestalozzi- Grundschule wird künftig voraussichtlich als Ganztagschule betrieben. Insofern besteht der Bedarf, die Schule mit einer Mensa auszustatten. Außerdem ist der Neubau einer Sporthalle beabsichtigt, die neben dem Schulsport in den Nachmittags- und Abendstunden auch den ansässigen Vereinen zur Nutzung zugänglich sein soll.

Die Kindertagesstätte deckt mit ihren 180 Betreuungsplätzen einerseits den Bedarf des kleinräumigen Einzugsgebietes ab, der sich bereits auf gut die Hälfte der Plätze bezieht. Andererseits wird ein Teil der Betreuungsplätze für den großräumigeren Bedarf vorgesehen. Die Kindertagesstätte erfüllt damit nicht allein den Zweck, die Bedarfe des Gebietes zu



decken, sondern darüberhinausgehende zu erfüllen. Diesem Umstand begegnet die Planung, indem die möglichen, insbesondere durch die zu erwartenden Zusatzverkehre generierten, Auswirkungen der Ansiedlung dieser Nutzung auf das umgebende Wohngebiet untersucht wurden. Hierzu wird auf die Ausführungen im Kapitel „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ verwiesen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich insgesamt an der vorhandenen Umgebung der geplanten Nutzungen sowie deren nutzungsartbedingten Erfordernissen. So werden für die Gemeinbedarfsflächen relativ hohe Ausnutzungskennziffern für die mögliche Versiegelung festgesetzt. Dies ist insbesondere dem Umstand geschuldet, dass vor allem für die Grundschule neben den Schulgebäuden notwendige Einrichtungen auf dem Schulhof umsetzbar sein müssen. Hierzu zählen u.a. Außensport- und Verkehrserziehungsanlagen, usw.

Die Maßfestsetzungen für die Wohnanlage orientieren sich am umliegenden Bestand an Wohngebäuden. Ziel der Planung ist es, die in diesem Teil der Goldgrube vorherrschende Bebauungsstruktur der Blockrandbebauung aufzugreifen.

Maximal zulässige Grundfläche, Geschossfläche und Anzahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind als Obergrenze festgesetzt. Es wird eine Bebauung mit bis zu 4 Vollgeschossen, zzgl. Dach bzw. Staffelgeschoss ermöglicht. Die Maximalausnutzung der Festsetzungen kann erreicht werden, indem die anzurechnenden Grundflächen der Stellplätze entfallen, sofern diese in einer Tiefgarage organisiert werden.

Hierdurch wird gewährleistet, dass die Grundstücksausnutzung in einem verträglichen Rahmen bleibt und es wird gleichermaßen eine ausreichende Flexibilität bei der Objektplanung ermöglicht.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung einer absoluten Gebäude- bzw. Firsthöhe über Normalnull (NHN), teilweise als Mindest- und Höchstmaß, gemäß § 18 BauNVO definiert.

Die gewählten Gebäudehöhen orientieren sich an der nördlich der Gutenbergstraße vorhandenen Bestandsbebauung. So kann ein harmonisches Einfügen der neuen Wohnbebauung in die gewachsene bauliche Struktur sichergestellt werden.

Für die geplanten öffentlichen Einrichtungen werden die zulässigen Gebäudehöhen analog festgesetzt. Die umgebenden Wohngebäude entlang der Straßen „im Krummen Acker“ und „An der Overbergschule“ erreichen teils etwas niedrigere Gebäudehöhen. Dennoch sind keine Beeinträchtigungen hinsichtlich Belichtung oder Belüftung der nachbarlichen Wohngebäude zu erwarten. Der Abstand der Gebäude zu den umliegenden Wohngebäuden im Bestand im Bereich „An der Overbergschule“ beträgt mindestens 20 m. Im Bereich „Im Krummen Acker“ beträgt der Abstand zu den Gebäuden auf der östlichen Straßenseite rund 15 m. Die Gebäude auf der westlichen Straßenseite grenzen mit wenigen Metern Abstand unmittelbar an das Schulgelände, an den Standort der heutigen Sporthalle an. Die Gebäude erreichen eine Gebäudehöhe von ca. 86 m ü. NHN. Die geplanten Gebäude sind mit maximal 88 m ü. NHN demgegenüber nicht rücksichtslos. Ähnliches gilt für die Bestandsbebauung im Bereich der Bogenstraße. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstände stellen die notwendige Belichtung und Belüftung des nächstgelegenen Bestandsgebäudes sicher und sind im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und nachzuweisen.

Die Festsetzung einer Mindesthöhe für bauliche Anlagen im nördlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche fußt auf der Notwendigkeit, einen baulichen Schallschutz für die



Außenflächen der Grundschule (Schulhof) zu schaffen. Die aus der nördlich der Bogenstraße gelegenen Bahnstrecke resultierenden Schallimmissionen erreichen im nördlichen Plagebiet Werte von teils über 65 dB(A) und damit Lärmpegelbereich V. Zur Wahrung gesunder Verhältnisse für Schüler und Lehrer sind daher verschiedene Maßnahmen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen zu treffen. Mit einem geschlossenen Gebäuderiegel in einer Mindesthöhe von 5 m können die Schallpegel dergestalt reduziert werden, dass der analog anzuwendende Orientierungswert der DIN 18005 für Außenwohnbereiche von 55 dB(A) eingehalten wird.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Die gewählten Abgrenzungen tragen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf den hier für eine Kindertagesstätte sowie die neu geplante Grundschule entstehenden Sonderbaukörpern Rechnung. Insbesondere für das neue Schulgelände wird durch die gewählte Abgrenzung ein Maximum an Flexibilität erreicht, um so auch für die neben den Gebäuden erforderlichen Außen- und Nebenanlagen eine die baulichen Hauptanlagen sinnvoll ergänzende Gestaltung zu ermöglichen. Die konkrete Planung des Schulneubaus erfolgt im Rahmen eines an die Bauleitplanung anschließenden Architektenwettbewerbs. Aufgrund der schalltechnischen Situation vor Ort (Bahnlärm), insbesondere im nördlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche, ergibt sich die Notwendigkeit, einen baulichen Schallschutz für die Außenflächen der Grundschule (Schulhof) zu schaffen. Die aus der nördlich der Bogenstraße gelegenen Bahnstrecke resultierenden Schallimmissionen erreichen im nördlichen Plagebiet Werte von teils über 65 db (A) und damit Lärmpegelbereich V. Zur Wahrung gesunder Verhältnisse für Schüler und Lehrer sind daher verschiedene Maßnahmen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen zu treffen. Mit einem geschlossenen Gebäuderiegel in einer Mindesthöhe von 5 m können die Schallpegel dergestalt reduziert werden, dass der analog anzuwendende Orientierungswert der DIN 18005 für Außenwohnbereiche von 55 dB(A) eingehalten wird. Dieser ist so nah wie möglich an der Lärmquelle zu errichten, damit die beabsichtigte Schutzwirkung erzielt werden kann. Daraus ergibt sich die Festsetzung einer Baulinie entlang der nördlichen Grenze des Baufeldes (entlang der Bogenstraße).

