

**Einführung wiederkehrender
Ausbaubeiträge in der Stadt
Koblenz**

Abrechnungseinheiten

Stand: 06.07.2021



KOBLENZ
VERBINDET.

1. Abrechnungseinheit Stolzenfels (Einwohnerzahl: ca. 200)

Der entlang der hier einseitig anbaubaren Bundesstraße 9 gelegene Stadtteil Stolzenfels hat eine für in einem Flusstal liegende Ansiedlungen nicht ungewöhnliche bandartige Struktur. Die Bebauung ist durchtrennt durch die vorgenannte Bundesstraße 9 und eine vielbefahrene Bahntrasse. Das nördliche Ende der rheinseitigen Bebauung (Stolzenfels-Kripp) und das südliche Ende der bergseitigen Bebauung (Rhenser Straße / Bundesstraße 9) liegen nur 170 m Luftlinie entfernt, so dass nicht von einer trennenden Außenbereichsfläche auszugehen ist. Vielmehr kommt die kurze Distanz einer Baulücke gleich, auch wenn diese Baulücke sowohl rhein-, als auch bergseitig der Bahnlinie und Bundesstraße zu finden sind.



Abbildung 1 – Bahn als Zäsur

Allerdings ist der Einschnitt, welchen die Bahntrasse und die dort nicht mehr anbaubare Bundesstraße verursachen, enorm. Die vorhandene Zäsur wird zusätzlich durch den Höhenunterschied deutlich. Ein Überwinden der Zäsur ist nur durch eine Fußgängerbrücke sowie einen Bahnübergang möglich. Eine tatsächliche Straßennutzung mit verbindendem Fußgänger- und Fahrzeugverkehr in beide Richtungen ausgelöst durch Einrichtungen der Versorgung mit täglichen Gütern und Dienstleistungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten) ist nicht erkennbar, sodass beide Bereiche isoliert voneinander zu betrachten sind.

Die bergseitige Ansiedlung findet im nördlichen Bereich ihre Grenze in der letzten Bebauung (Rhenser Straße 1). Weiter nördlich befindet sich der Siedlungsbereich „Siechhaustal“, welcher aufgrund seiner geringen Bebauung (10 qualifizierte Gebäude) als Splittersiedlung und somit beitragsfreie Außenbereichsenklave ohne Bebauungszusammenhang zu werten ist.

Die letzte bergseitige Bebauung an der Bundesstraße 9 in Richtung Rhens bildet die südliche Grenze der Abrechnungseinheit. Die Hanglage im Westen und die Bahntrasse im Osten bilden die übrigen Grenzen des Abrechnungsgebiets Stolzenfels.

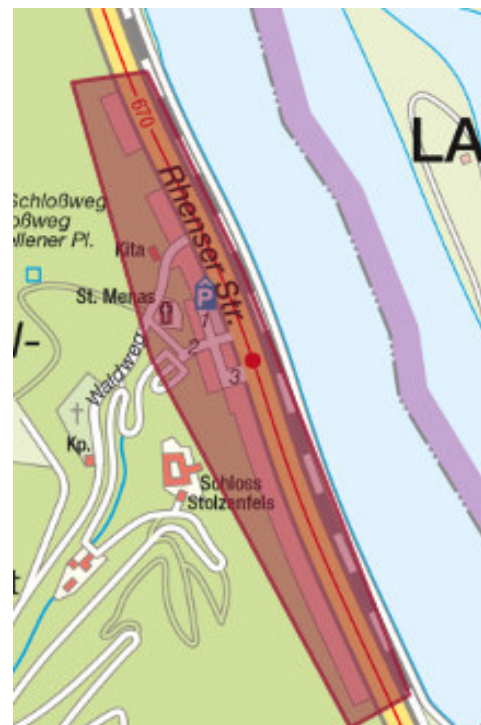


Abbildung 2 – Abrechnungseinheit Stolzenfels

2. Abrechnungseinheit Stolzenfels – Kripp (Einwohnerzahl: ca. 120)

Der rheinseitig gelegene Bereich von Stolzenfels (Kripp) wird durch den Rhein und die Bahntrasse eingegrenzt. Nach Norden endet das Gebiet mit der letzten Bebauung. Zwischen dem Ende der Bebauung und dem südlichen Ende der Abrechnungseinheit Stolzenfels (letzte bergseitige Bebauung in der Rhenser Straße / Bundesstraße 9) liegen nur 170 m Luftlinie, so dass nicht von einer trennenden Außenbereichsfläche auszugehen ist. Vielmehr kommt die kurze Distanz einer Baulücke gleich, auch wenn diese Baulücke sowohl rhein-, als auch bergseitig der Bahnlinie und Bundesstraße zu finden sind.

Allerdings ist der Einschnitt, welchen die Bahntrasse und die dort nicht mehr anbaubare Bundesstraße verursachen, enorm. Die vorhandene Zäsur wird zusätzlich durch den Höhenunterschied deutlich. Ein Überwinden der Zäsur ist nur durch eine Fußgängerbrücke, sowie einen Bahnübergang möglich. Eine tatsächliche Straßennutzung mit verbindendem Fußgänger- und Fahrzeugverkehr in beide Richtungen ausgelöst durch Einrichtungen der Versorgung mit täglichen Gütern und Dienstleistungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten) ist nicht erkennbar, sodass beide Bereiche isoliert voneinander zu betrachten sind.

Im Süden grenzt die Abrechnungseinheit an die Ortslage Rhens an und findet hier ihren Abschluss. Das Gebiet besteht lediglich aus einer Verkehrsanlage, welche neben einem Bahnübergang fußläufig über eine Brücke an das übrige Verkehrsnetz angeschlossen ist. Nach Rhens geht die Verkehrsanlage Brunnenstraße in einen Wirtschaftsweg über.



**Abbildung 3 –
Abrechnungseinheit Stolzenfels
- Kripp**

3. Abrechnungseinheit Lay (Einwohnerzahl: ca. 1.650)

Der Stadtteil Lay ist von einer dörflichen Struktur geprägt und in sich als eigenständig zu betrachten. Die Mosel bildet eine natürliche, topografische Grenze. An- und abgefahren wird der Stadtteil Lay durch die Bundesstraße 49, welche nach der Einmündung in den Gebietskern, der Legiastraße, moselaufwärts nach etwa 2 Kilometern die Stadtgrenze erreicht. Die im Stadtgebiet Koblenz zum Stadtteil Lay nächste Bebauung ist nordöstlich zu finden und liegt etwa 1,4 Kilometer Luftlinie entfernt. Die großen Außenbereichsflächen rund um Lay führen zu der Bewertung, dass der Stadtteil Lay eine eigenständige öffentliche Einrichtung i. S. d. § 10a Abs. 1 S. 3-6 KAG bildet.

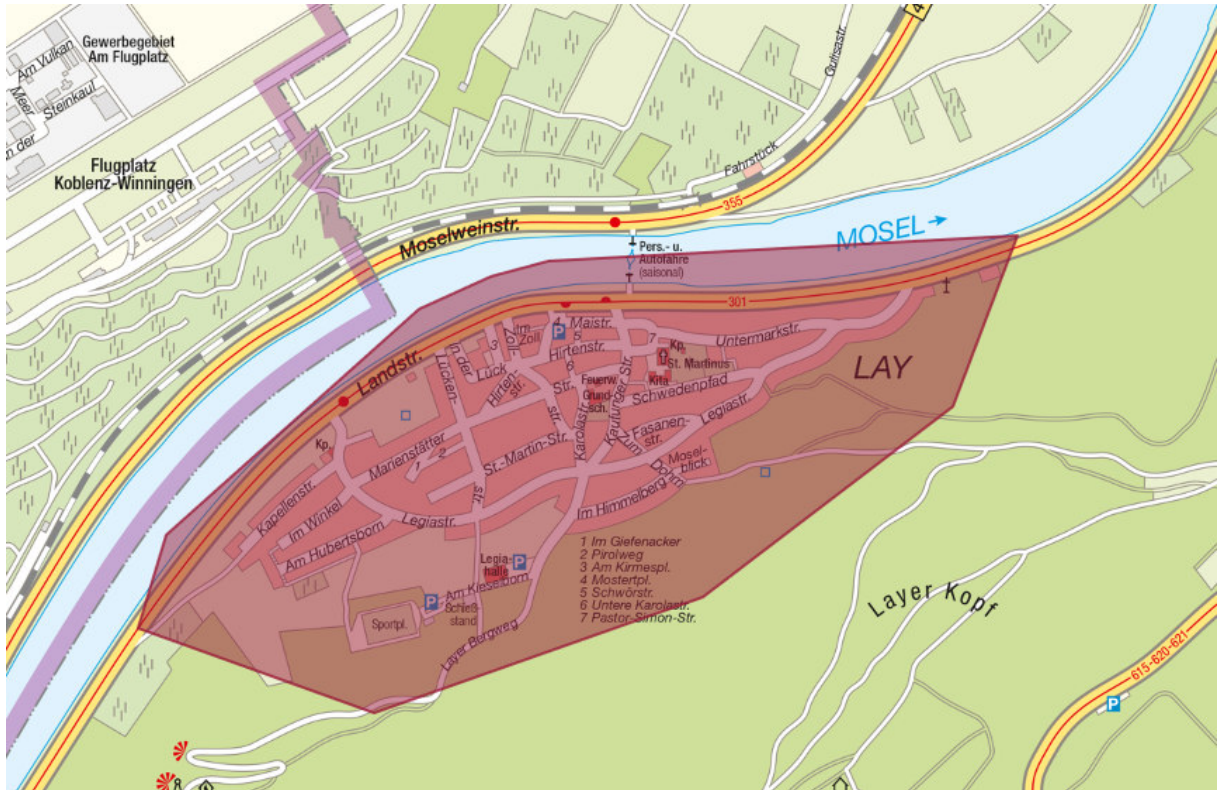
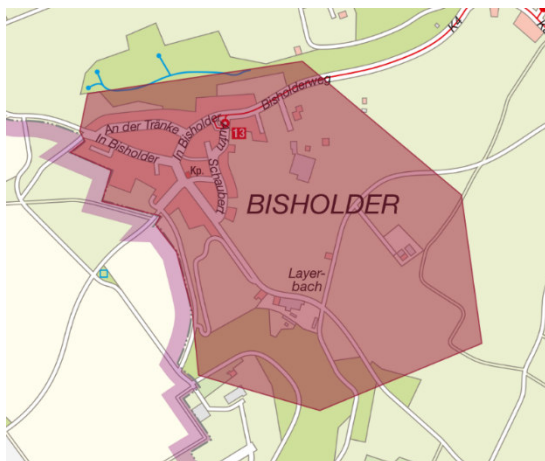


Abbildung 4 – Abrechnungseinheit Lay

4. Abrechnungseinheit Bisholder (Einwohnerzahl: ca. 310)



Mit einer Entfernung von rund 580 m Luftlinie zu der östlich gelegenen Bebauungskernlage Güls liegt Bisholder an der westlichen Grenze des Stadtgebietes Koblenz. Bisholder weist eine dörflich geprägte Struktur aus. Weite Außenbereichsflächen in alle Richtungen bilden topografische Zäsuren, welche den eindeutigen Eindruck einer einheitlichen öffentlichen Einrichtung vermitteln. Ein Zusammenführen der Abrechnungseinheit Bisholder mit der Abrechnungseinheit Güls (siehe 5.) ist aufgrund eines nicht vorhandenen verbindenden Verkehrs in beiden Richtungen (z. B. über die Kreisstraße 4) nicht möglich.

Abbildung 5 – Abrechnungseinheit Bisholder

5. Abrechnungseinheit Güls (Einwohnerzahl: ca. 4.800)

Der links der Mosel liegenden Stadtteil Güls weist eine suburbane Struktur auf. Die östliche Grenze des Abrechnungsgebietes bilden die Mosel als topografische Zäsur sowie die größtenteils parallel zum Fluss verlaufende Bundesstraße 416 (Moselweinstraße). Das Ende der nördlichen Bebauung an der Moselweinstraße stellt den Übergang in den Außenbereich dar und dieser bildet somit eine Zäsur zum etwa 320 m Luftlinie entfernten Stadtteil Metternich. Diese Entfernung ist nicht lediglich als Baulücke zu werten. Ein unmittelbares Abhängigkeitsverhältnis und ein daraus resultierender verkehrlicher Austausch zwischen Güls und Metternich sind ebenfalls nicht erkennbar.

Die weiträumigen Außenbereichsflächen im nordwestlichen, westlichen und südlichen Bereich stellen eine topografische Grenze dar. Richtung Bisholder kann auf die Argumentation zur Bildung dieser Abrechnungseinheit (siehe 4.) zurückgegriffen werden. Als eigenständige Abrechnungseinheit zu betrachten ist der südöstlich zwischen Bundesstraße 416 und der Mosel gelegene Bereich des Hafens und des Campingplatzes. Die Bundesstraße 416 hat hier trennende Wirkung, denn es sind keine ausreichenden Querungsmöglichkeiten vorhanden. Hinzu kommt, dass der Bereich des Campingplatzes und des Hafens sowohl einen strukturell gravierend unterschiedlichen Ausbauaufwand der Verkehrsanlagen, als auch eine unterschiedliche Bebauung im Vergleich zu der suburbanen Bauweise des Stadtteils Güls aufweisen.

Der Bahntrasse kommt jedoch keine trennende Wirkung zu. Denn sie weist mehrere Querungsmöglichkeiten auf, welche auch aus und in Richtung beider Teilgebiete (westlich und östlich der Bahntrasse) in hohem Maße genutzt werden.

Die Rechtsprechung zur vorherigen Gesetzeslage sah als Orientierungswert zur Aufteilung in mehrere Abrechnungsgebiete eine Einwohnerzahl von 3.000 Einwohnern vor (OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 28.5.2018 (6 A 11120/17.OVG)). Mit einer Einwohnerzahl von ca. 4.800 überschreitet die Abrechnungseinheit Güls diesen Orientierungswert. Der Landesgesetzgeber hat diese Problematik erkannt und in seiner Gesetzesbegründung zum Änderungsgesetz vom 05.05.2020 festgehalten, dass für das Vorliegen des für die Abgrenzung von Abrechnungseinheiten notwendigen räumlichen Zusammenhangs zwischen den Verkehrsanlagen die örtlichen Gegebenheiten und weniger die Einwohnerzahl maßgebend sind. Insofern sind auch Abrechnungsgebiete denkbar, die eine Einwohnerzahl von 10.000 bis 20.000 Einwohnern umfassen. Jüngste Rechtsprechung sagt hierzu, dass ein konkret zurechenbarer Vorteil im Sinne eines Lagevorteils für jedes veranlagte Grundstück durch die Möglichkeit der Nutzung der ausgebauten Straßen notwendig sei. Der Orientierungswert stellt vor allem in dörflichen oder kleinstädtischen Abrechnungseinheiten ein Indiz für das Bestehen der beitragsrechtlich erforderlichen Vorteilslage dar. Maßgebend sind jedoch vor allem die örtlichen Gegebenheiten und die tatsächliche Nutzung der Straßen.

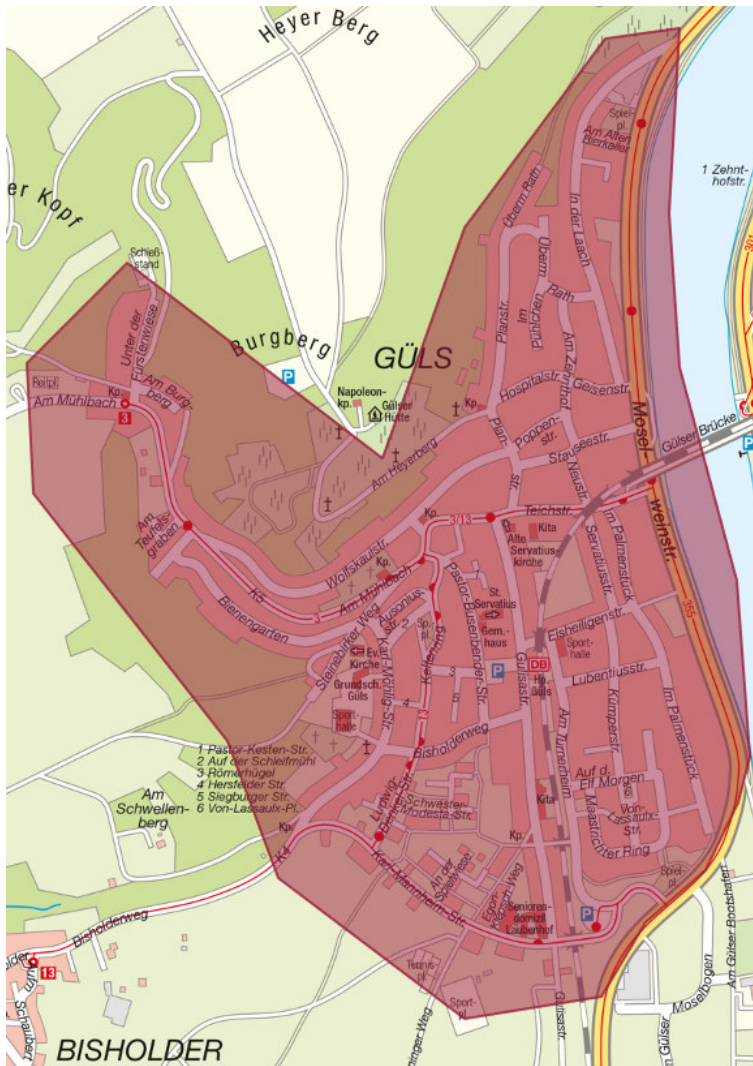


Abbildung 6 – Abrechnungseinheit Güls

6. Abrechnungseinheit Gülscher Hafen

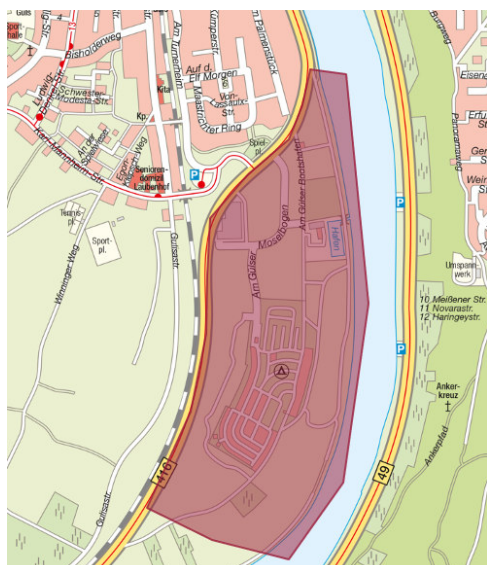


Abbildung 7 – Abrechnungseinheit Gülscher Hafen

Der zwischen der Bundesstraße 416 und der Mosel liegende Gülscher Hafen einschließlich des dort befindlichen Campingplatzes bildet eine eigenständige Abrechnungseinheit. Der Bereich ist geprägt durch zwei große Hallen und eine Campingplatzansiedlung und unterscheidet sich damit strukturell gravierend von der suburbanen Bebauung der Abrechnungseinheit Güls, dementsprechend auch der Ausbauaufwand der Verkehrsanlagen. Ein reger verbindender fußläufiger und Fahrzeugverkehr zwischen beiden Abrechnungsgebieten findet nicht statt. Vielmehr hat die Bundesstraße aufgrund nicht ausreichender Querungsmöglichkeiten trennende Wirkung. Die Mosel stellt in Richtung Osten eine natürliche Zäsur des Abrechnungsgebietes dar. Nach Süden endet das Gebiet mit dem Ende der Bebauung und somit dem Übergang in den Außenbereich.