Für die geplante Wohnanlage innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird über die Abgrenzung der überbaubaren Grundstückflächen eine Umsetzung in Form der Blockrandbebauung vorgegeben. Dadurch greift die Planung den in der näheren Umgebung vorherrschenden, für den Stadtteil Goldgrube typischen Baustil auf. Unterstrichen wird dies zusätzlich durch die Festsetzung einer Baulinie entlang der Straßenfront der Gutenbergstraße. Die Bebauung tritt zwar zur Ermöglichung des Baumerhalts gegenüber der Straßenverkehrsfläche zurück, wohingegen die Umgebungsbebauung hier deutlich dichter an den Straßenraum heranreicht. Dennoch kann der Charakter der Blockrandbebauung durch die gewählten Festsetzungen erzielt werden.

Die festgesetzte abweichende Bauweise ergänzt die Vorgaben hinsichtlich der voran beschriebenen Blockrandbebauung. Um eine geschlossene Blockstruktur zu erreichen, ist das Errichten eines Gebäuderiegels mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m erforderlichen. Dies wird über die abweichende Bauweise ermöglicht. Diese ist bezüglich des notwendigen Grenzabstandes analog der offenen Bauweise definiert, jedoch mit der Ausweitung der zulässigen Gebäudelänge >50 m.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf gilt die abweichende Bauweise ebenfalls. Hier ist weniger eine zwingend vorgegebene Realisierung eines Gebäuderiegels ausschlaggebend, sondern vielmehr die grundsätzlichen Erfordernisse bei der Planung und dem Bau von Gebäuden für öffentliche Einrichtungen. Das geplante Gebäude für die Kindertagesstätte bemisst sich in der aktuellen Vorplanung bereits auf über 60 m



Längenausdehnung. Auch für die geplante Grundschule ist mit Baukörpern zu rechnen, die die in der offenen Bauweise zulässigen Gebäudelängen von max. 50 m überschreiten werden. Insbesondere bei der Neuplanung der Schule wäre es planerisch zu begrüßen, wenn die notwendigen Nutzungen Schulgebäude, Mensa und Sporthalle möglichst kompakt angeordnet würden, um den Flächenverbrauch bzw. die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Dies ist nur realistisch, wenn die Errichtung von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge zulässig ist.

6.4 Stellplätze und Garagen

In Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz wird für das gesamte Plangebiet geregelt, dass zur Andienung der vorzusehenden Stellplätze mehr als eine Zufahrt zulässig ist und diese auch eine größere Breite als 3,50 m aufweisen darf.

Hinsichtlich der geplanten Wohnanlage ist zur Erschließung der Stellplätze bereits aus der Anzahl der zu erwartenden Stellplätze sowie deren schalltechnischen und verkehrlichen Auswirkungen mindestens eine weitere Zu-/ Ausfahrt erforderlich.

Hinzu kommt, dass die für die Kindertagesstätte sowie die Grundschule erforderlichen Stellplätze möglichst flächensparend angeordnet werden müssen. Die für die Nutzungen zur Verfügung stehende Fläche ist in dieser gewachsenen städtebaulichen Bestandssituation sehr begrenzt. Gleichzeitig muss für die jeweilige Nutzung ein Mindestmaß an Außengelände vorgehalten werden. Die Vorgabe, die erforderlichen Stellplätze mit nur einer Zufahrt von der öffentlichen Straße aus anzudienen bedeutet gegenüber der Andienung unmittelbar von der Straßenverkehrsfläche aus einen deutlich größeren Flächenverbrauch, da hierzu Stellplatzanlagen mit Fahrgassen und ggf. Wendebereichen angelegt werden müssten.

Die für die Nutzung „Kindertagesstätte“ erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der Fläche für Stellplätze „ST“ anzuordnen. Diese werden direkt von der Straße „An der Overbergschule“ aus erschlossen. Für die Zufahrten zu den Stellplätzen entfallen im Straßenraum keine Parkmöglichkeiten. In der Straße „An der Overbergschule“ erfolgt das Parken im öffentlichen Raum einseitig auf der westlichen Straßenseite. Das Parken wird dort durch die neu anzulegenden Stellplätze nicht beeinträchtigt.

Für die geplante Grundschule werden keine Vorgaben hinsichtlich der Anordnung der Stellplätze getroffen. Die Stellplätze können hier innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Aber auch hier ist eine möglichst flächensparende Umsetzung der Stellplatzanlage das Ziel.

Die notwendigen Stellplätze für die geplante Wohnnutzung sollten vorzugsweise in Form einer Tiefgarage umgesetzt werden. Da hier jedoch das städtebauliche Ziel verfolgt wird, sozial geförderten Wohnraum und im Übrigen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, muss die Option eröffnet werden, die Stellplätze erforderlichenfalls auch oberirdisch zu organisieren.

6.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die auf das Baugebiet von außen einwirkenden sowie die durch die Nutzungen im Plangebiet verursachten Geräusche wurden gutachterlich untersucht. Wobei die durch die Kita und die Schule verursachten Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft nicht in die gutachterliche Betrachtung eingestellt wurden, da diese als sozialadäquat zu bezeichnen sind. Durchaus jedoch der durch diese Nutzungen zu erwartende Mehrverkehr und dessen Auswirkungen.

Hierzu wurden die Verkehrsveränderungen durch den Mehrverkehr (Ziel/ Quellverkehr) der Kita sowie der zukünftigen Wohnnutzung ermittelt und in Anlehnung an die Kriterien der TA Lärm sowie der 16. BImSchV beurteilt. Außerdem wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen durch die nördlich verlaufende Bahnstrecke ermittelt und bewertet.



Im Ergebnis ist festzuhalten, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere aus dem Bahnlärm resultierend, innerhalb des Plangebietes aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Zum Schutz der Außenbereiche der Gemeinbedarfsnutzungen wird gutachterlich vorgeschlagen, eine 5 m hohe Schallschutzwand entlang der Grundstücksgrenze der Gemeinbedarfsfläche zur Bogenstraße zu errichten. Alternativ ist die Errichtung eines Gebäuderiegels möglich, der lückenlos und in mindestens eben dieser Höhe von 5,0 m herzustellen ist. Um dies zu erreichen beinhaltet der Bebauungsplan die Festsetzung einer Baulinie sowie einer entsprechenden Bauweise.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind dort, wo die maßgeblichen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags nicht eingehalten werden können Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Fassade zu errichten.

Darüber hinaus wird gutachterlich vorgeschlagen, die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten, dass schutzbedürftige Räume ebenfalls an der lärmabgewandten Fassade organisiert werden. Da das notwendige Raumprogramm der einzelnen Nutzungen eine interne Organisation von ausschließlich Nebenräumen an der verlärmten Fassade nicht unbedingt ermöglicht, setzt die vorliegende Planung auch die alternative Möglichkeit um, passive Schallschutzmaßnahmen heranzuziehen, um einen ausreichenden Schutz der Innenräume zu erzielen.

Die Bewertung des vorhabenbedingten Verkehrs kommt zu dem Ergebnis, dass trotz einer zu erwartenden Erhöhung der Schallpegel keine Ansprüche der Nachbarschaft auf Schallschutzmaßnahmen bestehen.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet, die geplante Kita und die Grundschule induzieren zusätzliche Verkehre innerhalb des bestehenden Wohngebietes. Zur Prüfung, wie sich der Beurteilungspegel durch die zusätzlichen Nutzungen, insbesondere den damit verbundenen Ziel- und Quellverkehr, ändert, wurde eine Vorher-/ Nachher Betrachtung durchgeführt. Dabei wurde der Ist- Zustand anhand erfolgter Verkehrszählungen dokumentiert; der Prognosefall wurde auf Basis der v.g. Zählergebnisse hochgerechnet.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass sich zwar Pegelerhöhungen von teils mehr als 2,1 dB(A) ergeben können, die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete werden jedoch trotzdem nicht überschritten. Damit kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Die 16. BImSchV sieht bei Pegelerhöhungen von mehr als 2,1 dB(A) und dadurch erfolgender Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte Lärmsanierungsmaßnahmen vor. Da diese Parameter kumulativ vorliegen müssen, werden die Voraussetzung zur Anwendung der Vorschrift vorliegend nicht erfüllt. Somit besteht kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen.

Kurzzeitige Geräuschspitzen bzw. Spitzenpegel, insbesondere resultierend aus dem Parkverkehr der geplanten Wohnanlage können erst seriös ermittelt werden, wenn feststeht, an welcher Stelle Zu- und Ausfahrten von und aus der Wohnanlage entstehen werden. Dieser Prüfungsschritt erfolgt daher im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Die Nutzung der Sporthalle in den Abendstunden nach Schulschluss bis ca. 22 Uhr und u.U. auch zu seltenen Ereignissen im Nachzeitraum wurde im Planverfahren nicht detailliert schalltechnisch überprüft. Der Standort der Sporthalle auf dem Gelände für Einrichtungen des Gemeinbedarfs steht zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht fest, sodass eine konkrete Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen und ggf. zu erwartender Beeinträchtigungen der bestehenden oder geplanten Wohnbebauung nicht sinnvoll möglich sind. Die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf lässt genügend Spielraum dafür, die zu planenden Schulgebäude sowie die Sporthalle so anzuordnen, dass Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnbebauung vermieden oder auf ein verträgliches



Maß reduziert werden können. Der gutachterliche Nachweis bzgl. der gebotenen Rücksichtnahme hinsichtlich der Sporthallennutzung erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Auch hinsichtlich des Betriebes des Schulgebäudes und ggf. der Kita (insb. Lüftungseinrichtungen) sind die zu erwartenden Lärmimmissionen auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln.

6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Bereich Goldgrube, insbesondere entlang der Lindenstraße und der Gutenbergstraße, die sich im nahen Einzugsgebiet des Plangebiets befinden, herrschen als prägende Bebauung Geschosswohnungsbauten in Blockrandbebauung mit steil geneigten Satteldächern vor. Dieser Baustil ist typisch und stadtbildprägend für den Stadtteil Goldgrube.

Die Planung sieht vor, diesen Baustil für die aus dem Straßenraum sichtbare erste Gebäudereihe der geplanten Wohnbebauung entlang der Gutenbergstraße aufzugreifen.

6.7 Entwässerung des Gebietes/ Regenwassermanagement

Das heute bereits weitgehend bebaute Plangebiet ist an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Das bestehende Kanalnetz verfügt hydraulisch über ausreichende Kapazitäten, um das künftig anfallende Schmutzwasser aufzunehmen.

Die Entwässerung des Gebietes hat – trotz des Mischwassersystems im Bestand – im Trennsystem zu erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser ist somit nicht unmittelbar in die Kanalisation abzuführen, sondern auf den Grundstücken zurückzuhalten und entweder zu versickern, oder einer Bewirtschaftung zuzuführen.

Mit der Umsetzung des gebietsbezogenen Regenwassermanagements sollen Gewässerbelastungen durch Regenwassereinleitungen sowohl in stofflicher als auch hydraulischer Hinsicht reduziert werden. Der natürliche Wasserhaushalt sollte auch nach einer Bebauung weitgehend erhalten bleiben. Dies betrifft sowohl die Komponente "Versickerung" im Hinblick auf eine ausreichende Grundwasserneubildung, als auch die Komponente "Verdunstung" mit dem Ziel, einen positiven Beitrag zu einem besseren Stadtklima zu leisten.

In der vorliegenden Planung wird das Regenwassermanagement in drei Stufen umgesetzt. Prioritär ist die Versickerung des Niederschlages vorzunehmen. Dies kann im vorliegenden Planfall aufgrund der dichten Bebauung bzw. der geplanten Nutzungen einerseits aus Mangel an Fläche und andererseits aus Sicherheitsgründen (insb. auf dem Gelände der geplanten Kindertagesstätte) in der Umsetzung nicht ohne Weiteres oberirdisch in Form von Mulden oder Becken erfolgen und daher schwierig sein.

Als Folgemaßnahme steht die Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers auf begrünten Dachflächen im Vordergrund. Diese Maßnahme kann im Plangebiet, primär auf den geplanten Gebäuden der öffentlichen Nutzungen (Kita und Grundschule) umgesetzt werden. Eine entsprechende Festsetzung zur verpflichtenden Dachbegrünung ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Als dritte und ergänzende Maßnahme ist die Sammlung und Bewirtschaftung des Niederschlages zu nennen. In der vorliegenden Planung werden weitreichend Gehölze im Bestand zum Erhalt festgesetzt. Abgängige Gehölze werden durch Neupflanzungen ersetzt. Es bietet sich hier daher an, eine Bewässerung der Gehölze über Baumrigolen als Maßnahme zur Regenwasserbewirtschaftung umzusetzen. Baumrigolen können in dem Pflanzraum unter Bäumen Regenwasser speichern, das auf versiegelten Flächen anfällt und von dort der Baumrigole zugeleitet wird. Sie versorgen die Pflanze in Trockenzeiten mit



Flüssigkeit. Die Gehölze werden durch diese Art der Bewässerung widerstandsfähiger und gesünder, spenden mehr Schatten und Verdunstungskühle.