7. Abrechnungseinheit Rübenaach (Einwohnerzahl: ca. 4.300)

Das Kerngebiet des dörflich geprägten Stadtteils Rübenaach erhält in nördlicher Richtung durch die Autobahn 48 eine Zäsur. Größere Außenbereichsflächen in westlicher und südlicher Richtung trennen die Kernlage des Stadtteils vom übrigen Stadtgebiet. Die nächstgelegene Bebauung in Richtung Bubenheim liegt 840 m entfernt. In Richtung Metternich ist das Bundeswehrzentral Krankenhaus das nächstgelegene Bauobjekt. Es liegt über 400 m Luftlinie entfernt. Die unbebauten Flächen können nicht mehr lediglich als Baulücken deklariert werden, sondern sind als Außenbereichsflächen von nicht nur unbedeutendem Umfang anzusehen.

Hinsichtlich der Einwohnerzahl kann auf die bereits zur Abrechnungseinheit Güls getätigten Ausführungen verwiesen werden. Eine Zäsur innerhalb des Abrechnungsgebietes Rübenaach ist nicht ersichtlich.

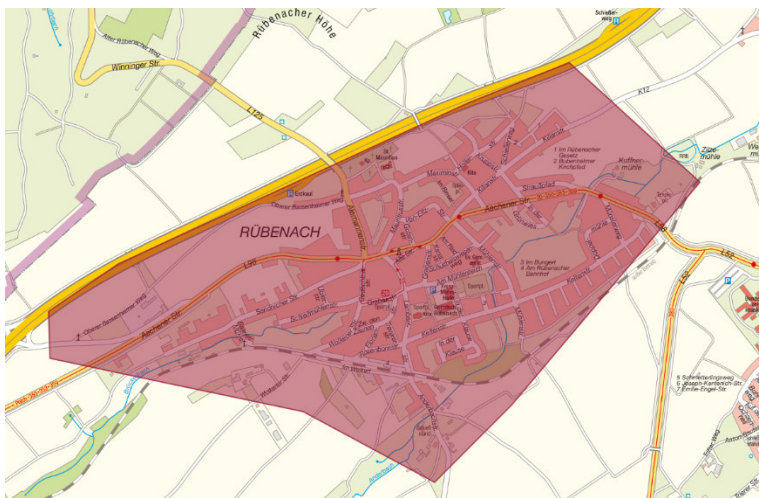


Abbildung 8 – Abrechnungseinheit Rübenaach

8. Abrechnungseinheit Industriegebiet A 61 / Güterverkehrszentrum

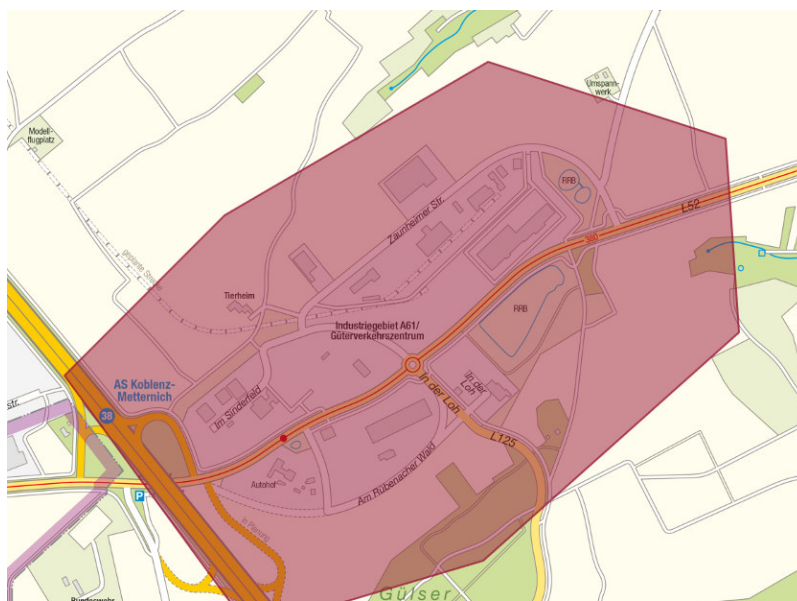


Abbildung 9 – Abrechnungseinheit Industriegebiet A 61 / Güterverkehrszentrum

Südwestlich des Abrechnungsgebietes Rübenaach befindet sich etwa 1 km Luftlinie entfernt das Industriegebiet A61/Güterverkehrszentrum.

Topografische Zäsuren innerhalb des Gebietes sind nicht ersichtlich. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch eine gewerbliche Baustruktur und dementsprechenden Straßenausbauaufwand. Weite Außenbereichsflächen in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung sowie die Autobahn 61 bilden die äußeren Grenzen des Abrechnungsgebietes.

- 9. Abrechnungseinheit Bubenheim (Einwohnerzahl: ca. 1.120)
- 10. Abrechnungseinheit Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim
- 11. Abrechnungseinheit Gewerbegebiet B9/Bubenheim

Der Stadtteil Bubenheim ist sowohl durch eine Wohnbebauung, als auch durch weiträumig gewerblich genutzte Flächen gekennzeichnet. Sowohl beim Ausbaufwand für die Verkehrsanlagen, als auch bei der Art der Nutzung entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne sind strukturell gravierende Unterschiede feststellbar, die bei Zusammenfassen aller im Stadtteil befindlichen Verkehrsanlagen zu einem Abrechnungsgebiet zu einer unverhältnismäßigen Umverteilung von Ausbaulasten führen würden. Es ist daher zum einen geboten, eine eigenständige Abrechnungseinheit zu bilden, welche lediglich aus den Verkehrsanlagen innerhalb der Wohnlage Bubenheim (Nr. 9) besteht.

Zum anderen werden der Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim und das Gewerbegebiet B9/Bubenheim durch den Zubringer zur Bundesstraße 9 sowie die neu geschaffene Nordtangente (Landesstraße 52) räumlich zerschnitten. In nördlicher Richtung werden die beiden Gebiete durch die Bundesstraße 9, welche neben der angesprochenen Zubringerstraße lediglich eine weitere Querung im nordöstlichen Bereich Richtung Kesselheim (Unterführung Mailust und Carl-Zeiss-Straße) aufweist, begrenzt. Da ein verbindender Fahrzeug- sowie Fußgängerverkehr in beiden Richtungen zwischen den beiden Gebieten, aber auch in nördlicher Richtung zum Stadtteil Kesselheim nicht erkennbar ist und somit ein räumlicher Zusammenhang nicht festgestellt werden kann, sind beide Gewerbegebiete eigenständig zu betrachten. Insofern ist der Stadtteil Bubenheim in 3 Abrechnungseinheiten aufzuteilen.

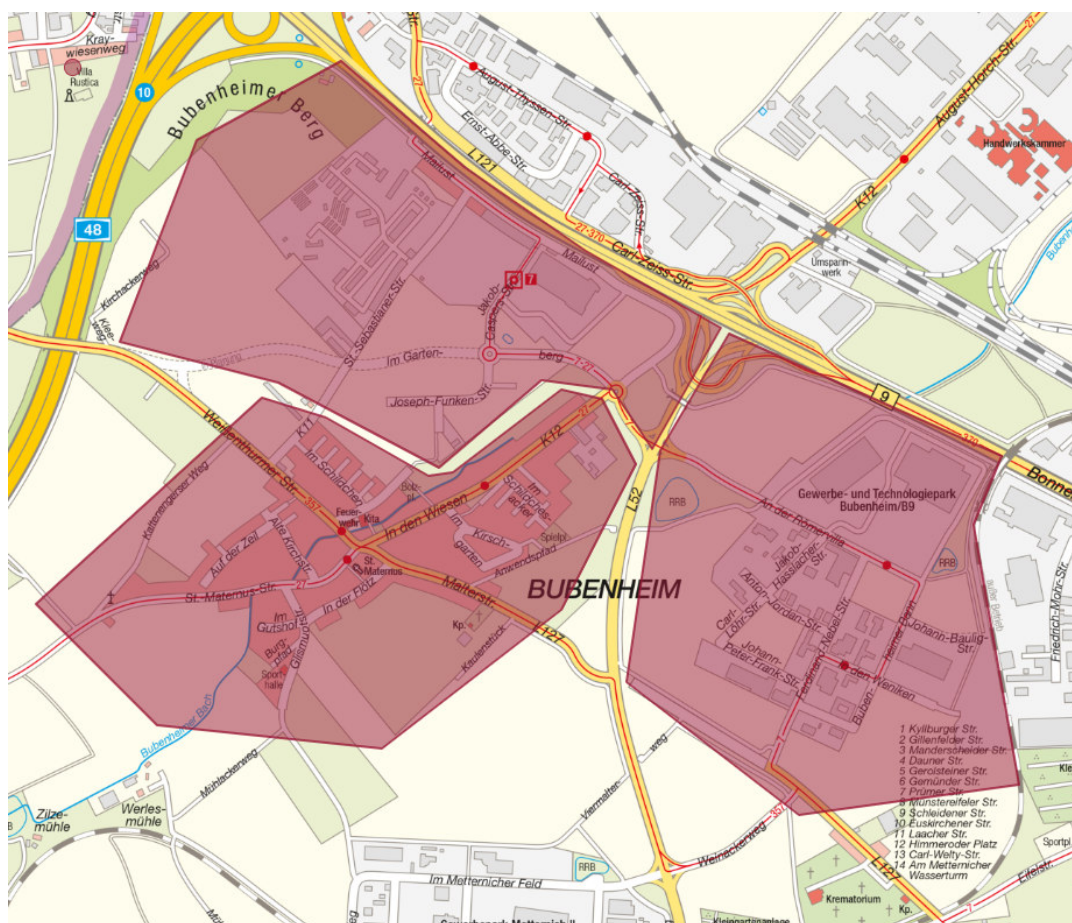


Abbildung 10 – Abrechnungseinheiten Gewerbegebiet B9/Bubenheim (links oben), Bubenheim (links unten) und Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim (rechts)

12. Abrechnungseinheit Gewerbegebiet August-Thyssen-Straße/Kesselheim

Das zwischen Autobahn 48, Bundesstraße 9 und der Bahntrasse gelegene Gewerbegebiet im Stadtteil Kesselheim ist überwiegend geprägt durch Einzelhandel in Form von Fachmärkten. Die Autobahn 48 und die Bahntrasse Koblenz–Köln trennen das Gebiet in westlicher und nördlicher Richtung.

Wie bereits ausgeführt, stellt die Bundesstraße 9 eine Grenze zu den Abrechnungsgebieten im Stadtteil Bubenheim dar. Es bestehen strukturell gravierende Unterschiede beim Straßenausbauaufwand und der Baustruktur im Vergleich mit dem Abrechnungsgebiet 13 nördlich der Bahntrasse. Lediglich die August-Horch-Straße verbindet den im nördlichen Bereich überwiegend industriell geprägten Teil von Kesselheim mit dem hier behandelten, durch Einzelhandel geprägten Bereich. Ein erforderlicher verbindender Verkehr zwischen den Einheiten, der die Zäsur der Bahntrasse aufheben könnte, ist nicht ersichtlich.

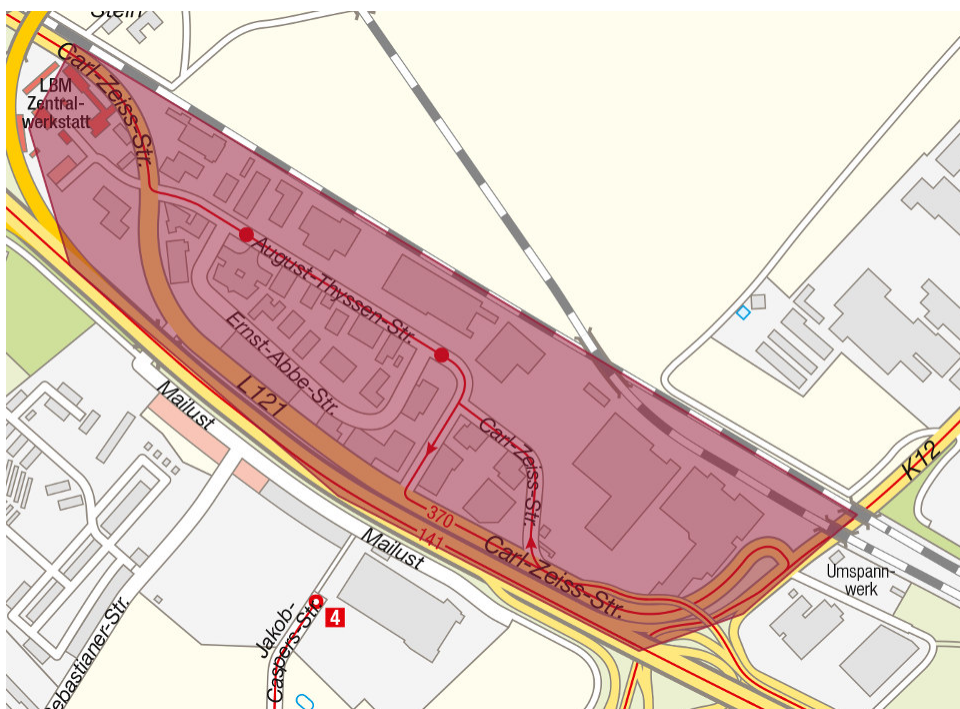


Abbildung 11 – Abrechnungseinheit Gewerbegebiet August-Thyssen-Straße/Kesselheim

13. Abrechnungseinheit Industriegebiete Kesselheim / Wallersheim (Einwohnerzahl: ca. 460)

Das flächenmäßig größte Abrechnungsgebiet bilden die beiden Industriegebiete Kesselheim und Wallersheim zusammen mit einer Teilfläche von Neuendorf. Das industriell geprägte Gebiet liegt zwischen dem Rhein nordöstlich und der Bahntrasse der Strecke Koblenz-Köln südwestlich. Im Norden grenzt die Wohnlage des Stadtteils Kesselheim an, während das Abrechnungsgebiet im Nordwesten durch das Ende der Bebauung und den Beginn des Außenbereichs abgegrenzt wird. Die Werner-von-Siemens-Straße zwischen Wallersheimer Kreisell und der Bahnunterführung zur Andernacher Straße bildet die südliche Grenze des Abrechnungsgebiets. Hier ist ein strukturell gravierender Unterschied in der Baustruktur und beim Ausbaaufwand der Verkehrsanlagen zwischen den beiden Abrechnungsgebieten Nr. 13 und Nr. 15 zu erkennen. Gleiches gilt im Vergleich mit der dörflich geprägten Wohnlage Kesselheim (vgl. die Ausführungen zum Abrechnungsgebiet Nr. 14).



Abbildungen 12 und 13 – Die Werner-von-Siemens-Straße stellt eine Zäsur zwischen den Abrechnungseinheiten Industriegebiete Kesselheim / Wallersheim und Lützel / Neuendorf / Wallersheim dar.

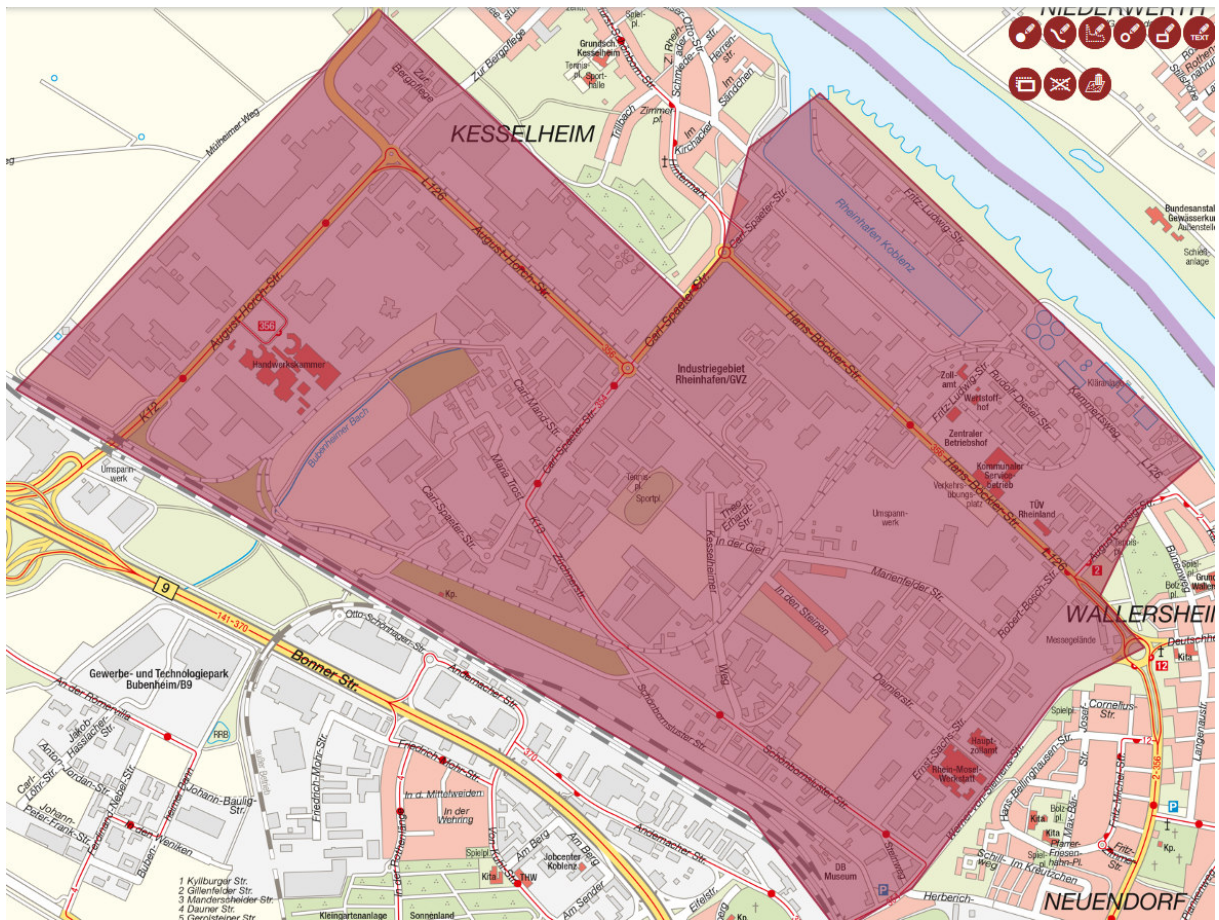


Abbildung 14 – Abrechnungseinheit Industriegebiete Kesselheim / Wallersheim

Die Hans-Böckler-Straße ist in nördlicher Richtung vom Wallersheimer Kreislauf aus gesehen lediglich einseitig – nach Süden hin – zum Anbau bestimmt und ihre Richtungsfahrtstreifen sind auf einer Strecke von etwa 220 m bis zur Einmündung August-Borsig-Straße durch einen Mittelgrünstreifen getrennt. In diesem Bereich kann die Hans-Böckler-Straße zudem nicht gequert werden, so dass sie hier eine Zäsur nach Norden bildet. Der Bereich nördlich der Hans-Böckler-Straße bis zum Rhein, der eine topografische Zäsur bildet, und westlich der August-Borsig-Straße wird industriell genutzt und der Bereich östlich der August-Borsig-Straße durch Grünflächen und eine Tennisanlage geprägt. Letztere grenzen die Abrechnungseinheit im Osten ab.

Ab der Einmündung Bünenweg ist aufgrund der unterschiedlichen Baustruktur zwischen der Wohnbebauung im Osten (Abrechnungseinheit Nr. 15) und der industriellen Nutzung westlich der August-Borsig-Straße und des dadurch strukturell gravierend unterschiedlichen Straßenausbauaufwands zwischen diesen, durch die Grünfläche Parzelle 25/8 bzw. nordöstlich der Sackgasse „Kammertsweg“ zu den Häusern Nr. 76, 78 und 80, die Grenze weiter bis zum Rhein hin zu ziehen.



Abbildung 15 mit Wohnbebauung in der Abrechnungseinheit Lützel / Neuendorf / Wallersheim (links) und Abbildung 16 (rechts) die Grenze zur industriell geprägten Nutzung in der Abrechnungseinheit Industriegebiete Kesselheim / Wallersheim



Abbildung 17 – August-Borsig-Straße mit Blick Richtung Hans-Böckler-Straße; rechts industrielle Nutzung, links weiträumige Grünflächen



Abbildung 18 – August-Borsig-Straße mit Blick Richtung Nordosten auf den Kreuzungsbereich Bünenweg und die dahinterliegenden trennenden Grünflächen



Abbildung 19 – Der Grünstreifen trennt Industriegebiet und Wohnlage der beiden Abrechnungseinheiten

Eine Aufteilung des großen Gebietes Nr. 13 ist nicht möglich. Das Gebiet hebt sich mit seiner industriell geprägten Struktur von den übrigen Gebieten im Stadtgebiet Koblenz ab. Eine Zuteilung von Teilflächen zu anderen Abrechnungsgebieten wäre willkürlich.



Abbildung 20 – Hans-Böckler-Straße mit Blick auf den Wallersheimer Kreisel – Der Mittelgrünstreifen bildet eine Zäsur.

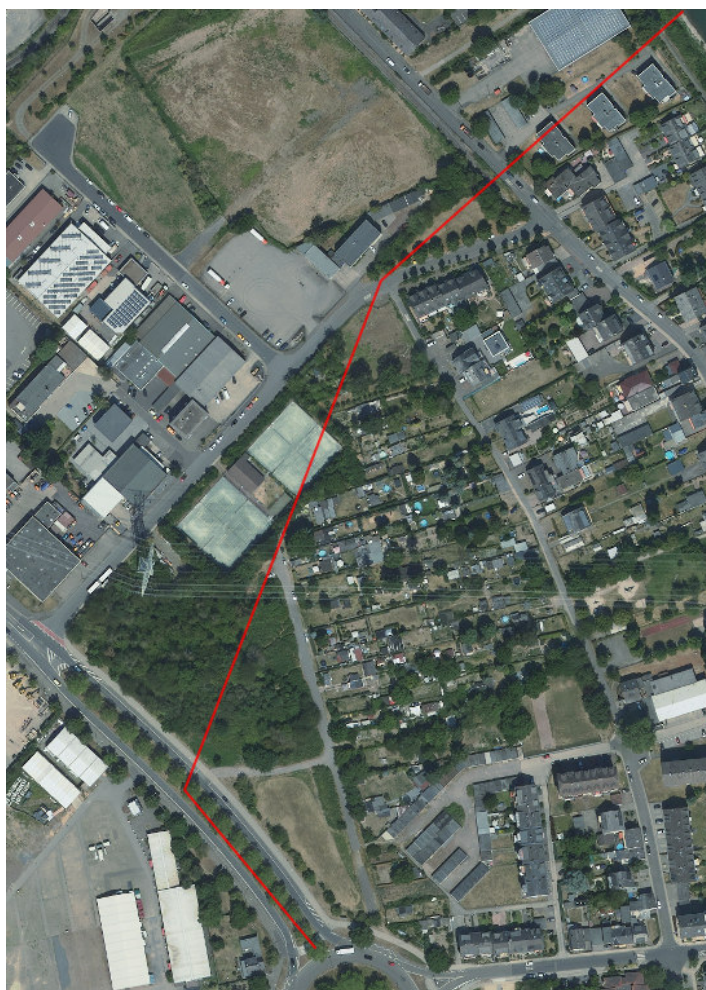


Abbildung 21 – Der Mittelgrünstreifen und die Grünfläche nördlich der Hans-Böckler-Straße stellen eine Zäsur dar. Ab der Einmündung Bünenweg bilden die Grünfläche (Parz. 25/8) und die unterschiedliche bauliche Nutzung die Grenze bis zum Rhein.

14. Abrechnungseinheit Kesselheim (Einwohnerzahl: ca. 2.090)

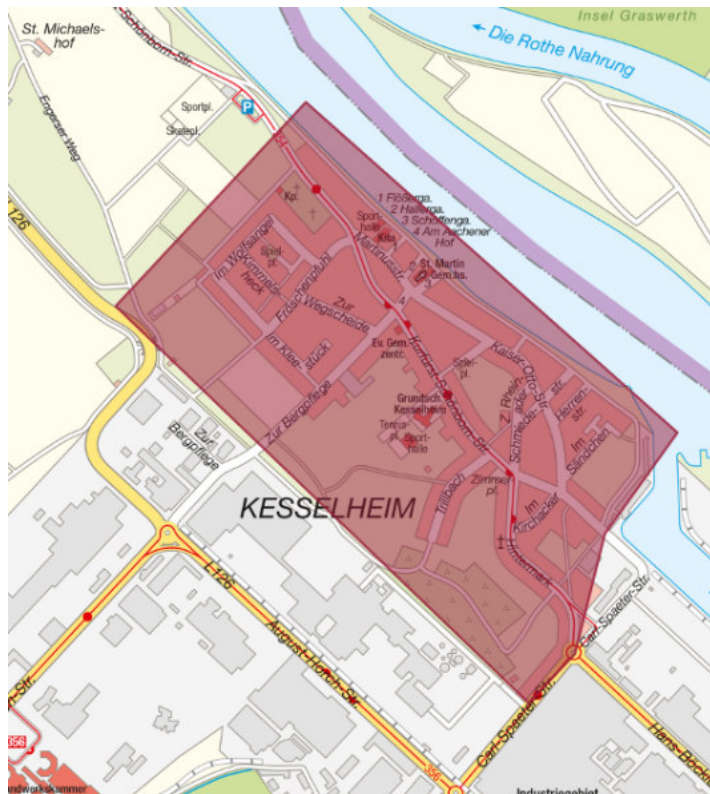


Abbildung 22 – Abrechnungseinheit Kesselheim

Nordwestlich des großflächigen Industriegebietes Kesselheim liegt die dörflich geprägte Wohnlage des Stadtteils Kesselheim. Aufgrund des strukturell gravierend unterschiedlichen Ausbaufwandes der Verkehrsanlagen gegenüber dem Industriegebiet ist dieses Abrechnungsgebiet als eigenständig zu bewerten. Seine Grenzen findet das Abrechnungsgebiet im Nord-Osten mit dem Rhein sowie im Nord-Westen mit dem Übergang in den Außenbereich am Ende der Bebauung. Das Ende der Wohnbebauung im südwestlichen Bereich bildet auch die Grenze zu dem Industriegebiet Kesselheim (hier gleichzeitig die nordöstliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 36). Die unterschiedlichen Baustrukturen links und rechts entlang der Carl-Spaeter-Straße bis zum Kreisel Hans-Böckler-Straße



Abbildung 23 – Die Carl-Spaeter-Straße mit noch eindeutig industrieller Bebauung



Abbildung 24 – Abzweigend von der Carl-Spaeter-Straße die Straße Hintermark, in der eine reine Wohnbebauung vorzufinden ist

bilden die südöstliche Grenze des Abrechnungsgebietes. Ab dem vorgenannten Kreisel verläuft die Grenze der Abrechnungseinheit weiter zwischen Wohnbebauung und industrieller Nutzung Richtung Rhein entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 36.

15. Abrechnungseinheit Lützel / Neuendorf / Wallersheim (Einwohnerzahl: ca. 13.170)

Die bevölkerungsreichste Abrechnungseinheit liegt in den Stadtteilen Lützel, Neuendorf und Wallersheim. Nach Osten und Süden stellen Rhein und Mosel jeweils eine natürliche Zäsur dar. Das Abrechnungsgebiet grenzt im Nordwesten an die Abrechnungseinheit Industriegebiete Kesselheim / Wallersheim (13).

An der Bahnunterführung Werner-von-Siemens-Straße verläuft die Grenze des Abrechnungsgebietes Richtung Süden entlang der Bahntrasse (ab Höhe Moschee) bis zum Bahnhof Lützel und von dort Richtung Westen zum Kreuzungsbereich „An der Ringmauer“ und „Mayener Straße“. Unter Einbeziehung der Weinbergstraße findet das Abrechnungsgebiet an der Mosel seine Abrundung.



Abbildung 26 – Zäsur an der Bahnunterführung Werner-von-Siemens-Straße – Andernacher Straße

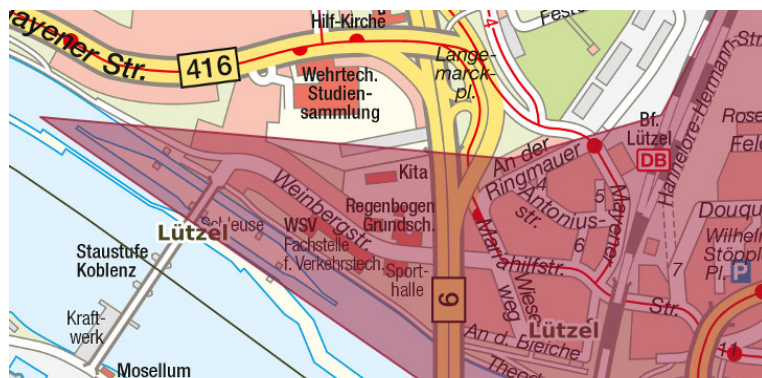


Abbildung 25 – Die zwischen Bahnhof Lützel und der Mosel verlaufende Grenze

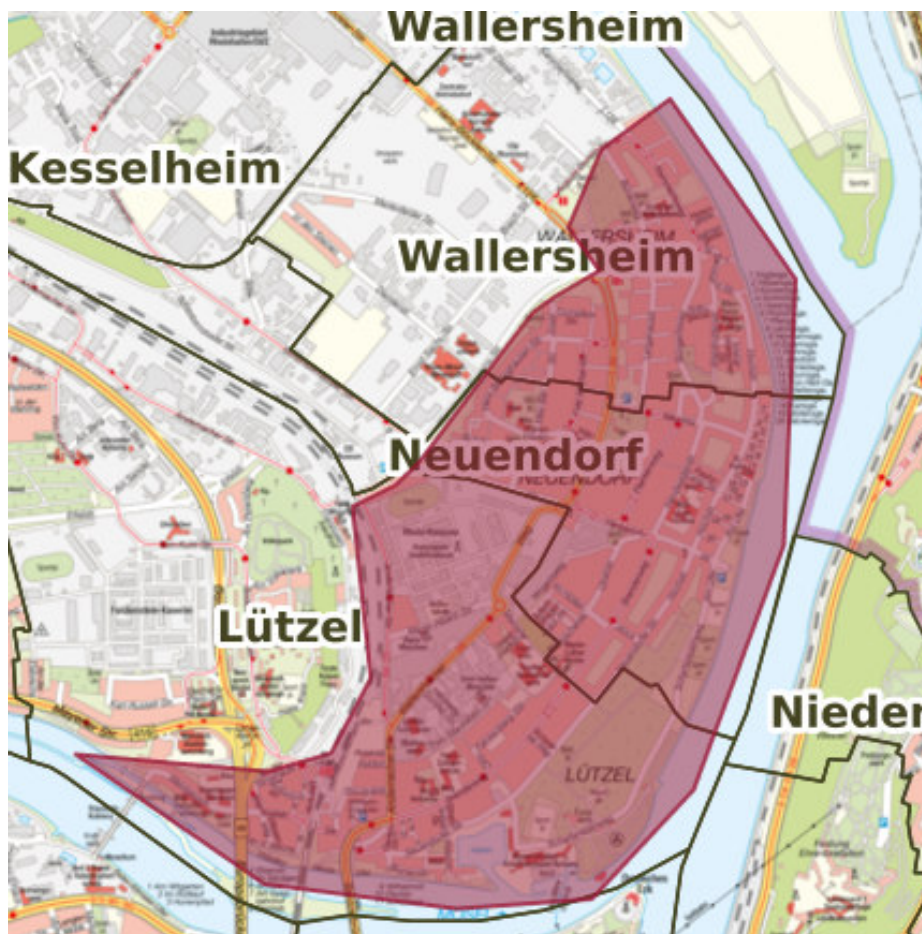
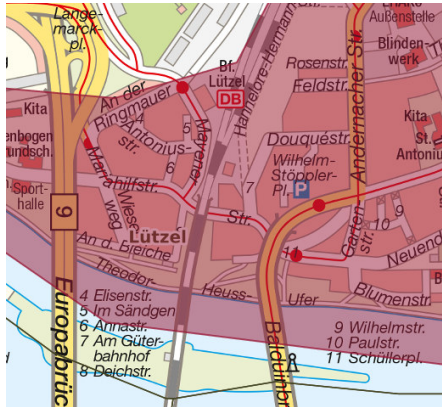


Abbildung 27 – Abrechnungseinheit Lützel / Neuendorf / Wallersheim

Die Abrechnungseinheit ist geprägt von einer urbanen Struktur. Die Stadtteile Lützel, Neuendorf und Wallersheim sind über die Jahre zusammengewachsen. Eine Trennung der verschiedenen Stadtteile ist heute nicht mehr ersichtlich. Die Stadtteile werden gleichermaßen von der

Bundesstraße 9 über die Mayener Straße im Südwesten, von der Andernacher Straße im Nordwesten, der Balduinbrücke im Süden und dem Wallersheimer Kreislauf im Norden angedient.

Der Wallersheimer Weg, welcher durch alle vorgenannten Stadtteile führt, wirkt hier nicht trennend, sondern eher verbindend als verkehrliche „Hauptschlagader“ der Stadtteile, welche rege verbindende Verkehre in beiden Richtungen in Bezug auf die Nutzung von Einrichtungen der Versorgung mit täglichen Gütern und Dienstleistungen aufweisen.



Die Bundesstraße 9 sowie die Bahntrasse stellen hier keine Zäsur dar. Die Bundesstraße 9 wird durch die Weinbergstraße unterquert. Die Weinbergstraße ist einzig und allein von den Straßen des Abrechnungsgebietes Nr. 15 abhängig. Die Bahntrasse hat hier ebenfalls keine trennende Wirkung, wird sie doch durch die Mayener Straße für den Fahr- und Fußverkehr sowie am Theodor-Heuss-Ufer fußläufig ausreichend für den relativ kleinen westlichen Bereich der Abrechnungseinheit gequert.