6.8 Landespflegerische Festsetzungen

6.8.1 Erhalt des Baumbestandes

Der Geltungsbereich zeichnet sich u.a. durch seinen grünen Charakter aus. Insbesondere entlang der Grenzen des Plangebiets sind im Bestand zahlreiche Gehölze vorhanden. Auch innerhalb der Fläche ist die Mehrheit der im Baumkataster erfassten Bäume entlang der Objektgrenzen gepflanzt und erfüllt eine einrahmende Funktion, d.h. weitgehend nicht als Einzelbäume erkennbar. Nur wenige Bäume stehen Solitär und sind aufgrund ihrer Größe und Stellung als Einzelbaum wahrnehmbar. Da es bei vorliegendem Bebauungsplan erklärtes Planungsziel ist, möglichst viel Grünvolumen zu erhalten, wurde bei der Planung angestrebt den Bestand bestmöglich zu berücksichtigen und fachlich wo möglich einzuplanen. Dazu wurde u.a. die Vitalität, die Erhaltenswürdigkeit sowie die Erhaltungsfähigkeit¹⁰ der Bestandsbäume dezidiert untersucht. Denn nicht jeder vitale Baum ist zwangsläufig erhaltenswürdig oder auch technisch erhaltungsfähig. Vor allem im Umfeld der abzubrechenden Gebäude ist der Erhalt oft aufgrund des Dichtstehens der Gehölze nicht realistisch möglich. Auch aufgrund der Tiefbaumaßnahme zur Herstellung des Gehweges entlang der Bogenstraße und An der Overbergschule kommt es zu Baumverlusten.

Durch Ermittlung geeigneter Bäume und bestmögliche Anpassung der Baufenster an diese, wird durch den Bebauungsplan ein umsetzungsorientierter Baumerhalt gesichert. Der Schutz der zum Erhalt festgesetzten und im Bebauungsplan dargestellten Bäume des Geltungsbereiches muss grundsätzlich gemäß der DIN 18920 gewährleistet werden.

Absolut erhaltenswürdig aufgrund ihrer Vitalität, ihrer imposanten Größe und Einzigartigkeit im Stadtteil Goldgrube und erhaltungsfähig ist die große solitär stehende Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) im südlichen Bereich. Dieser Baum ist im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt (M1).

Zur großflächigen Beschattung des Außengeländes lässt sich die Eiche als schon vorhandener Baum in die Außenanlage der Kita einplanen. Aufgrund der begrenzten räumlichen Gegebenheiten im Geltungsbereich und der notwendigen Platzverhältnisse für die Planung des Kita- sowie des Grundschulneubaus, kann nicht ausreichend Abstand zwischen Kita-Standort und Kronenbereich der Eiche eingehalten werden. Daher müssen hier neben den Schutzvorkehrungen der DIN 18920 besondere Maßnahmen ergriffen werden (Maßnahmenziffer M1). Die Krone kann durch einen fachmännisch durchgeführten Pflegeschnitt zurückgeschnitten werden (maximal zulässiger Rückschnitt: Kronenradius von 9 m). Zum Schutz vor dem Eingriff des Kita-Neubaus wird im Radius von 9 m um den Stamm herum nach Norden ein Wurzelveilchen sowie im südlichen Wurzelbereich ein Alginat zur Förderung des Wurzelwachstums eingebracht.

Ebenso erhaltenswürdig und -fähig ist die südöstlich der Traubeneiche stehende solitäre Platane (M2), welche ebenfalls zum Erhalt festgesetzt ist (vgl. Planzeichnung).

¹⁰ **Definitionen:**

Vitalität: Die Vitalität beschreibt die Lebensfähigkeit eines Baumes. Im Geltungsbereich der Stadtverwaltung Koblenz wird die Vitalität von Bäumen gemäß den Definitionen von Roloff erfasst.

Erhaltenswürdigkeit: Der Baum ist es wert, aufgrund seiner Außergewöhnlichkeit, Schönheit und Möglichkeit zur Einbeziehung in die Gestaltung der Außenanlagen erhalten zu werden.

Erhaltungsfähigkeit: Der Baum kann aufgrund seiner Exposition, der Vitalität, der geplanten zukünftigen Objektnutzungen oder Bautätigkeit sowie der Erhaltenswürdigkeit erhalten werden.



An der südwestlichen Straßenecke Gutenbergstraße / An der Overbergschule befindet sich eine weitere Baumgruppe die zum Erhalt dargestellt ist. Da der hier angrenzende Eingriff durch den Gehwegausbau nicht sehr tiefgründig stattfindet, wird der Erhalt der Bäume durch geeignete Schutzmaßnahmen (DIN 18920) als möglich erachtet und ist entsprechend vorzubereiten/durchzuführen.

Die Baumreihe südlich der solitären Traubeneiche, entlang der Grenze des Geltungsbereiches, ist nur teilweise zum Erhalt festgesetzt. Die Erhaltungsfähigkeit dieser Baumreihe sollte im Rahmen der Planung der Außenanlage abgeprüft werden. Unter Umständen können hier aus der vorhandenen Bepflanzung Baum-/ Strauchgruppen geschaffen werden. Überdies ist auch hier eine Pflanzfläche (nach § 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) BauGB) festgesetzt, sodass durch Neupflanzungen weitreichende Gestaltungsmöglichkeiten entstehen, die den derzeitigen umrahmenden Charakter der Baumreihe wieder aufgreifen.

Nördlich der heutigen Sporthalle, entlang der Grenze zur Wohnbebauung „Im Krummen Acker“, befindet sich ein Gehölzriegel, der aus den Arten Feldahorn (*Acer campestre*) sowie Hainbuche (*Carpinus betulus*) gebildet wird. Diese Bäume stehen zum Teil sehr nah (80 cm) an der Gebäudeaußenkante. Ein Abgang dieser Gehölze aufgrund der Abbrucharbeiten an der Sporthalle sind zwar nicht gänzlich auszuschließen, jedoch auch nicht zwingend zu erwarten. Daher erfolgt eine Festsetzung zum Erhalt. Eine Ersatzpflanzung an eben diesem Standort im Falle des Abgangs der Gehölze ist nicht zu empfehlen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen jedoch den Ersatz abgängiger Gehölze auf dem Grundstück allgemein, sodass im Bedarfsfall an anderem Ort auf dem Schulgelände Ersatz geschaffen werden kann.

Die Bäume um den derzeitigen Schulhof der Pestalozzi-Grundschule herum, an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches, sind weitgehend erhaltenswürdig. Nach derzeitigem Planungsstand spricht auch nichts gegen die Erhaltungsfähigkeit, weshalb sie zum Erhalt festgesetzt werden, mit Ausnahme einzelner Bäume mit untergeordneter Erhaltungswürdigkeit.

Der an der Straße „An der Overbergschule“ entlang der östlichen Straßenseite vorhandene Gehölzbestand kann aufgrund des notwendigen, regelwerkskonformen Gehwegeausbaus auf 2,5 m Breite voraussichtlich nicht erhalten werden. Gleiches gilt für die Gehölzreihe südlich der Bogenstraße. Um den begrünten Charakter des Straßenraums wiederherzustellen, wurden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der als Schulweg auszubauenden Gehwege festgesetzt.

Die Baumgruppe nördlich des Hochtraktes der leerstehenden ehemaligen Overbergschule ist aufgrund des Gebäudeabrisses und der sich damit ändernden abiotischen Faktoren an dem Standort nicht erhaltungsfähig. Nach einem erfolgten Abriss des Gebäudes sind die Bäume stark windexponiert und die Bruch-/Standstabilität kann aufgrund dieser für Bäume ungewohnten Situation nicht gewährleistet werden. Auch die spontane Exposition der Bäume hinsichtlich der Sonneneinstrahlung aus Süd spricht gegen den Erhalt der Bäume. Zusätzlich sind hier als Folge einer Freistellung starke Schäden hinsichtlich Sonnenbrand/Rindennekrosen zu erwarten, die die Lebenszeit der Bäume sehr stark herabsetzen und ein frühzeitiges Fällen erforderlich machen. Auch der Abriss mit schwerem Gerät sowie der Abriss des Kellers trägt zur Einschätzung der Bäume als nicht erhaltungsfähig bei.

Die sich an dem Laubengang zwischen der Sporthalle und dem Hochtrakt Overbergschule befindenden Bäume können bei einem Abriss der Sporthalle nicht erhalten werden. Da der Abriss hier mit schwerem Gerät vorgenommen werden muss und auch der Keller des



Gebäudes abgerissen wird, werden schwere Schäden an den Bäumen erwartet (vor allem im Wurzelbereich). Durch das Dichtstehen zu den Abrissarbeiten sind keine effektiven Schutzmaßnahmen für diese Bäume realisierbar. Diese Bäume werden als nicht erhaltensfähig eingestuft.

Eventuell ebenfalls technisch problematisch ist die Erhaltung des Bestandes auf dem ehemaligen Hausmeistergrundstück im östlichen Bereich des Bebauungsplanes. Bei dem Bestand aus Esche, Stieleiche, Feldahorn, Linde und Hainbuche handelt es sich um in ihrer Vitalität und Gestalt erhaltenswürdige Bäume. Als nicht erhaltenswürdig ist die durchgeschossene Reihe aus Fichten erfasst. Die technische Erhaltensfähigkeit der auf dem Grundstück befindlichen Bäume muss im Rahmen der Abrissarbeiten bzw. der Objektplanung beurteilt werden.

6.8.2 Dachbegrünung

Da Dachflächen zu einem erheblichen Teil zur Erwärmung des Stadtklimas beitragen und sie zudem den beschleunigten Abfluss von Niederschlagswasser und damit die Hochwasserentstehung begünstigen, wird für die Dachflächen eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Begrünung von Dachflächen wirkt diesen negativen Umwelteinflüssen entgegen und stellt somit eine Eingriffsminimierung dar. Für Dachflächenanteile, für die eine bauliche Notwendigkeit für z. B. Belichtungs-/ Belüftungsanlagen oder Technikeinrichtungen besteht, kann die Dachbegrünung entfallen.

Technisch können Maßnahmen zur Dachbegrünung mit der Installation von Systemen zur Nutzung von Solarenergie kombiniert werden.

6.8.3 Fassadenbegrünung

Entsprechend den Vorteilen einer Dachbegrünung können auch durch Fassadenbegrünung kleinklimatische Bedingungen verbessert werden. Außerdem wirkt sich eine begrünte Fassade je nach Bepflanzung positiv auf den Artenschutz aus. Es können neue Habitate und ein wertvolles Nahrungsangebot entstehen. Daher werden für die geeigneten Fassadenbereiche Gebäudeneuplanungen entsprechende Festsetzungen zu deren Begrünung getroffen. Neben der klassischen Fassadenbegrünung durch rankende /kletternde Pflanzen sind auch vorgesetzte Spalierbäume als Pflanzmaßnahme möglich. Dabei ist jedoch zu beachten, dass bei mehrgeschossigen Gebäuden entsprechend kosten- (und auch flächenintensive) Großspalierbäume notwendig sind um die Funktionalität einer Fassadenbegrünung zu erfüllen.

6.9 Belange des Artenschutzes und artenschutzrechtliche Maßnahmen

Durch eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse und eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine Strukturanalyse wurden mögliche Beeinträchtigungen geschützter Arten im Geltungsbereich untersucht. Hierbei wurde geprüft, ob bei Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG eintreten könnten.

Die Untersuchungen kommen zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass unter Umsetzung bestimmter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden. Den in der Untersuchung dargelegten Maßnahmenvorschlägen wird mit den textlich festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Verbindung mit den landespflegerischen Festsetzungen Rechnung getragen.



6.9.1 Gehölzrodungen und Gebäudeabbruch (Vermeidungsmaßnahme 1):

Da Eingriffe in den Gehölzbestand und der Abriss von Gebäuden im Rahmen des Vorhabens stattfinden werden, müssen die gesetzlichen Rodungszeiten beachtet werden, um zu vermeiden, dass es u.a. zur Zerstörung von Nestern und Eiern kommt und damit zur Erfüllung eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG. Gehölzrodungen im Zuge der Baufeldräumung sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar.

Ebenso sollte der Abriss von Gebäuden grundsätzlich im Winter durchgeführt werden (Dezember bis Februar), um zu vermeiden, dass gebäudeansässige Tierarten wie Fledermäuse durch den Abriss direkt betroffen sind und somit ein Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG erfüllt wird. Da sich das Plangebiet einem innerstädtischen, thermal begünstigen Raum (Rhein/Mosel) befindet, ist eine Fledermausaktivität in den Wintermonaten jedoch nicht gänzlich auszuschließen und aufgrund der Paarungszeit der Fledermäuse sogar wahrscheinlich. Daher ist es, unabhängig von der Jahreszeit, notwendig die Gebäude unmittelbar vor dem Abriss nochmals durch eine fachkundige Person von innen und außen auf Besatz überprüfen zu lassen.

6.9.2 Schutz von Reptilienvorkommen (Vermeidungsmaßnahme 2):

Bei den Untersuchungen konnten Mauereidechsen im nördlichen Bereich des Plangebietes nachgewiesen werden.