Abbildung 28 – Keine Zäsuren durch Bundesstraße, Bahn und Balduinbrücke

Abgrenzungsrelevant sind der Bereich Volkspark und die Feste Kaiser Franz. Ein entsprechendes Abhängigkeitsverhältnis aufgrund von Dienstleistungsangeboten und Einrichtungen in beiden Bereichen, die einen intensiven verbindenden Fahrzeug- und Fußgängerverkehr in beiden Richtungen zwischen den Gebieten auslösen, besteht nicht. Vielmehr unterscheiden sich die Bebauung und der Ausbauaufwand der Verkehrsanlagen in diesem Bereich wesentlich von der hier bestehenden urbanen Bauweise.

Auch die hohe Einwohnerzahl rechtfertigt eine weitere Aufteilung des Abrechnungsgebietes Nr. 15 z. B. an den Stadtteilgrenzen nicht. Hierzu wird auf die Gesetzesbegründung verwiesen, welche auch die Möglichkeit der Bildung von Abrechnungsgebieten mit bis zu 10.000 bis 20.000 Einwohnern vorsieht.

16. Abrechnungseinheit Am Volkspark / Feste Franz (Einwohnerzahl: ca. 1.010)

Zwischen den Abrechnungseinheiten Lützel / Neuendorf / Wallersheim (15), Gewerbegebiet Lützel Nord (17) und Metternich - Lützel (18) liegt das Abrechnungsgebiet Am Volkspark / Feste Franz. Östlich und westlich eingerahmt von der Bundesstraße 9 und Grünflächen unterscheidet sich das Gebiet strukturell gravierend von den oben genannten Abrechnungsgebieten. Die Bodelschwingstraße verbindet das Abrechnungsgebiet mit den vorgenannten Abrechnungsgebieten, ein gegenseitiges Abhängigkeitsverhältnis aufgrund von verbindenden Verkehren besteht allerdings - wie oben ausgeführt - nicht. Vielmehr ist das Gebiet als eigenständig anzusehen, ein Zuschlag zu anderen Abrechnungsgebieten wäre willkürlich.

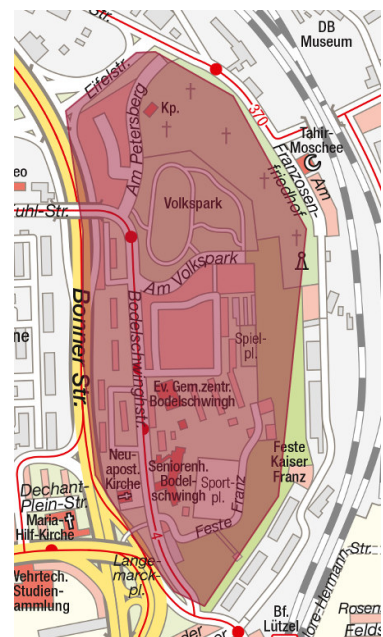


Abbildung 29 – Abrechnungseinheit Am Volkspark / Feste Franz

17. Abrechnungseinheit Gewerbegebiet Lützel Nord (Einwohnerzahl: ca. 630)

Die Abrechnungseinheit Gewerbegebiet Lützel Nord setzt sich aus zwei gewerblich genutzten Flächen nordöstlich und südwestlich der Bundesstraße 9 sowie einer größeren Kleingartenanlagen und einem kleineren, eingekesselten Wohngebiet zusammen. Die Bundesstraße 9 wird an zwei Stellen gequert, im Zuge der Von-Kuhl-Straße und der Eifelstraße, welche die Grenze des Abrechnungsgebietes nach Süden darstellt (s. u.). Die vorhandenen Querungen werden von beiden Seiten der Bundesstraße intensiv in Anspruch genommen. Ein strukturell gravierender unterschiedlicher Ausbauaufwand innerhalb des Gebiets besteht nicht. Die Bahntrasse Koblenz - Köln ohne Querungsmöglichkeit bildet im östlichen Bereich an der Unterführung Andernacher Straße beginnend die nördliche Grenze des Abrechnungsgebietes. Von Norden nach Westen hin verläuft die Grenze des Abrechnungsgebietes entlang einer stillgelegten Bahntrasse, welche zugleich die Stadtteilgrenze von Lützel zu Bubenheim darstellt. Obwohl die Bahntrasse stillgelegt ist, finden sich auf der kompletten Strecke keine Querungsmöglichkeiten.

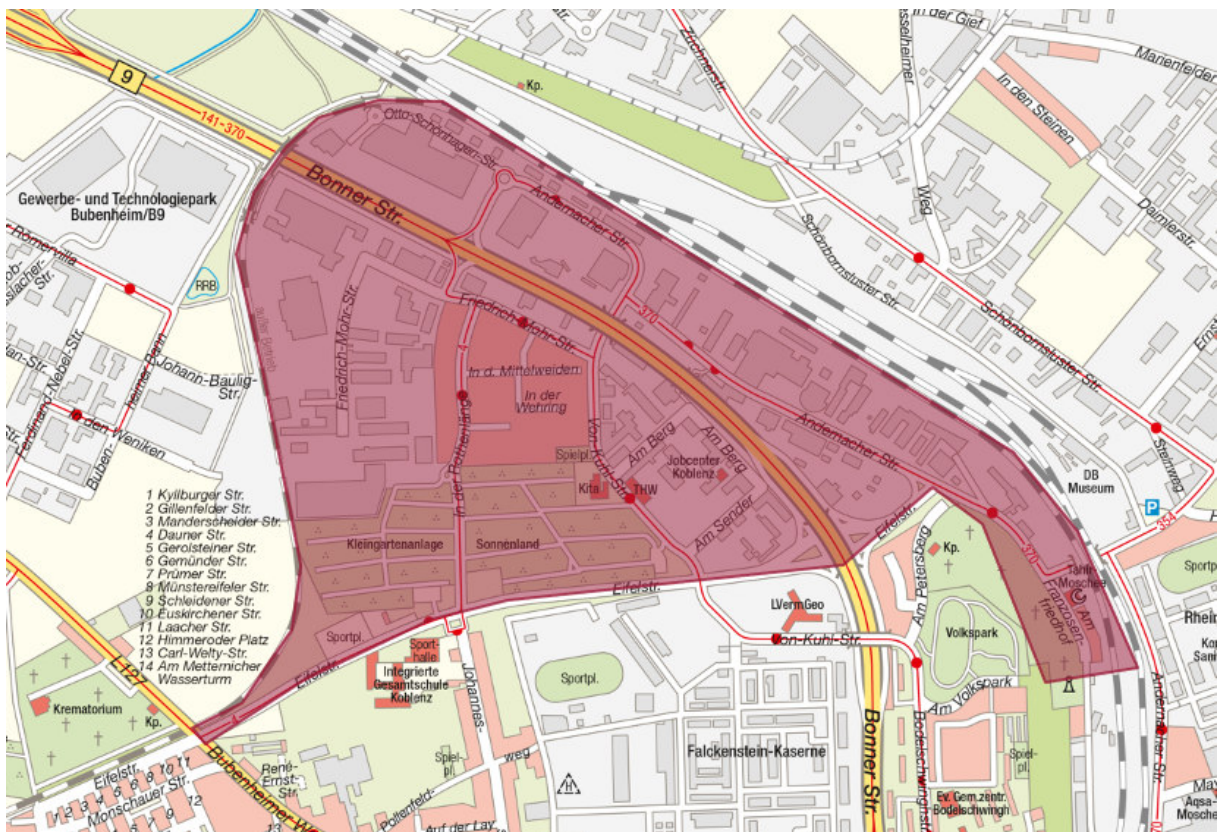


Abbildung 30 – Abrechnungseinheit Gewerbegebiet Lützel Nord

Die südwestliche Grenze des Abrechnungsgebietes stellt ebenfalls die Stadtteilgrenze dar. Hier stößt die vorgenannte stillgelegte Bahntrasse an die Eifelstraße. Zwischen diesem Punkt und ihrer Einmündung in die Andernacher Straße – einer Strecke von 1,5 km – finden sich auf der Eifelstraße lediglich zwei Querungsmöglichkeiten an der Kreuzung Von-Kuhl-Straße und - in Form von Fußgängerüberwegen Richtung Johannesstraße und Schule - unmittelbar nach der Einmündung der Straße „In der Rothenlänge“. Die Eifelstraße selbst erschließt lediglich die Integrierte Gesamtschule und den auf der anderen Straßenseite befindlichen Sportplatz. Ausgenommen von den vorgenannten Anlagen findet man auf beiden Straßenseiten der Eifelstraße Grünstreifen und keinerlei unmittelbare Zufahrt zur Erschließung von Grundstücken, sodass die Eifelstraße eine klare Zäsur nach Süden bildet.



Abbildung 31 – Die Eifelstraße kurz nach der Integrierten Gesamtschule in Richtung Metternich

18. Abrechnungseinheit Metternich / Lützel (Einwohnerzahl: ca. 3.620)

Auf der linken Moselseite erstrecken sich unter anderem die Stadtteile Metternich und Lützel. Die Mosel bildet für das hier festgelegte Abrechnungsgebiet die Grenze nach Süden, mit Ausnahme der Weinbergstraße, welche nur über die Straßen des Abrechnungsgebietes Lützel / Neuendorf / Wallersheim (15) erreicht werden kann. In westlicher Richtung bildet die Bundesstraße 9 die Grenze. Die Bundesstraße wird zwar an drei Stellen gequert. Zum einen an der Eifelstraße, welche die Grenze des Abrechnungsgebietes nach Norden darstellt, zum anderen durch die Überführung „Von-Kuhl-Straße“. Beide Querungen liegen eng beieinander und sind nicht geeignet, aufgrund der tatsächlichen Straßennutzung eine entsprechende Erweiterung der Abrechnungseinheit nach Osten zu begründen. Vielmehr dient die Eifelstraße überwiegend dem weiterführenden Verkehr zu den Abrechnungseinheiten Nr. 13 und 15 bzw. dem Verkehr innerhalb der Abrechnungseinheit Nr. 15 und die Von-Kuhl-Straße der Andienung des Gebietes „Am Volkspark“ (Nr. 16). Die dritte Querung der Bundesstraße 9 besteht im Zuge der Mayener Straße in Richtung der Abrechnungseinheit Nr. 15. Ein entsprechendes Abhängigkeitsverhältnis und ein reger verkehrlicher Austausch von dem einen in das andere Gebiet und umgekehrt ist jedoch nicht zu erkennen.

Die Eifelstraße bildet größtenteils die Grenze des Abrechnungsgebietes nach Norden, westlich der Landesstraße 127 (Bubenheimer Weg) die stillgelegte Bahntrasse. Die Grünflächen südlich des Krematoriums und die Felder südlich der auf der anderen Straßenseite der L 127 bestehenden Bebauung verstärken die trennende Wirkung durch die stillgelegte Bahntrasse. Das Krematorium und die auf der anderen Straßenseite bestehende Bebauung liegen daher außerhalb der Abrechnungseinheit.

Im Westen stößt die Grenze schließlich auf die Landesstraße 52, die neu errichtete Nordtangente, welche in die Bundesstraße 416 übergeht. Diese bietet an der Kreuzung mit der Rübenacher und der Trierer Straße zwar Quermöglichkeiten, ist von ihrem Ausbaustand allerdings so massiv, dass sie trennend wirkt. Hinzu kommt die fehlende Anbaubestimmung, die sich bis zum Zubringer auf die Kurt-Schumacher-Brücke fortsetzt. Die Kurt-Schumacher-Brücke bildet den südlichen Abschluss des Abrechnungsgebietes.

Hinsichtlich des Orientierungswertes der Einwohnerzahl kann auf die entsprechenden Ausführungen zur Abrechnungseinheit Güls (Nr. 5) verwiesen werden.



Abbildung 32 – Abrechnungseinheit Metternich / Lützel

19. Abrechnungseinheit Metternich West (Einwohnerzahl: ca. 5.640)

An das Abrechnungsgebiet Metternich / Lützel grenzt im Westen die Abrechnungseinheit Metternich West an. Die östliche Grenze bildet die Nordtangente bis einschließlich Kurt-Schumacher-Brücke. In Fahrtrichtung Güls weist die Bundesstraße 416 nach der Auffahrt zur Brücke nicht mehr vier, sondern nur noch zwei Spuren auf und erhält eine Anbaubestimmung, sodass sie keine trennende Wirkung mehr hat. Die Mosel bildet die südliche Grenze des Abrechnungsgebietes. Die westliche und nördliche Grenze des Gebietes wird jeweils durch das Ende der Bebauung begründet. Insoweit und bezüglich der Entfernungen zur Bebauung in den Stadtteilen Rübenach und Güls wird auf die Begründungen zu diesen Abrechnungsgebieten (5 und 7) verwiesen.

Der Ausbauaufwand der Verkehrsanlagen im Gewerbepark Metternich II ist nicht strukturell gravierend unterschiedlich im Vergleich zu dem Ausbauaufwand der übrigen Verkehrsanlagen, so dass insoweit eine Aufteilung des Abrechnungsgebietes nicht erforderlich ist. Dem Gebot der Belastungsgleichheit wird durch die Aufnahme einer Verschonungsregelung in die Satzung Rechnung getragen. Auch die stillgelegte Bahntrasse hat im Gewerbepark keine trennende Wirkung. Hier sind zwei Querungen vorhanden, welche in beide Richtungen rege genutzt werden und ausreichend für die vorkommenden Verkehre sind.

Auch die Überschreitung des Orientierungswerts der Einwohnerzahl von 3.000 rechtfertigt eine weitere Aufteilung des Abrechnungsgebietes nicht. Hierzu wird auf die entsprechenden obigen Ausführungen zur Gesetzesbegründung und angewandten Rechtsprechung verwiesen.

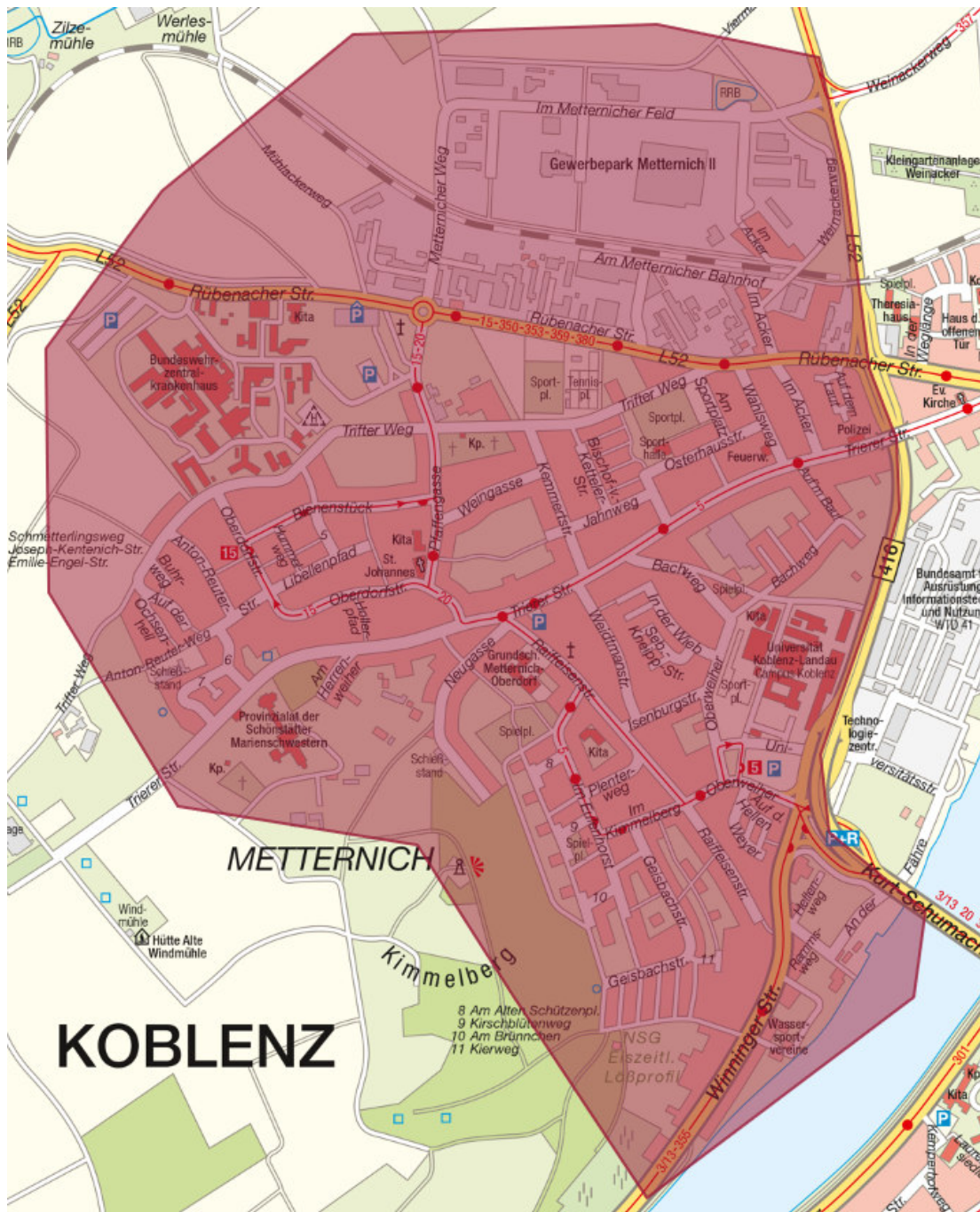


Abbildung 33– Abrechnungseinheit Metternich West

20. Abrechnungseinheit Altstadt (Einwohnerzahl: ca. 5.050)

Vom Deutschen Eck aus bilden Rhein und Mosel die natürlichen Grenzen des Abrechnungsgebietes nach Osten und Norden. In südlicher Richtung trennt vom Rhein bis zum Moselring der vierspurige Friedrich-Ebert-Ring einschließlich einem die Richtungsfahrbahnen trennenden, breiten Grünstreifen das Abrechnungsgebiet Altstadt von der Abrechnungseinheit Mitte / Südstadt (20). Eine das Abrechnungsgebiet abschließende Zäsur nach Westen bildet die mehrspurige Bundesstraße 9 bis zur Europabrücke, deren Querung insbesondere im Hinblick auf die Größe der Gebiete, die von ihr getrennt werden, mit erheblichen Hindernissen verbunden ist.