Eidechsen sind das ganze Jahr über in ihren Lebensräumen zu finden. Daher gibt es keinen optimalen Zeitpunkt für den Eingriff. Die Mauereidechse ist in unseren Breiten von Anfang/Mitte Februar bis in den November aktiv. Im Süden kann sogar eine Winterruhe komplett entfallen. Aber auch in den nördlichen Populationen sind bei günstigen Witterungen (selbst bei Lufttemperaturen unter 10 °C und nach Frostnächten) Individuen von Dezember bis Februar außerhalb des Winterquartiers anzutreffen.

Daher ist, um das Einwandern der Mauereidechse während der Bauphase und somit die Erfüllung eines Verbotstatbestandes zu vermeiden, ein Reptilienzaun zu installieren (vgl. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Januar 2021). In der textlichen Festsetzung ist die Gestaltung und Durchführung eines Reptilienschutzzaunes als Maßnahme V2 beschrieben.

6.9.3 Lärm- und Lichtemissionen (Vermeidungsmaßnahme 3):

Erschütterungen und Lärm können zu einem zeitlich begrenzten Qualitätsverlust von Quartieren und/oder Jagdhabitaten führen. Um schädliche bau- und betriebsbedingte Wirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren sind die neusten technischen Verfahren und Geräte zu nutzen, um so unnötige Lärm- und Lichtbelastungen zu reduzieren. Die Abrissarbeiten sollten schnell und unkompliziert durchgeführt werden, um langfristige Störungen zu vermeiden.

Auch durch eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung entstehen (enorme) negative Auswirkungen, v.a. auf die Insektenfauna.

Um schädliche bau- und betriebsbedingte Wirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren sind neuste technische Verfahren und Geräte zu nutzen, um unnötige Lärm- und Lichtbelastungen zu reduzieren.

Daher wird in der Textfestsetzung die Vermeidungsmaßnahme V3 beschrieben.

6.9.4 Entfallen von Habitatstrukturen für Höhlen- und Gebäudebrütende Europäische Vogelarten (Ausgleichsmaßnahme 1):

Durch die Strukturkartierung konnten im Areal 22 Strukturen festgestellt werden, welche sich als Lebensstätte für gebäudebewohnende Arten eignen. Insbesondere für Brutvögel wie



Meisen, Sperlingsvögel oder auch Hausrotschwanz sowie Fledermausarten, wie Zwerg-, Breitflügel oder Rauhauffledermaus können diese Strukturen relevant sein.

Es wurden nur teilweise Spuren einer Nutzung nachgewiesen, während der Kontrolle der Strukturen war kein Besatz nachzuweisen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass zu einem früheren oder späteren Zeitpunkt (z.B. zur Zeit des Abrisses) die Strukturen nicht besetzt sein können.

Als Worst-Case-Annahme muss davon ausgegangen werden, dass die Höhlungen als Lebensstätten im Sinne des § 44 BNatSchG fungieren und daher ausgleichspflichtig sind. Es sind insgesamt 22 geeignete Strukturen vorhanden. Diese Strukturen werden zur Hälfte durch künstliche Quartiere für Brutvögel und Fledermäuse ausgeglichen, sodass ein hundertprozentiger Ausgleich der verlorengehenden Strukturen erfolgt. So wird gewährleistet, dass die Verknappung des Höhlen- und Spaltenangebotes kompensiert wird. Insbesondere Höhlen und Halbhöhlen an Gebäuden sind wichtige Habitatelemente für Vögel und Fledermäuse, welche aufgrund der modernen klimaneutralen Bauweise immer seltener werden.

Die Umsetzung der Maßnahme A1 ist in der Textfestsetzung zum Bebauungsplan geregelt.

6.9.5 Entfallen von Habitatstrukturen/ Quartierpotential für Fledermäuse (Ausgleichsmaßnahme 2):

Für eine Worst-Case-Annahme spricht insbesondere die Problematik des Quartierverbunds von Fledermäusen. Diese besitzen meist mehrere unterschiedliche Quartiere in einem lokalen Raum (lokale Population). Daher kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine Höhle/Spalte kein Quartier darstellt, nur, weil die Höhlung zur Zeit der Kontrolle unbesetzt war. Es ist möglich, dass sich die Tiere zur Zeit der Kontrolle in einem anderen Quartier im Quartierverbund aufgehalten haben. Um hier klare Aussagen zu erhalten, sind mehrere nächtliche und frühmorgendliche Erfassungsdurchgänge (besonders zur Schwarmzeit) durchzuführen, um die tatsächliche Nutzung abbilden zu können. Daher ist auch im Fall des potentiellen Fledermausvorkommens ein worst-case-Szenario anzusetzen und die potenziellen Quartiere in einem entsprechenden Faktor auszugleichen.

Hinzu kommt die Problematik der Winterquartiere von Fledermäusen: Egal wo die verschiedenen Fledermausarten überwintern, ob Höhlen, Baumhöhlen, Fels- oder Gebäudespalten, sollten die Temperaturen in aller Regel nicht unter 0°C sinken. Oftmals sind die Winterquartiere südexponiert, hier wird das Sonnenlicht als zusätzliche Wärmequelle genutzt. Frostharte Arten sind u.a. Zwergfledermaus, Großer Abendsegler oder Breitflügelfledermaus (Dietz & Kiefer, 2014). Insbesondere die Zwerg- und Breitflügelfledermaus sind auch innerstädtisch oft und regelmäßig anzutreffen. Hinzu kommt, dass stark urban geprägte Gebiete generell wärmer sind, als es auf dem Land der Fall ist. Werden die Gebäude dann noch bewohnt oder genutzt, strahlt die innere Wärme auf die Fassade aus und erhöht dadurch nochmals die Möglichkeit, dass Fledermäuse auch im Winter an den typischen Quartierstandorten zu finden sind. Auch ein Quartierwechsel im Winter ist nachgewiesen. Dies kann auch mit der Suche nach Paarungspartnern einhergehen, denn der gesamte Winter ist auch Paarungszeit (Dietz & Kiefer, 2014). Daher sind auch unbesetzte Quartiere im Winter als mögliche Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG zu werten. Diese Hangplätze können jedoch im Verlauf aufgesucht und verlassen werden. Daher ist auch aus diesem Grund im Worst-Case-Fall ein Potenzial anzunehmen. Die einsehbaren Strukturen sollten zwingend vor Abriss (auch unter Zuhilfenahme eines Steigers) kontrolliert werden. Die erfassten potenziellen Quartiere sind vor dem eigentlichen Abriss durch geeignete künstliche Quartiere zu ersetzen um zu gewährleisten, dass die Verknappung des Höhlen- und Spaltenangebotes zum Zeitpunkt der Rodungs- und Abrissmaßnahme kompensiert ist.