Die Überschreitung des Orientierungswerts der Einwohnerzahl von 3.000 allein rechtfertigt eine Aufteilung des Abrechnungsgebietes - wie bereits ausgeführt - nicht.

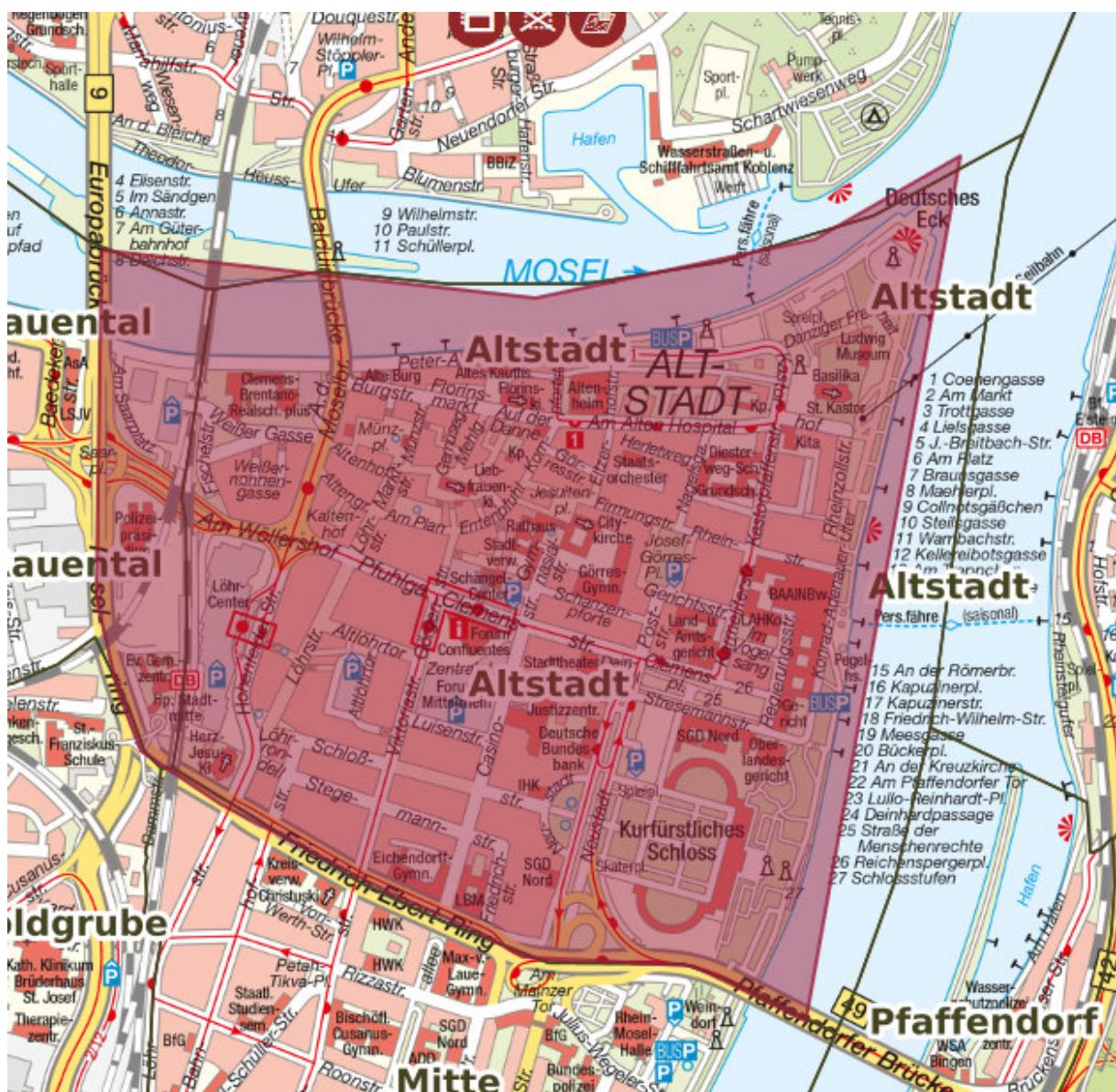


Abbildung 34 – Abrechnungseinheit Altstadt

21. Abrechnungseinheit Mitte / Südstadt (Einwohnerzahl: ca. 10.300)



Abbildung 35 – Zäsur Friedrich-Ebert-Ring und B9

Südlich des Friedrich-Ebert-Ringes wird die Abrechnungseinheit Mitte / Südstadt definiert. Im nordwestlichen Bereich bildet die Bundesstraße 9 eine Zäsur vom Moselring bis zum Fastnachtsmuseum.

Der Bundesstraße 9 weiter Richtung Süden folgend erheben sich rechter Hand die Hänge der höhergelegenen Stadteile der Karthause, die in diesem Bereich nicht durch eine Verkehrsanlage unterbrochen werden. Die Hanglage stellt die westliche Grenze der Abrechnungseinheit dar.



Abbildung 37 – Zäsur durch die Hanglage westlich der B9

Im Süden endet das Abrechnungsgebiet mit dem Ende der Bebauung an der Verkehrsanlage Laubach. Die parallel zu ihr verlaufenden Bahntrassen bilden bis zur Höhe des Schwanenteichs die östliche Grenze der Abrechnungseinheit, da sie in diesem Bereich nicht durch erschließende Verkehrsanlage gequert werden. Der Bereich um das Stadion Oberwerth ist durch Privatstraßen erschlossen und erfährt durch die Straßen der Abrechnungseinheit Mitte / Südstadt keinen beitragsrechtlichen Sonder-vorteil, ist dieser Bereich doch direkt durch die in dem Bereich nicht zum Anbau bestimmte Mainzer Straße (Kreisstraße 3) an das übrige Straßennetz angeschlossen.

Das weiter südlich gelegene Gelände der Koblenzer Brauerei ist dem Außenbereich zuzuordnen.

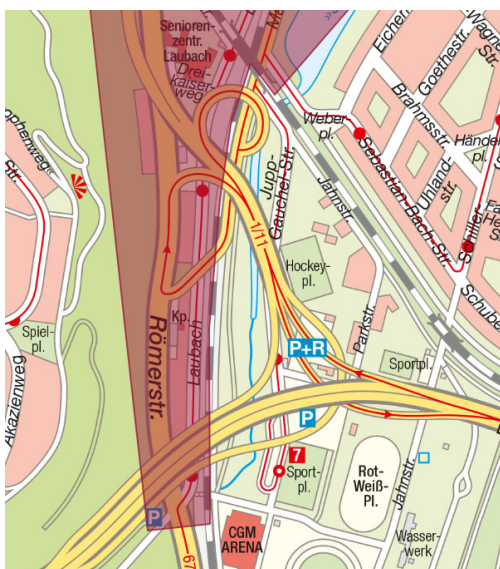


Abbildung 36 – Zäsur durch die Bahntrasse



Abbildung 38 – Abrechnungseinheit Mitte / Südstadt

Nicht erfasst von der Abrechnungseinheit ist der zwischen Rheinlache / Schwanenteich und dem Bahndamm gelegene Bereich des Stadtteils Oberwerth, dieser ist isoliert zu betrachten. Denn ein verbindendes Fahrzeug- und Fußgängerverkehr zwischen den Gebieten in beiden Richtungen durch das Freibad und die Rheinanlagen besteht nur saisonal, ist aber insgesamt nicht ausreichend, um die Zäsur zu überwinden. Der Rhein bildet die nordöstliche Grenze des Abrechnungsgebietes Mitte / Südstadt.

Auch die hohe Einwohnerzahl rechtfertigt eine weitere Aufteilung des Abrechnungsgebietes nicht. Hierzu wird auf die Gesetzesbegründung verwiesen, welche auch die Möglichkeit der Bildung von Abrechnungsgebieten mit bis zu 10.000 bis 20.000 Einwohnern vorsieht.

22. Abrechnungseinheit Oberwerth (Einwohnerzahl: ca. 1.360)

Die exponierte Lage dieses Teilbereichs des Stadtteils Oberwerth begründet dessen Eigenständigkeit als Abrechnungsgebiet. Nach Osten, Norden und Westen ist es von Wasser umgeben (Rheinlache / Schwanenteich bzw. Rhein), der Bahndamm zur Horchheimer Brücke mit lediglich einer Querungsmöglichkeit für den fußläufigen Verkehr bildet die südliche Grenze.

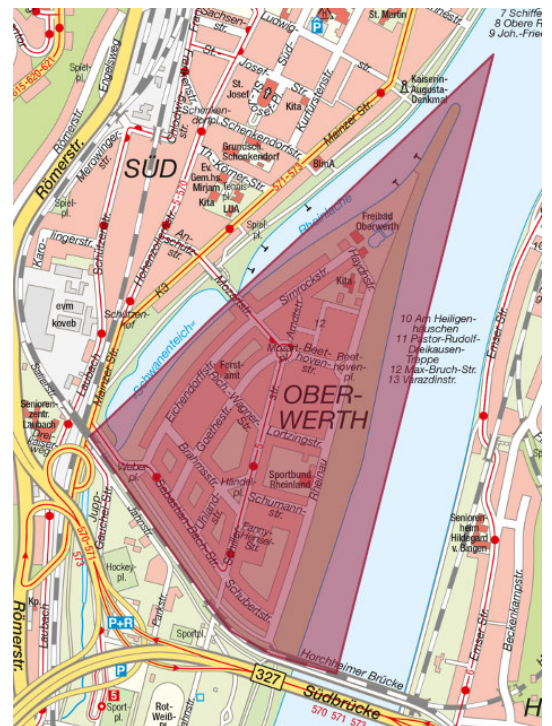


Abbildung 39 – Abrechnungseinheit Oberwerth

23. Abrechnungseinheit Karthause (Einwohnerzahl: ca. 10.420)

Als eigenständige Abrechnungseinheit sind die Stadtteile Karthause Nord, Karthause Flugfeld sowie Karthäuserhofgelände zu betrachten. Die Karthause befindet sich in Höhenlage zwischen den beiden die Stadt Koblenz bestimmenden Flüssen Rhein und Mosel. Die in Osten, Norden und Westen gelegenen steilen Hänge grenzen das Abrechnungsgebiet natürlich ab. Nach Süden findet das Abrechnungsgebiet seine Grenze mit dem Ende der Bebauung.

Die Stadtteilgrenze zwischen Karthäuserhofgelände und Karthause Nord bzw. Flugfeld verläuft entlang der Simmerner Straße (Kreisstraße 22). Eine trennende Wirkung entfaltet die Simmerner Straße jedoch nicht, da sie problemlos an insgesamt sechs Stellen (vier ampelgesteuerten Fußgängerüberwegen, einer Fußgängerbrücke und einer Unterführung) gequert werden kann.

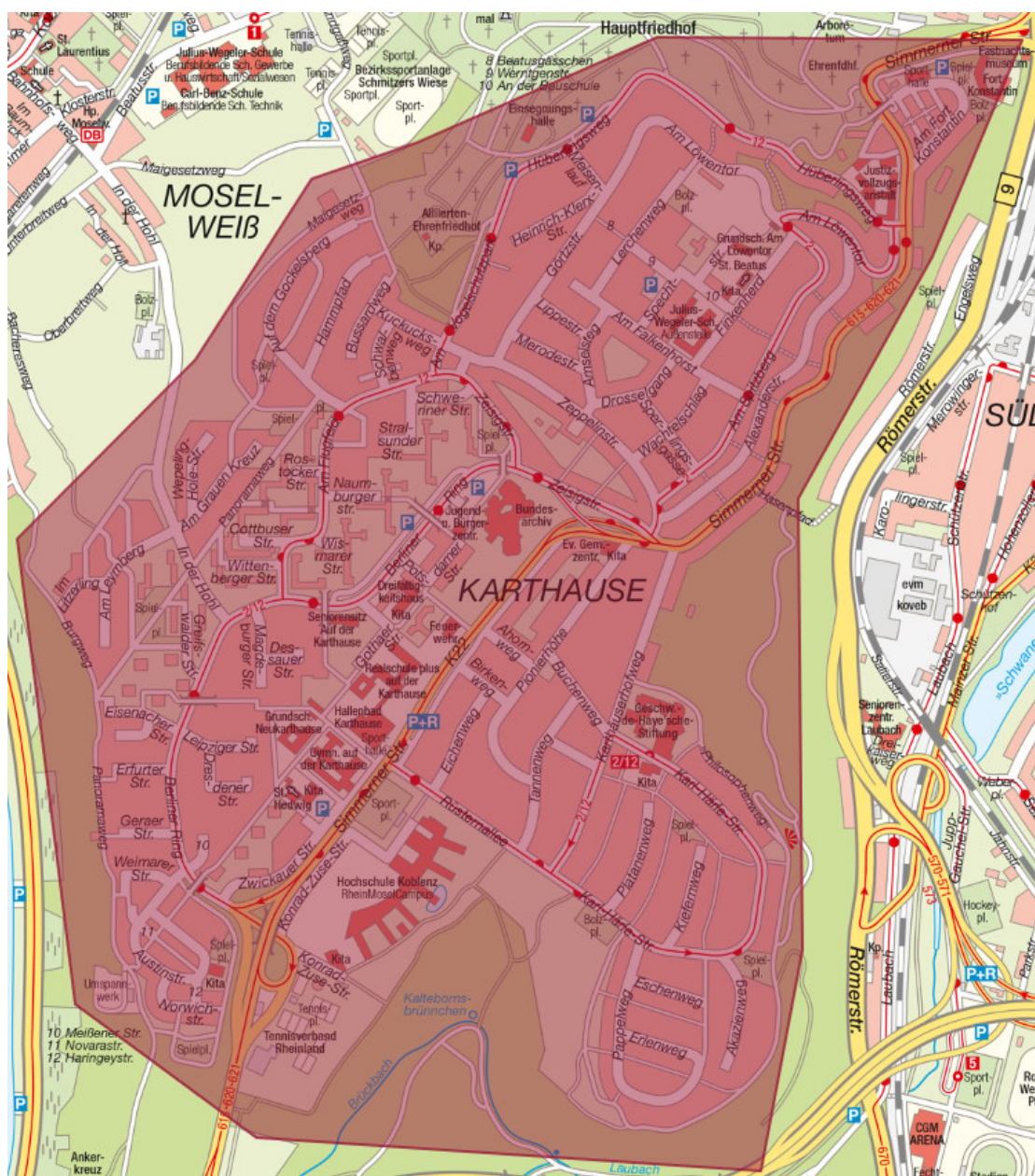


Abbildung 40 – Abrechnungseinheit Karthause

Zudem findet ein reger verkehrlicher Austausch in beiden Richtungen statt. So wird die Anbindung an den ÖPNV von beiden Seiten der Simmerner Straße gegenseitig genutzt. Parkplätze auf der Seite Karthäuserhofgelände dienen den Eltern von Schülern, den Schülern der Oberstufen selbst und den Lehrern der Schulen, die sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Stadtteil Karthause Flugfeld befinden. Auf beiden Seiten der Simmerner Straße befinden sich Bäckereien und Fahrschulen. Studenten der Fachhochschule auf der südöstlichen Seite der Simmerner Straße wohnen in den Studentenwohnheimen auf der nordwestlichen Seite der Simmerner Straße. Auf beiden Seiten befinden sich Kitas und Spielplätze, welche wechselseitig genutzt werden.

Die Simmerner Straße ist zudem insbesondere mit dem Berliner Ring Teil des Verteilerrings auf der Karthause, so dass nicht nur durch die Kreuzung dieser beiden Straßen, sondern auch über die abzweigenden bzw. einmündenden Straßen wie Rüsternallee, Pionierhöhe, Karthäuserhofweg oder Zeisigstraße der verbindende Fahrzeugverkehr zwischen den Stadtteilen sichergestellt ist.



Abbildung 41 – Schüler nutzen die Querungshilfen, hier die Unterführung, um zu den Schulbussen auf der anderen Seite der Simmerner Straße zu kommen.



Abbildung 42 – Eltern warten auf ihre Kinder auf der Seite des Stadtteils Karthäuserhofgelände

Auch die hohe Einwohnerzahl rechtfertigt eine weitere Aufteilung des Abrechnungsgebietes nicht. Hierzu wird auf die Gesetzesbegründung verwiesen, welche auch die Möglichkeit der Bildung von Abrechnungsgebieten mit bis zu 10.000 bis 20.000 Einwohnern vorsieht.

24. Abrechnungseinheit Rauental / Moselweiß (Einwohnerzahl: ca. 7.180)

Die Mosel grenzt das Abrechnungsgebiet Rauental / Moselweiß nach Norden und Westen hin ab. Nach Osten bildet die mehrspurige Bundesstraße 9 eine Zäsur zum Abrechnungsgebiet Altstadt (20). Die Abrechnungseinheit wird aus dem Stadtteil Rauental sowie dem nördlich der Bahntrasse gelegenen Teil von Moselweiß gebildet.



Abbildung 43 – Querungsmöglichkeiten im Südwesten



Abbildung 44 – Querungsmöglichkeit Lindenstraße

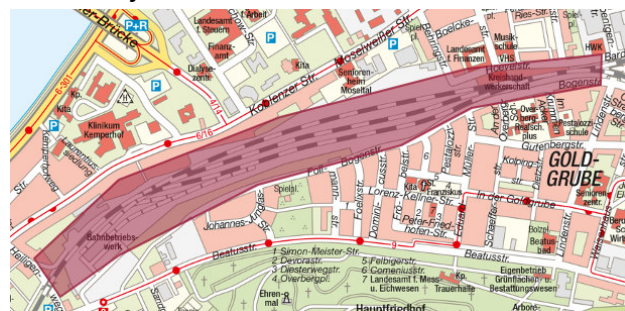


Abbildung 45 – Bereich ohne Querungsmöglichkeit

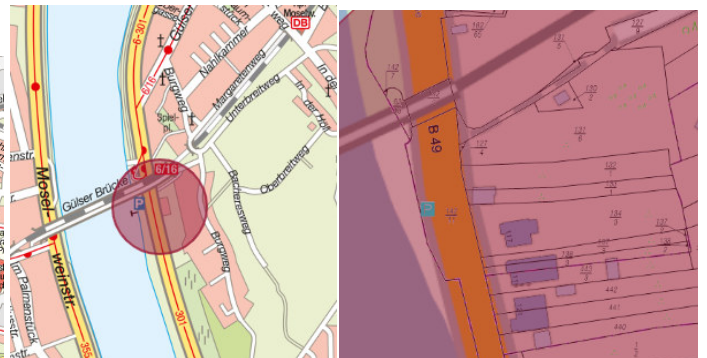


Abbildung 46 – Bebauung südlich der Bahnquerung

Denn die teilweise 12-gleisige Bahntrasse hat auf einer Länge von 1,7 km keine Querungsmöglichkeit. Im Südosten der Abrechnungseinheit quert die Lindenstraße zum Abrechnungsgebiet Goldgrube / Moselweiß. Im Südwesten findet man zwar auf einer verhältnismäßig kurzen Distanz von etwa 900 m vier Querungsmöglichkeiten (Heiligenweg, Bahnhofsweg, Brücke Unterbreitweg/Margaretenweg, Bundesstraße 49 - Moselufer).

Allerdings dienen die Querungen zum größten Teil dem überörtlichen Verkehr außerhalb der Abrechnungseinheiten, vor allem dem Verkehr zwischen Kurt-Schumacher-Brücke und Karthause. Unter Berücksichtigung des Vorteilsprinzips kann daher ein räumlicher Zusammenhang auch nicht aufgrund der tatsächlichen Straßennutzung erkannt werden, da es an einem verbindenden Fahrzeug- und Fußgängerverkehr in beiden Richtungen zwischen der Abrechnungseinheit Rauental / Moselweiß und der Abrechnungseinheit Goldgrube / Moselweiß fehlt. Beide Abrechnungseinheiten sind als eigenständig anzusehen. Die Querungsmöglichkeiten sind für die weite Strecke nicht ausreichend, um die beiden Bereiche zusammenführen zu können.

Allein die Bebauung Moselufer 117 bis 121, die südlich der Bahnstrecke liegt, ist unter Beachtung des Vorteilsgedankens der Abrechnungseinheit Goldgrube / Moselweiß zuzurechnen, da sie allein über die Bundesstraße 49 unterhalb der Gülser Brücke mit dem übrigen Straßennetz dieser Abrechnungseinheit verbunden ist.

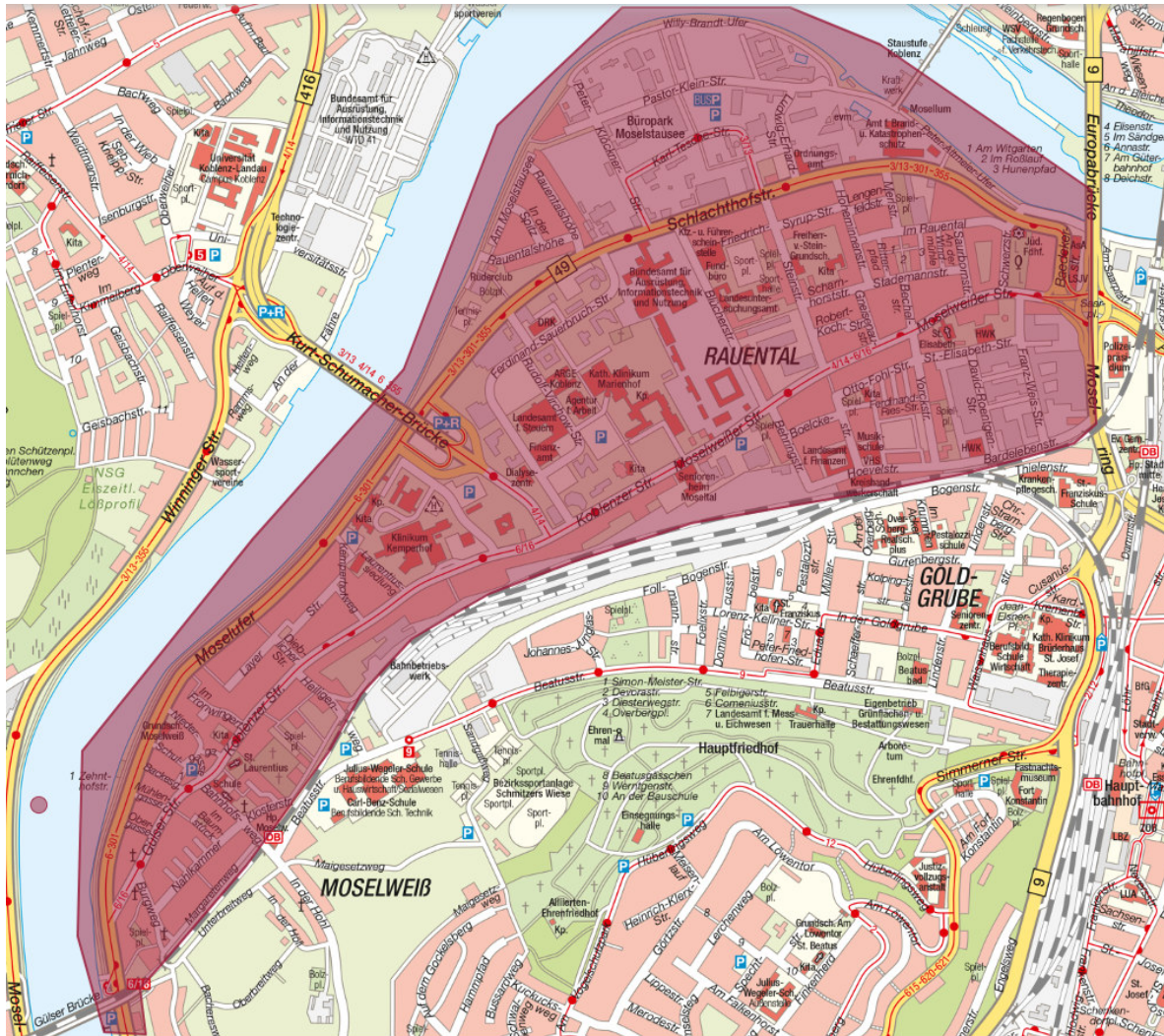


Abbildung 47 – Abrechnungseinheit Raental / Moselweib

25. Abrechnungseinheit Goldgrube / Moselweib (Einwohnerzahl: ca. 4.660)

Nördlich der Abrechnungseinheit Karthause (23) liegt der Stadtteil Goldgrube, welcher zusammen mit einem Teilbereich des Stadtteils Moselweib eine eigenständige Abrechnungseinheit bildet. Der Friedhof und die Steillage im Süden grenzen das Abrechnungsgebiet zur Karthause ab. Östlich trennt die Bundesstraße 9 das Gebiet von den Abrechnungseinheiten Mitte / Südstadt (21) und Altstadt (20). Im Norden bildet die Bahntrasse, welche lediglich 5 Querungsmöglichkeiten, davon allerdings 4 auf recht kurzer Distanz, aufweist (siehe Erläuterung zur Abrechnungseinheit Raental / Moselweib (24)), eine Zäsur. Ein verbindender Fahrzeug- und Fußgängerverkehr zwischen den Abrechnungseinheiten Raental / Moselweib und Goldgrube / Moselweib besteht jedoch nicht. Vielmehr dienen die Querungsmöglichkeiten dem überörtlichen Verkehr außerhalb der Abrechnungseinheiten, vor allem Richtung Karthause und Südstadt (Querung Lindenstraße).

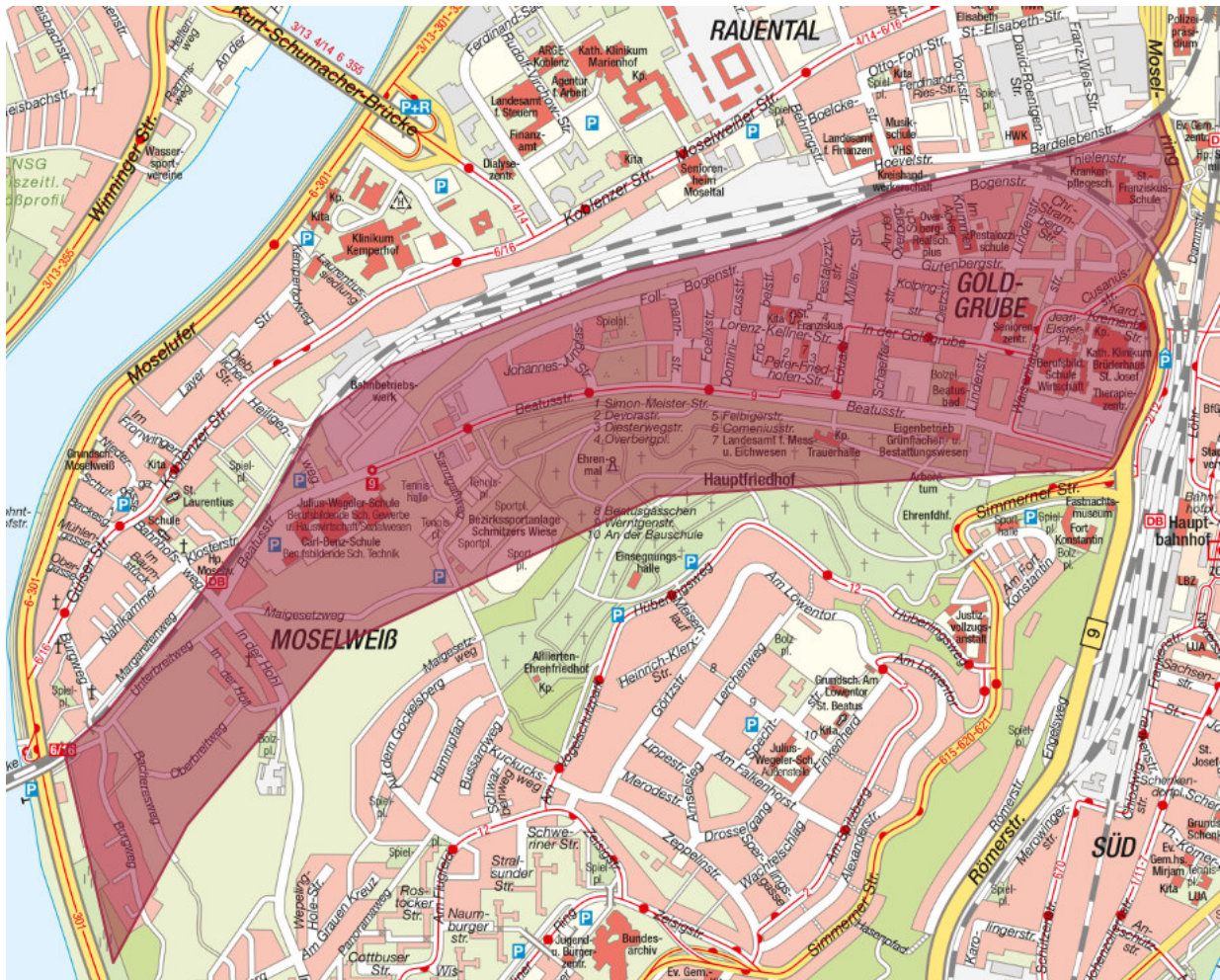


Abbildung 48 – Abrechnungseinheit Goldgrube / Moselweib

26. Abrechnungseinheit Pfaffendorfer / Horchheimer Höhe (Einwohnerzahl: ca. 4.800)

Östlich der Bundesstraße 42 liegen u.a. die Stadtteile Pfaffendorfer Höhe und Horchheimer Höhe, welche über die Jahre zusammengewachsen sind. Die Bundesstraße 42 kann zwar auf einer Strecke von 2,3 Kilometer insgesamt 6 Mal gequert werden, wobei hiervon lediglich 4 Querungen (Ellingshohl, Balthasar-Neumann-Straße, Alte Heerstraße und Haukerstweg) sowohl von Fußgänger-, als auch von Fahrzeugverkehr genutzt werden können. Ein räumlicher Zusammenhang trotz der Zäsur durch die Bundesstraße besteht zwischen dem Gebiet Horchheimer Höhe und Pfaffendorfer Höhe und den rheinseitigen Stadtteilen Horchheim und Pfaffendorf allerdings nicht aufgrund der tatsächlichen typischen Straßennutzung. Denn verbindender Fahrzeug- und Fußgängerverkehr in beiden Richtungen, der die trennende Wirkung der prägnanten Zäsur durch die Bundesstraße 42, teils verstärkt durch Außenbereichsflächen, aufheben könnte, besteht zwischen den Abrechnungseinheiten 26 und 27 schon wegen des großen Höhenunterschieds, aber auch mangels entsprechender Ziele und Einrichtungen der Versorgung mit alltäglichen Gütern und Dienstleistungen, die jeweils nur im anderen Gebiet vorhanden wären, kaum.

Der teils in Tallage fließende Bienhornbach mit seinen weitläufigen, grünen Uferbereichen entfaltet trennende Wirkung. Zwar bestehen zwei Verbindungen insbesondere für den

Fahrverkehr zum Stadtteil Asterstein (Bienhorntalbrücke und Am Kratzkopfer Hof). Hier findet jedoch kaum verbindender Verkehr in beiden Richtungen zwischen den Stadtteilen statt, sondern eher Durchgangsverkehr in Richtung der Bundesstraßen. Denn beide Abrechnungsgebiete weisen selbst Einrichtungen der Versorgung mit alltäglichen Gütern und Dienstleistungen auf. Die Abrechnungsgebiete Asterstein (28) und Pfaffendorfer / Horchheimer Höhe sind daher jeweils eigenständig zu betrachten.

Die östliche Grenze der Abrechnungseinheit bilden das Ende der Bebauung und der Übergang in den Außenbereich. Nach Süden stellt die Grenze zum Gemeindegebiet Lahnstein die Grenze des Abrechnungsgebietes dar.

Die Bundesstraße 49 stellt jedoch keine Zäsur dar, da sie auf einer recht kurzen Strecke zweimal, durch die Straßen „Horchheimer Höhe“ und „Im Keitenberg“, gequert wird. Die beiden Querungen sind auch im Hinblick auf die Größe und Topographie des Gebietes ausreichend, da die Bundesstraße hierdurch ungehindert gequert werden kann.

Die Überschreitung des Orientierungswerts der Einwohnerzahl von 3.000 allein rechtfertigt eine weitere Aufteilung des Abrechnungsgebietes - wie bereits ausgeführt - nicht.

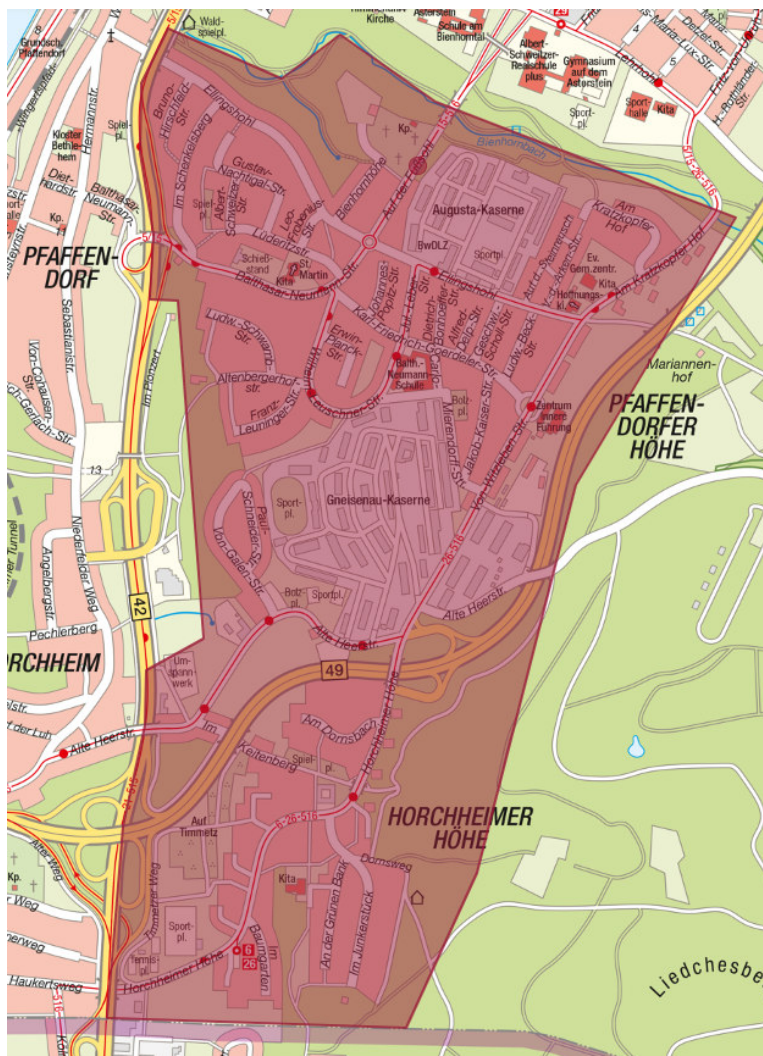


Abbildung 49 – Abrechnungseinheit Pfaffendorfer / Horchheimer Höhe



Abbildung 50 – Die Straße „Horchheimer Höhe“ in Fahrtrichtung Rhein führt durch den Außenbereich. Die Straße hat keine verbindende Wirkung. Der Außenbereich trennt die Horchheimer Höhe von dem Stadtteil Horchheim

27. Abrechnungseinheit Horchheim / Pfaffendorf (Einwohnerzahl: ca. 5.120)

Zwischen der Bundesstraße 42 und dem Rhein erstreckt sich das Abrechnungsgebiet Horchheim / Pfaffendorf. Wie bereits zur Abrechnungseinheit Pfaffendorfer / Horchheimer Höhe (26) ausgeführt, hat die Bundesstraße 42 trennende Wirkung. Diese trennende Wirkung besteht auch gegenüber der Abrechnungseinheit Asterstein (28). Lediglich eine fußläufige Querung der Bundesstraße 42 zur Lehrhohl verbindet den Stadtteil Pfaffendorf mit dem Stadtteil Asterstein. Nur über den Stadtteil Pfaffendorfer Höhe ist der Stadtteil Asterstein auch für den Fahrverkehr zu erreichen.