Analog zu der Maßnahme A1 sind 11 Fledermausflachkästen bzw. Fledermaushöhlen im Geltungsbereich anzubringen. Diese Maßnahme ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beschrieben. Der Typ und die Anzahl der vorgeschlagenen Kästen /Höhlen



richtet sich nach den vorkommenden Biotopstrukturen und nach den typisch im urban geprägten Raum vorkommenden Fledermausarten.

7. Umweltbelange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche, die bereits durch zwei Schulgebäude und mehrere Nebengebäude bebaut und anthropogen vorgeprägt ist. Durch den vorliegenden Bebauungsplan erfolgt daher nicht die Legitimierung einer erstmaligen baulichen Nutzung, sondern eine Änderung der bisherigen Baudichte. Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt demnach bereits zum Status Quo vor.

Die wesentlichen Auswirkungen der künftigen Bebauung wurden dennoch untersucht. Insbesondere wurden die Schutzgüter Klima/Luft, Tiere, Pflanzen, Artenvielfalt, Mensch/menschliche Gesundheit, Boden, Wasser, Kulturgüter und das Landschaftsbild betrachtet. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass hier keine negativen, zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

In Bezug auf die Umweltbelange ist auch zu berücksichtigen, dass durch den Bebauungsplan eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung einer bereits baulich genutzten Fläche ermöglicht wird. Hierdurch kann die Inanspruchnahme von gänzlich unberührten Außenbereichsflächen reduziert werden, indem der Innenentwicklung ein Vorrang eingeräumt wird und freiwerdende/ungenutzte Flächen nicht brach fallen bzw. wiedergenutzt werden.

Die im Rahmen der UVP untersuchten Schutzgüter werden voraussichtlich nicht beeinträchtigt:

7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Schulgelände, kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Plangebietes durch die geplante Nutzung der Gemeinbedarfsflächen (weiterhin Grundschulstandort, neuer Kita-Standort) sowie der Wohnnutzung keine unüberwindbaren/erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt eintritt. Durch Pflanzmaßnahmen im Gebiet ergeben sich neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen, wodurch die biologische Vielfalt begünstigt wird.

Im Hinblick auf den Artenschutz wurde eine Potentialanalyse des Geltungsbereiches und eine gutachterliche spezielle Artenschutzprüfung durch das Büro ÖKOlogik GbR durchgeführt. Demnach sind durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten oder können vermieden werden (vgl. Artenschutzrechtliche Maßnahmen in Kapitel 6.9). Über die verpflichtenden Maßnahmen hinaus werden in diesem Zusammenhang einzelne Hinweise in Bezug auf die Gebäudegestaltung und Materialien gegeben, um artenschutzrechtliche Konflikte durch Glasflächen oder Gebäudeilluminationen zu vermeiden. Die Hinweise sind in die Textfestsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass die geplanten Neubauten zum sukzessiven Abriss der Bestandsgebäude und teilweise zur Rodung von Bäumen und Sträuchern führt. Diese Maßnahmen müssen ggf. im Hinblick auf den Artenschutz ebenfalls fachlich durch eine ökologische Baubegleitung vorbereitet/ betreut werden.

Für den beseitigten Baumbestand wird durch die Neuanlage von Freiflächen und Baumpflanzungen ein Ersatz geschaffen (vgl. Kapitel 6.8). Um einen funktionalen sowie der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechenden Ausgleich für den Gehölzverlust zu schaffen, werden ausgewählte Bäume zum Erhalt festgesetzt und darüber hinaus eine



allgemeine Textfestsetzung getroffen, dass vorhandene Gehölze grundsätzlich zu erhalten sind. Ein nötiger Ausgleich bei Verlusten ist ebenfalls in der textlichen Festsetzung geregelt.

Um den Wegfall der Bäume angemessen zu kompensieren wurde der Entwurf der städtischen Baumschutzsatzung beachtet. Diese gilt für alle (nicht kommerziell genutzten) Bäume des Stadtgebietes mit einem Stammumfang über 80 cm. Daran orientiert sich die Festlegung für Ersatzpflanzungen.

Diese müssen spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Saison hergestellt sein.

7.2 Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit ergeben sich durch die Planung keine Nachteile. Die auf das Plangebiet einwirkenden sowie die durch die Planung verursachten schalltechnischen Auswirkungen wurden gutachterlich untersucht. Die zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz wurden in die Planung integriert, sodass von keinen Erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausgegangen werden kann.

7.3 Schutzgut Boden

Durch die geplante Bebauung kommt es zwar zur teilweisen Versiegelung der Bodenfläche, allerdings wird aufgrund der Wiedernutzbarmachung der Flächen im Innenbereich dem Grundsatz Rechnung getragen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

7.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Auch Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Versiegelung von Flächen kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan auf das notwendige Maß beschränkt werden; so sollen u. a. Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Weise gestaltet werden, um die Versickerung von Niederschlagswasser zu begünstigen. Darüber hinaus ist das Management des im Gebiet anfallenden Wassers in Kapitel 6.7 detailliert beschrieben. Es besteht somit keine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser durch die Planung.

7.5 Schutzgut Klima und Luft

Innerhalb des Plangebietes sowie in der Nachbarschaft befinden sich keine Räume mit günstiger klimatischer Wirkung (weder Luftaustauschbahnen noch Kaltluftentstehungsgebiete o.ä.). Im Gegenteil handelt es sich um einen innerstädtisch, überwärmten Bereich, innerhalb dessen die Kaltluft großflächig aufgezehrt wird. Nach einer aktuellen Klimaanalyse für die Stadt Koblenz des LfU (Juni 2020) gehört das Stadtgebiet innerhalb von Rheinland-Pfalz zu den am stärksten belasteten Gebieten. Neben der Klassifizierung des Stadtgebietes von „sehr warm“ bis „heiß“, liegt der Geltungsbereich in einem ca. 4 km² großen Gebiet welches als „dauerheiß“ analysiert wurde. Das bedeutet, dass dort auch die nächtlichen Oberflächentemperaturwerte sehr hoch bleiben.

Umso größere Bedeutung kommt den Pflanzmaßnahmen (insbes. auch der Fassaden- und Dachbegrünung) und der Beachtung der Hinweise für die Freiraumgestaltung zu, um der starken sommerlichen Hitzebelastung entgegen zu wirken und die Schutzgüter Klima und Luft durch die Aufstellung des Bebauungsplans positiv zu beeinflussen.