Lediglich das Gewerbegebiet an der B 42, das durch den Bebauungsplan 290 überplant ist, wird unmittelbar und ausschließlich durch den Zubringer zur Bundesstraße 42 erschlossen. Es besteht daher keine qualifizierte Verbindung zum Straßennetz der Abrechnungseinheit Nr. 26, lediglich die Verkehrsanlagen des Abrechnungsgebietes Nr. 27 vermitteln den Grundstücken in diesem Gewerbegebiet einen Sondervorteil.

Das nördliche Grenze des Abrechnungsgebietes stellt die Pfaffendorfer Brücke dar. Durch die Querung der Emser Straße ausgehend von der höhergelegenen Bundesstraße 42 entsteht der optische Eindruck, dass „etwas Neues beginnt“.



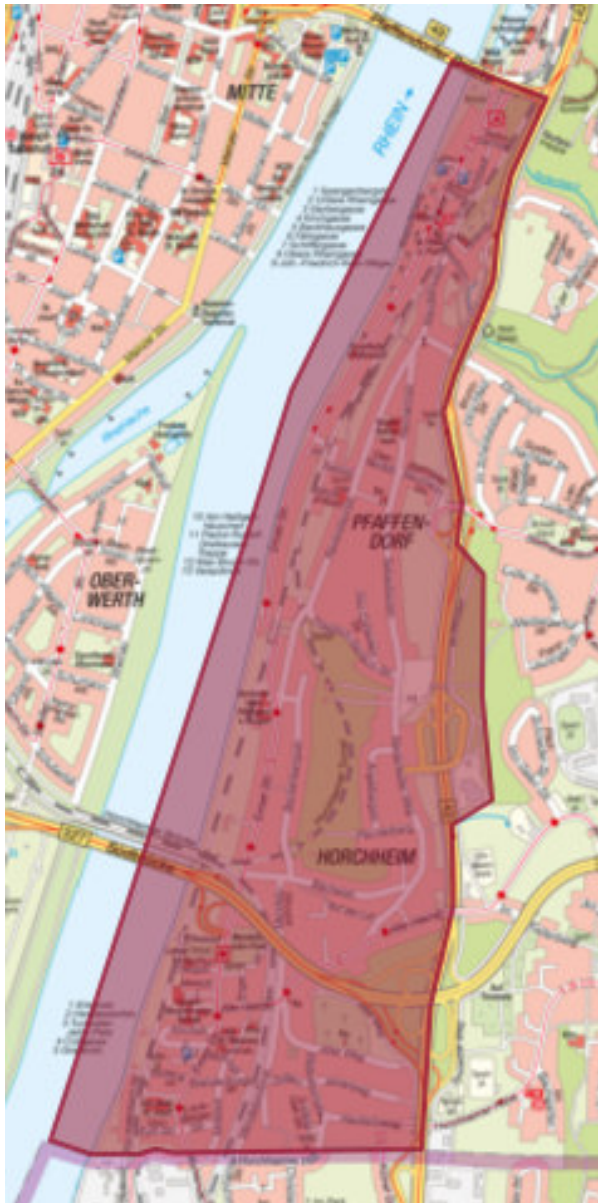
Abbildung 51 – Zäsur an der Pfaffendorfer Brücke



Abbildung 52 – Blick auf die Brückenquerungen über der Emser Straße



Abbildung 53 – Die Brückenstraße, welche der Abrechnungseinheit Ehrenbreitstein (Rhein), Nr. 30, zuzurechnen ist.



Eine Zäsur zwischen den beiden Stadtteilen Pfaffendorf und Horchheim ist nicht ersichtlich. Beide Stadtteile sind inzwischen zusammengewachsen. Die in diesem Bereich höhergebaute Bundesstraße 327 (Südbrücke) wird an 3 Stellen unterquert. Es findet in dem Bereich ein reger verkehrlicher Austausch statt, sodass nicht von einer Trennung durch die Bundesstraße 327 die Rede sein kann. Durch die rechtsrheinische Bahnlinie „Koblenz-Wiesbaden“ zerfiel nach der natürlichen Betrachtungsweise, die im Rahmen des Einmalausbaubeitragsrechts maßgeblich ist, die Emser Straße an der Bahnquerung zwar in zwei selbständige Verkehrsanlagen (Urteil des VG Koblenz vom 17.05.2010, 4 K 1217/09.KO). Die Querung durch die Bahntrasse führt aber nicht zur Aufteilung der Abrechnungseinheit, denn die Bahnlinie wird an zwei weiteren Stellen gequert (Alte Heerstraße sowie fußläufig zwischen Brandenburg- und Mendelssohnstraße). Die nur zeitweise bei Durchfahrt eines Personenzuges geschlossenen Schranken sind nicht geeignet, eine Zäsur darzustellen.

Auch die Überschreitung des Orientierungswerts der Einwohnerzahl von 3.000 rechtfertigt eine weitere Aufteilung des Abrechnungsgebietes - wie bereits ausgeführt - nicht.

Abbildung 54 – Abrechnungseinheit Horchheim / Pfaffendorf

28. Abrechnungseinheit Asterstein (Einwohnerzahl: ca. 2.470)

Die Grenzen des Stadtteils Asterstein bilden zugleich größtenteils die Grenzen der Abrechnungseinheit Asterstein. Wie zu den Abrechnungseinheiten Horchheim / Pfaffendorf (27) und Pfaffendorfer Höhe / Horchheimer Höhe (26) bereits ausgeführt, stellen Bundesstraße 42 und Bienhornbach entsprechende Zäsuren dar.

Das Ende der Bebauung in der Lindenallee und der Übergang in den Außenbereich stellen die nordwestliche Grenze des Abrechnungsgebietes dar. Auch nach Norden Richtung Arzheim bilden größere Außenbereichsflächen eine Zäsur. Die Bebauung beider Stadtteile liegt etwa 600 m auseinander.

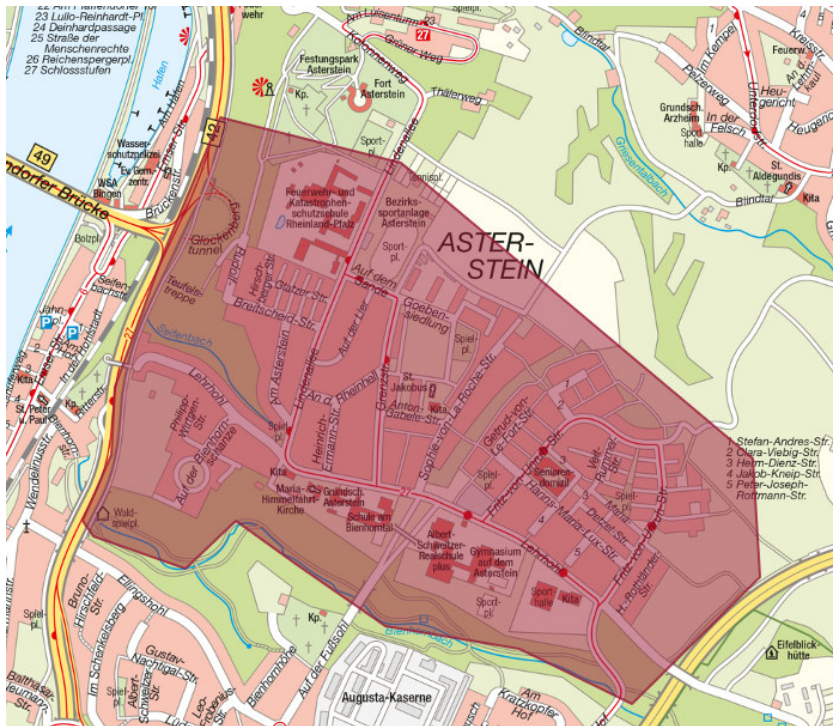


Abbildung 55 – Abrechnungseinheit Asterstein

29. Abrechnungseinheit Am Luisenturm (Einwohnerzahl: ca. 200)

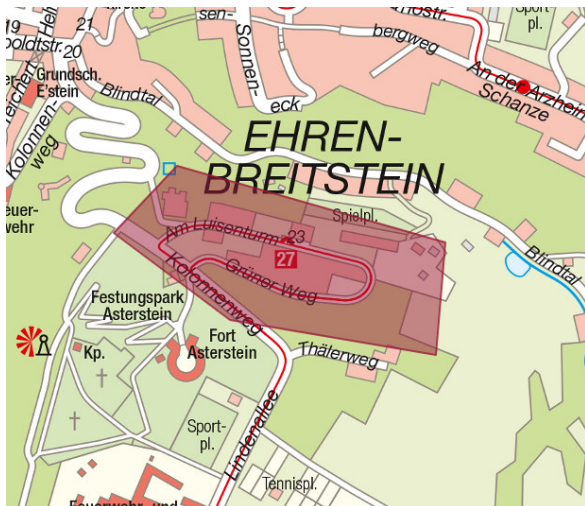


Abbildung 56 – Abrechnungseinheit Am Luisenturm

Zwischen den Abrechnungsgebieten Asterstein (28) und Ehrenbreitstein (Rhein), Nr. 30, liegt die Abrechnungseinheit Am Luisenturm, bestehend aus der gleichnamigen Straße und der Verkehrsanlage „Grüner Weg“. Die Abrechnungseinheit liegt an dem durch den Außenbereich führenden und somit nicht zum Anbau bestimmten Kolonnenweg. Die Außenbereichsflächen in allen Himmelsrichtungen stellen die natürlichen Grenzen der Abrechnungseinheit dar. Eine Zurechnung des Bereiches zu den Abrechnungseinheiten Ehrenbreitstein (Rhein) oder Asterstein wäre willkürlich. Denn ein verbindender Fußgänger- und Fahrzeugverkehr in beiden Richtungen besteht nicht, dieses Abrechnungsgebiet wird ausschließlich von unmittelbaren Anliegern angesteuert.



Abbildung 57 und 58 – Sowohl die Außenbereichsflächen zwischen Ehrenbreitstein und Am Luisenturm, als auch diejenigen zwischen Am Luisenturm und Asterstein stellen Zäsuren dar. Insofern ist der Bereich Am Luisenturm als eigenständig zu betrachten.

30. Abrechnungseinheit Ehrenbreitstein (Rhein) (Einwohnerzahl: ca. 1.550)

Die Stadtteile Arzheim und Ehrenbreitstein sind über die Jahre zusammengewachsen. Ein Zusammenführen beider gesamten Stadtteile in eine Abrechnungseinheit würde allerdings dem Gebot eines konkret zurechenbaren Vorteil eines Grundstücks beim Ausbau einer Verkehrsanlage nicht Rechnung tragen. So findet ein verbindender Verkehr in beiden Richtungen nicht statt. Stattdessen werden der Stadtteil Arzheim und ein Teilgebiet des Stadtteils Ehrenbreitstein entlang der fast ausschließlich als Zuwegung dienenden Brentanostraße separat betrachtet, da eine ausreichend enge Vermittlungsbeziehung der in Tallage befindlichen Grundstücke zu den Verkehrsanlagen der Höhenlagen in Arzheim nicht besteht. Die enormen topografischen Unterschiede werden in der vorgenannten Brentanostraße offensichtlich. So ist an der Brentanostraße auf einer Strecke von fast 400 Metern ein Anbau aufgrund der topografischen Verhältnisse und des dort befindlichen Felsuntergrunds nicht möglich. Hier wird eine Zäsur innerhalb des Stadtteils Ehrenbreitstein gesehen.

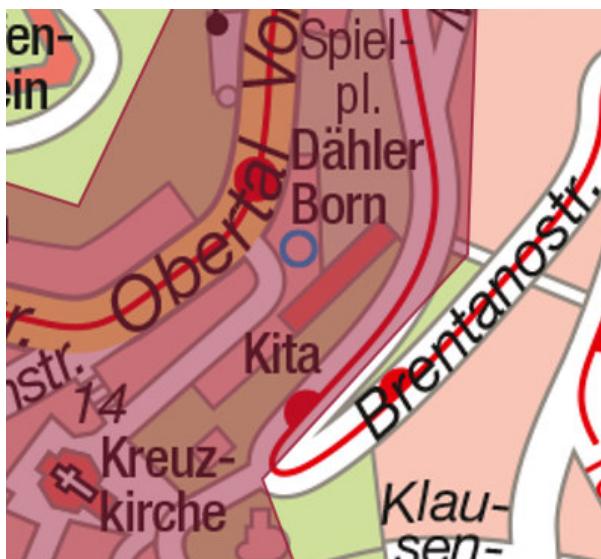


Abbildung 59 – Zäsur innerhalb des Stadtteils Ehrenbreitstein



Abbildung 60 – Brentanostraße mit Blick in Richtung Rheinburg



Abbildung 61 – Brentanostraße mit Blick von der Kurve Rheinburg



Abbildung 62 – Brentanostraße mit Blick von der Kurve Rheinburg in Richtung Arzheim. Bergseitig ist der massive Fels erkennbar. Eine Bebauung ist erst in der nächsten Serpentine möglich.



Abbildung 63 – Brentanostraße mit Blick in Richtung Arzheim.

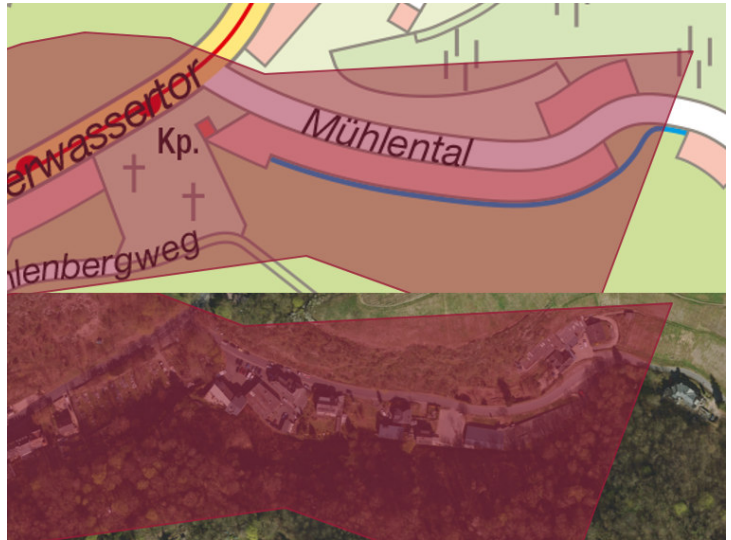
Die Abrechnungseinheit wird im Westen begrenzt durch den Rhein. Im Süden und Osten im Bereich des Kolonnenwegs und des Blindtals trennen die steilen Hanglagen und die damit verbundenen Außenbereichsflächen das Abrechnungsgebiet von den Stadtteilen Arzheim und Asterstein (wie auch zu den Abrechnungseinheiten Asterstein (28) und Am Luisenturm (29) bereits erläutert).

Die weiten, teilweise in Hanglage befindlichen Außenbereichsflächen östlich des Friedhofs sowie nördlich der Kreisstraße 20 „Mühlental“ (Weinberge, Weiden) bilden weitere Grenzen des Abrechnungsgebietes. Die Verkehrsanlage „Mühlental“ führt hinter dem Weingut Wagner über weite Teile durch den Außenbereich.



Abbildung 64 - Östlich des Weinguts Wagner - Blick in den Außenbereich

Im Anschluss an die Einmündung der Kreisstraße 20 in die Straße „Vor dem Sauerwassertor“ erfolgt eine Zäsur durch die Stadtteilgrenze. Die Straße „Vor dem Sauerwassertor“ ist im Einmündungsbereich der Straße „Mühlental“ in Fahrtrichtung Niederberg auf einer Strecke von 400 m nur einseitig bebaut. Die Hanglage zur Festung verhindert dort eine entsprechende Bebauung.



Abbildungen 65 und 66 – Die nördliche Grenze des Abrechnungsgebietes (Stadtplan und Luftbild)



Abbildung 67 – L127 (Vor dem Sauerwassertor) - Einmündung Brentanostraße mit Blick Richtung Niederberg



Abbildung 68 – Stadtteilgrenze (schwarze Linie)

Die Festung selbst und ihre Hänge sind nicht dem Abrechnungsgebiet hinzuzurechnen, da sie im Außenbereich liegen. Eine Überwindung des topografischen Hindernisses ist in dem Bereich nur mittels Schrägaufzug oder über den im Außenbereich von Ehrenbreitstein beginnenden und nicht zum Anbau bestimmten Felsenweg möglich.

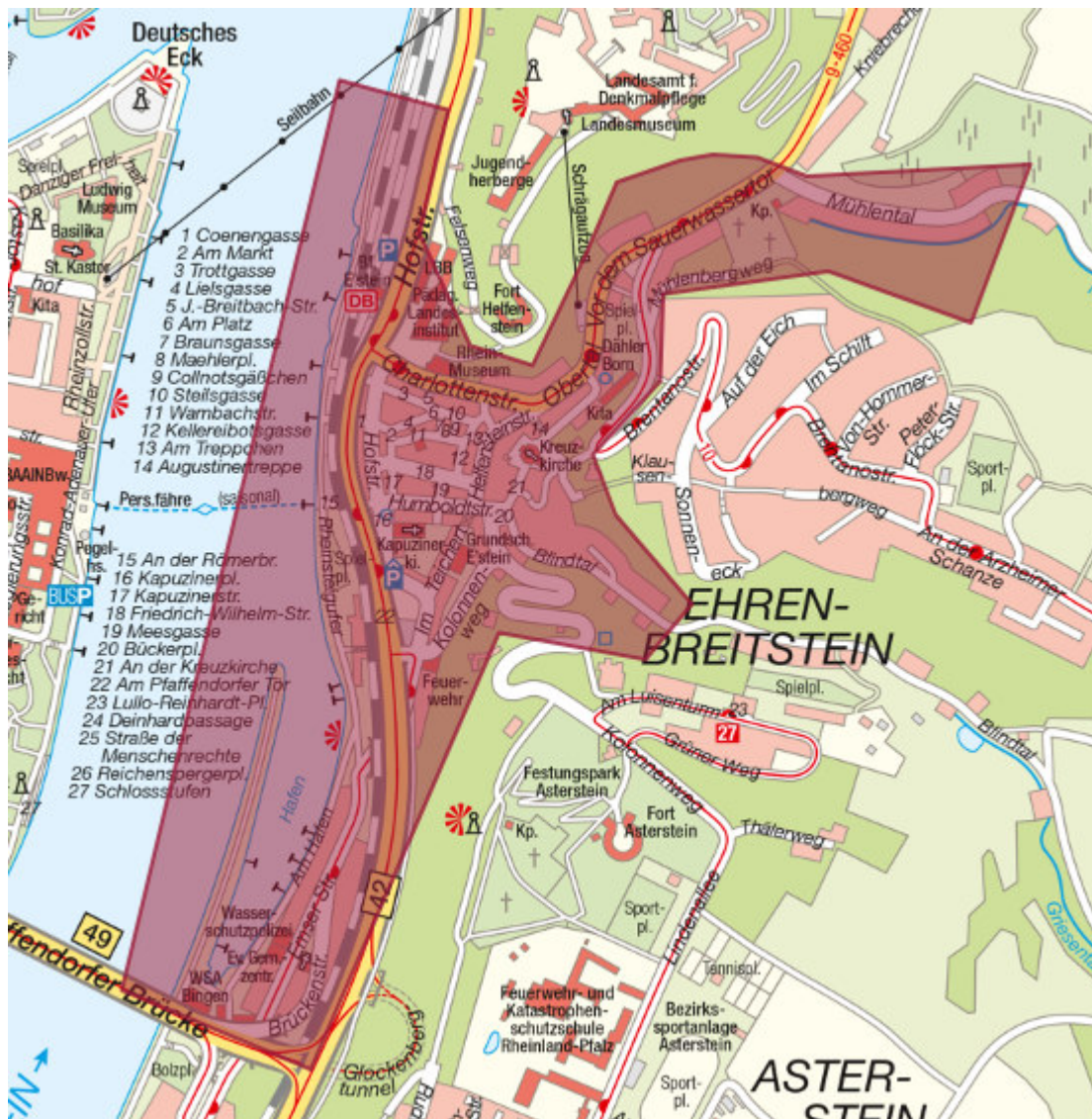


Abbildung 69 – Abrechnungseinheit Ehrenbreitstein (Rhein)

31. Abrechnungseinheit Arzheim / Ehrenbreitstein (Einwohnerzahl: ca. 2.050)

Der in Höhenlage befindliche Stadtteil Arzheim bildet zusammen mit einem Teilgebiet des Stadtteils Ehrenbreitstein, mit dem er zusammengewachsen ist, eine Abrechnungseinheit (vgl. Erläuterungen zu Nr. 30). Die Grenze der Einheiten innerhalb des Stadtteils Ehrenbreitstein wird (wie bereits erläutert) durch die nicht anbaubaren Hänge der Brentanostraße gebildet.

Weite Außenbereichsflächen zu allen Seiten grenzen die Abrechnungseinheit auch im Übrigen natürlich ab.

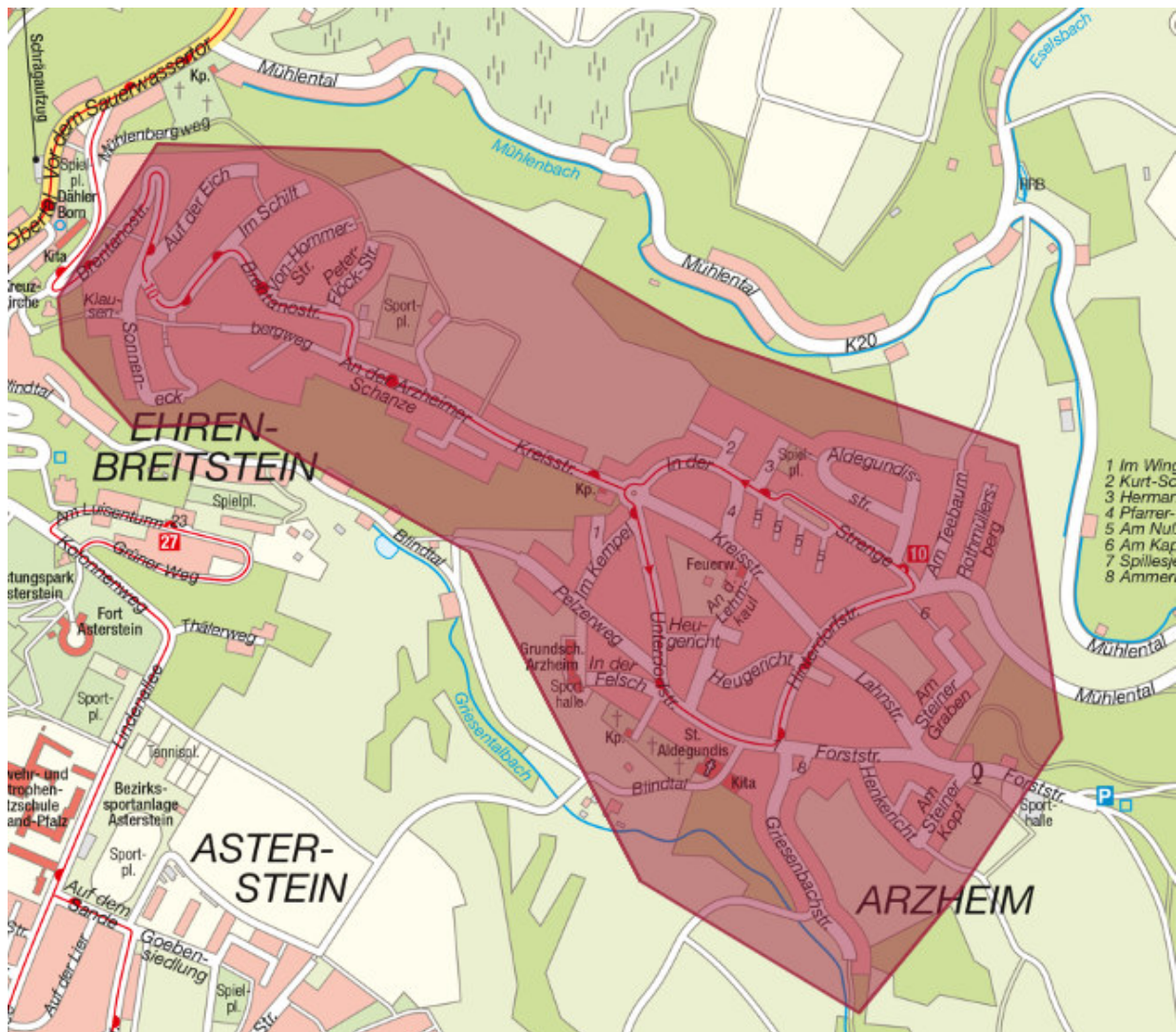


Abbildung 70 – Abrechnungseinheit Arzheim / Ehrenbreitstein

32. Abrechnungseinheit Niederberg / Arenberg (Einwohnerzahl: ca. 4.060)

Der im Außenbereich gelegene Festungspark bildet die westliche Grenze des Abrechnungsgebietes Niederberg / Arenberg. Der Außenbereich setzt sich südlich der Greiffenklaustraße und nördlich der Bebauung an der Arenberger Straße bis zur Bebauung an der Ellingstraße fort.

Der Grünstreifen zwischen den Bebauungen an der Ellingstraße und an der Johannes-Casel-Straße bildet - auch aufgrund der Hanglage und des Höhenunterschieds - eine Zäsur zwischen den Abrechnungseinheiten 32 und 33. Die Ellingstraße mit der Einfamilienhausbebauung und einem geringem Straßenquerschnitt einschließlich eines lediglich einseitigen Schrammbords unterscheidet sich von der Johannes-Casel-Straße, welche bereits in der Art der Bebauung und beim Ausbaufwand der Verkehrsanlage durch die ehemalige Bundeswehrrnutzung geprägt ist, strukturell gravierend.



Abbildung 71 – Grünstreifen als Zäsur



Abbildung 72 - Baustruktur Niederberger Höhe



Abbildung 73 - Baustruktur Johannes-Casel-Straße



Abbildung 73 - Baustruktur Ellingstraße

Östlich der Ellingstraße wird die nördliche Grenze des Abrechnungsgebietes durch die Landesstraße 127 und die beidseitigen, ab dem Kreisverkehr am Gewerbegebiet „In den Sieben Morgen“ nur noch südlich der L 127 gelegenen Außenbereichsflächen gebildet. Dieses Gewerbegebiet ist aufgrund seiner Struktur dem Abrechnungsgebiet Niederberger Höhe zuzurechnen.

Die an der Straße „Am Hüttenberg“ östlich des Gewerbegebietes gelegenen Grundstücke erhalten jedoch lediglich über die Immendorfer Straße und die Landesstraße 127 eine qualifizierte Verbindung zum Straßennetz des Abrechnungsgebietes 32, die Verkehrsanlagen

des Abrechnungsgebietes 33 vermitteln ihnen dagegen keinen Sondervorteil. Östlich des Immendorfer Bachs bildet die Landesstraße 127 eine Zäsur. Die Immendorfer Straße und der Cherubine-Willimann-Weg sind auf einer Strecke von 450 Metern nicht zum Anbau bestimmt. Das Kloster Arenberg selbst liegt im Außenbereich.

Mit dem Ende der Bebauung entlang der Landesstraße 127 Richtung Osten endet auch das Abrechnungsgebiet. Die Außenbereichsflächen im Süden von Arenberg und Niederberg bilden die südliche Grenze des Abrechnungsgebiets, welches vor der Einmündung der Straße „Mühlental“ mit der Stadtteilgrenze und dem Beginn der Abrechnungseinheit Ehrenbreitstein (Rhein) seinen Abschluss findet.

Die Stadtteile Niederberg und Arenberg sind über die Jahre zusammengewachsen. Eine West-Ost-Trennung der Stadtteile ist nach den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten nicht ersichtlich und wäre rein willkürlich.

Auch die Überschreitung des Orientierungswerts der Einwohnerzahl von 3.000 allein rechtfertigt eine Aufteilung des Abrechnungsgebietes - wie bereits ausgeführt - nicht.

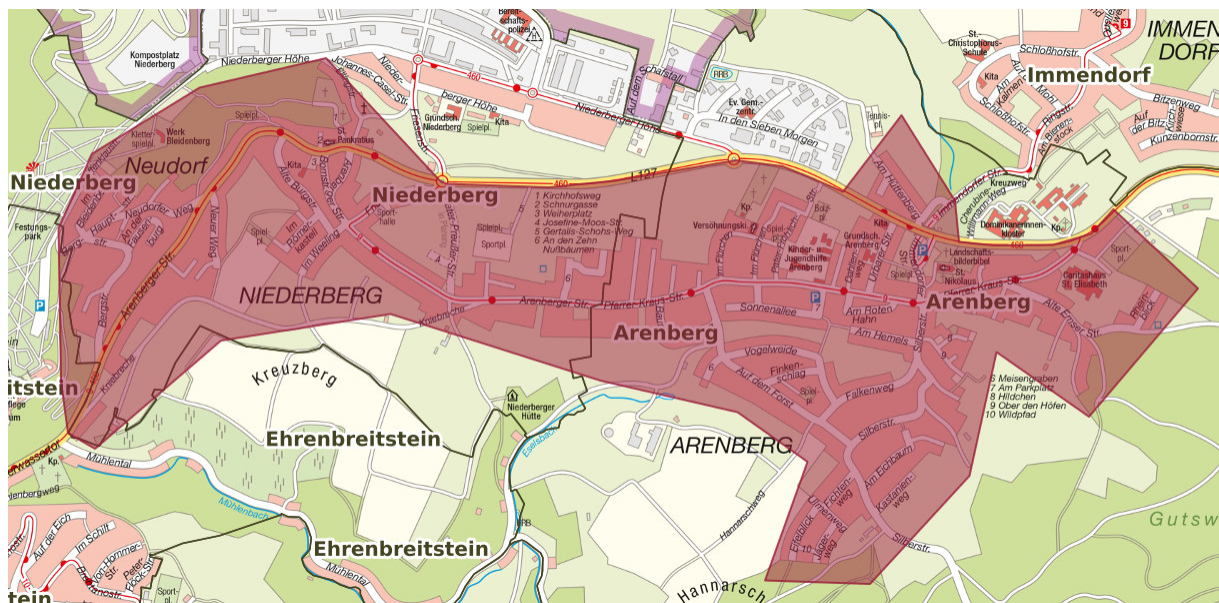


Abbildung 74 – Abrechnungseinheit Niederberg / Arenberg

33. Abrechnungseinheit Niederberger Höhe (Einwohnerzahl: ca. 820)

Die Gemeindegrenze zu Urbar stellt gleichzeitig die nördliche Grenze des Abrechnungsgebietes Niederberger Höhe dar. Wie bereits zur Abrechnungseinheit Niederberg / Arenberg (30) ausgeführt, bilden die Landesstraße 127 und ihre größtenteils beidseitigen Außenbereiche eine Zäsur. Ebenso erfordern die unterschiedliche Art der Bebauung und der dadurch bedingte strukturell gravierend unterschiedliche Straßenausbauaufwand eine Aufteilung der Stadtteile Niederberg und Arenberg. Wie bereits zum Abrechnungsgebiet Niederberg / Arenberg erläutert, gleicht die im Abrechnungsgebiet Niederberger Höhe überwiegende Nachnutzung der ehemaligen Bundeswehrunterkünfte im Stadtteil Niederberg insoweit den gewerblich genutzten Grundstücken im Stadtteil Arenberg (u.a. „In den Sieben Morgen“). Die bis an die Straße „Niederberger Höhe“ heranreichende Gebietsgrenze von Urbar ist insofern unschädlich, da der Eindruck der Zusammengehörigkeit durch die durchgängige Bebauung eher verstärkt wird.

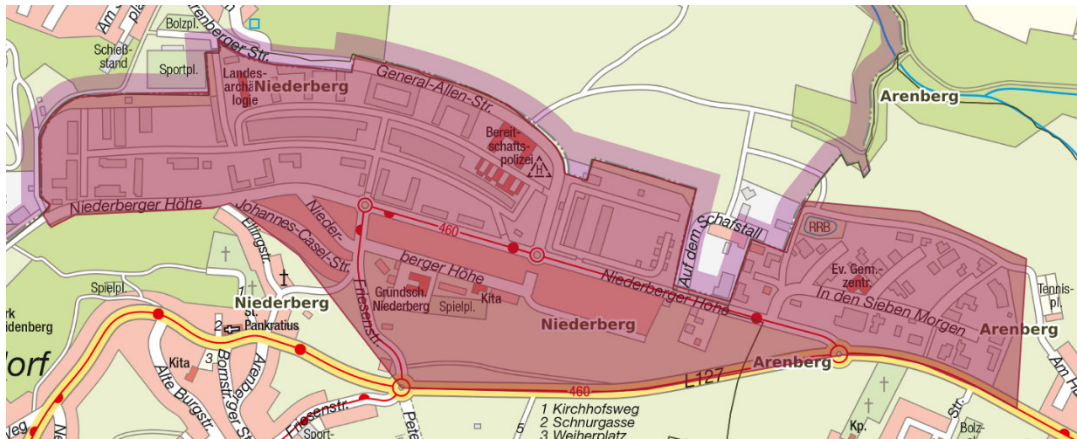


Abbildung 74 – Abrechnungseinheit Niederberger Höhe

34. Abrechnungseinheit Immendorf (Einwohnerzahl: ca. 1.140)

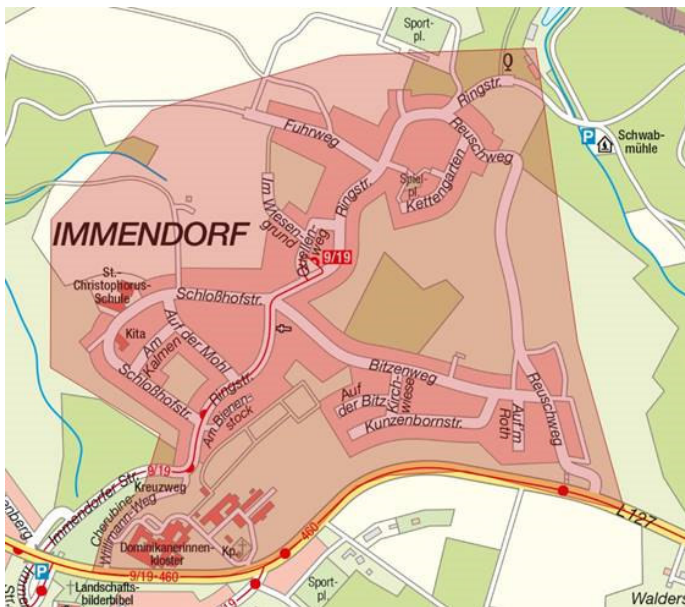


Abbildung 75 – Abrechnungseinheit Immendorf

Die Grenzen des Abrechnungsgebietes nach Osten, Norden und Westen werden durch das Ende der Bebauung und somit den Übergang in den Außenbereich gebildet.

Nach Süden bildet die Landesstraße 127 vor der Einmündung Reuschweg aus dem Osten kommend bis einschließlich der Unterführung Cherubine-Willimann-Weg eine Zäsur. Die Waldfläche zwischen dem Cherubine-Willimann-Weg und der Immendorfer Straße bildet die Zäsur zur vorgenannten westlichen Grenze, welche unter Einbeziehung des Einmündungsbereich Cherubine-Willimann-Weg in die Immendorfer

Straße geschlossen wird. Verbindende Fußgänger- und Fahrzeugverkehrsbeziehungen in beiden Richtungen, die ein Zusammenfügen mit dem Abrechnungsgebiet 32 begründen könnten, bestehen nicht.