Gegenüber dem Status Quo sollen auf den neu zu errichtenden öffentlichen Gebäuden großflächige Dachbegrünungen sowie Begrünungen der Fassaden umgesetzt werden. Das vorhandene Grünvolumen muss aufgrund der Baumaßnahmen teils zwar weichen, soll jedoch durch Ersatzpflanzungen wiederhergestellt werden. In Summe werden daher keine



Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Sinne einer Verschlechterung gegenüber dem gegenwärtigen Zustand erwartet.

7.6 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb Wohnbebauung besteht durch die geplante Nutzung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Ein Teil der Fläche wurde temporär aufgrund des Leerstandes der Overbergschule von Anliegern zum Passieren zwischen den Straßen „Am krummen Acker“ und „Gutenbergstraße“ genutzt. Entsprechend dieser bisher genutzten Wegeverbindung wird im Rahmen des Bebauungsplanes ein öffentlicher Fuß- und Radweg durch den Geltungsbereich angelegt, sodass diese Funktion /Nutzung dauerhaft erhalten bleibt. Ein Nutzen der Flächen im Sinne des Erholungswertes kann hier zum jetzigen Zeitpunkt nicht verzeichnet werden. Jedoch ist die Wohlfahrtswirkung der Bestandsbäume (insbesondere für die Anwohner) des Geltungsbereiches zu nennen. Um diesen Charakter zu erhalten bzw. wiederherzustellen sind umfangreiche Festsetzungen zum Baumerhalt sowie zu Ersatzpflanzungen getroffen worden.

7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet selbst sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

7.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Wirkungsgefüge kennzeichnet. So kann die Beeinträchtigung eines Schutzgutes negative Auswirkungen auf andere Schutzgüter haben, es können aber auch positive Effekte durch die Wechselwirkungen auftreten. Zusammenhänge bestehen vor allem zwischen Boden und Wasserhaushalt. Durch die Versiegelung und Verdichtung des Bodens kann die Grundwasserbildung und Wasserspeicherung behindert werden. Beispielsweise durch eine Herstellung der Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise können Versickerung und Wasserspeicherung im Boden begünstigt werden. Dies kann positive Auswirkungen auf die Vegetation und Fauna aufweisen. Des Weiteren ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein umfassendes Regenwassermanagement-Konzept vorzulegen, das das Ziel verfolgt, das anfallende Niederschlagswasser nicht grundsätzlich abzuleiten, sondern im Gebiet zu halten, zu versickern oder einer Nutzung zuzuführen. Dies kann im vorliegenden Fall in erster Linie zur Bewässerung der bestehenden und neu zu pflanzenden Gehölze geschehen. So ergeben sich positive Auswirkungen auf die Vegetation bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der Wasserkreisläufe.

7.9 Zusammenfassung

Bei der Planung bestehen keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen durch Emissionen nach § 50 S. 1 BImSchG.

Daneben bestehen durch die Planung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Rahmenbedingungen, wie der Lage der Fläche, der bisherigen und künftigen Nutzung, der nachgewiesenen Verträglichkeit mit dem Arten- und Naturschutz sowie den beschriebenen Schutzgütern kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, wodurch auf die



Durchführung einer Umweltprüfung und somit auch auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann.

8. Status-Quo-Prognose

Die Status-Quo-Prognose beschreibt die Entwicklung des Umweltzustandes des betrachteten Raumes bei Nichtdurchführung der Planung. Bezogen auf die heutige Nutzung des Plangebietes ist ohne Durchführung des Bebauungsplanes nicht mit erheblich positiven Effekten auf Natur und Landschaft zu rechnen. Die Flächen sind bereits stark anthropogen vorgeprägt und durch die Schulgebäude sowie die Schulhöfe teilweise versiegelt. Die Nutzung der Grundschule Pestalozzi würde weiter bestehen bleiben. Der Leerstand des Hochtraktes der ehemaligen Overbergschule müsste ggf. aus Sicherheitsgründen langfristig dennoch abgerissen werden. Einige Bestandsbäume wären in den nächsten Jahren wahrscheinlich abgängig, viele andere würden sich naturschutzfachlich positiv entwickeln.

9. Planungsalternativen

Auf Grundlage der städtebaulichen Vorgaben sowie der gegebenen Notwendigkeit für eine Schaffung von neuem Wohnraum (mit >30 % Sozialwohnungsbau) sowie der Beibehaltung an Gemeinbedarfsfläche mit Erweiterung der Nutzung durch eine neue Kita, liegen keine Planungsalternativen vor. Eine Beibehaltung des aktuellen Zustandes wird den Anforderungen einer zunehmenden Bewohnerzahl nicht gerecht und bedürfte ebenfalls baulicher Eingriffe aufgrund von Sicherheitsaspekten sowie Modernisierungszielen.

Zu der konkreten Flächenaufteilung des Plangebietes, abhängig von den verschiedenen Nutzungen, wurden verschieden städtebauliche Entwürfe diskutiert und hinsichtlich allen fachlichen Belangen optimiert. Das Ergebnis ist vorliegender Bebauungsplanentwurf.

10. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“)

Die im Geltungsbereich planungsrechtlich legitimierte Errichtung einer Wohnanlage sowie von Gemeinbedarfseinrichtungen lässt keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugungen erwarten. Die nicht aus dem Bauplanungsrecht regelbaren Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden sich an den hierfür gültigen (geschlechterneutralen) Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren haben.

11. Bodenordnung und Kosten

Die betreffenden Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Koblenz. Sie werden entsprechend der festgesetzten Art der baulichen Nutzung aufgeteilt. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Angebotsplanung der Stadt. Die Planungsleistungen wurden intern erbracht. Die Gutachtenkosten (Schalltechnisches Gutachten und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) gehen zu Lasten der Stadt.



12. Flächenangaben des Plangebietes

Allgemeines Wohngebiet		5.100,29 qm
Flächen für Gemeinbedarf		13.785,09 qm
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.453,33	
Verkehrsflächen		5.404,46 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		251,61 qm
Versorgungsflächen		79,98 qm
Geltungsbereich gesamt		24.621,43 qm

Grundlagen

- UVP- Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 336 „Entwicklung Quartier Goldgrube“, Stadtverwaltung Koblenz, Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung, Februar 2021
- Potentialanalyse Artenschutz, Stadtverwaltung Koblenz, Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung, Januar 2021
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung inkl. Planungsraumanalyse, ÖKOlogik GbR, Gartenstraße 10, 56244 Kuhnhöfen, 17. Februar 2021
- Schalltechnische Untersuchung der Verkehrsgeräuschimmissionen im bauleitplanerischen Verfahren „Quartier Goldgrube“ der Stadt Koblenz, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Birkenstraße 34, 56154 Boppard-Buchholz, Februar 2021
- Verkehrszählungen Koblenz- Goldgrube, Vertec, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Hohenfelder Straße 13, 56068 Koblenz, Oktober 2020