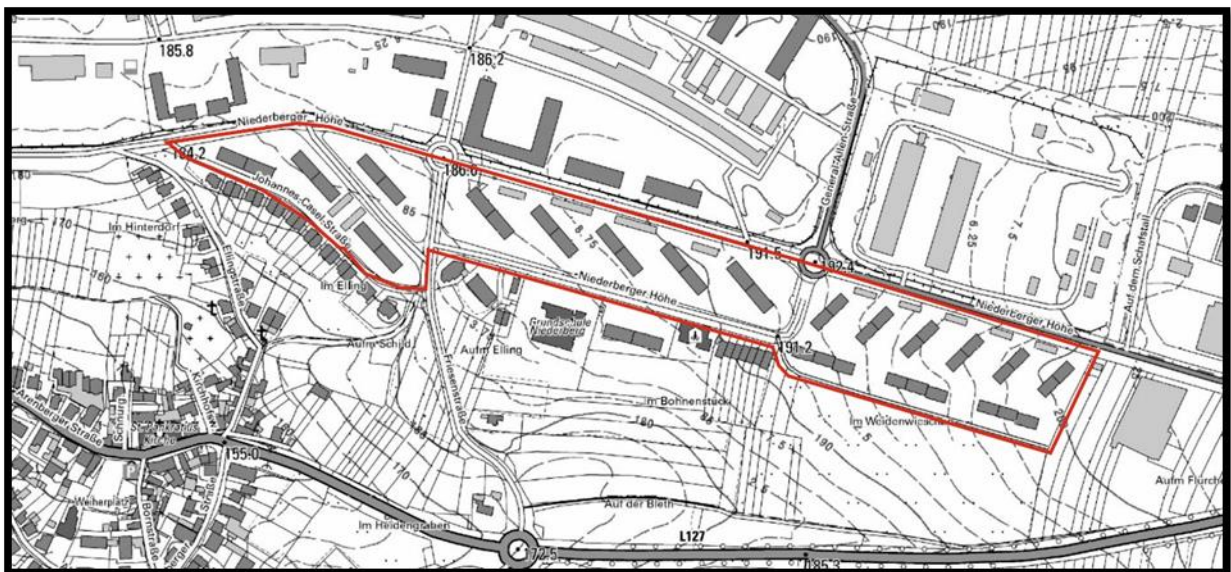


**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 340
„Städtebauliche Neuordnung der
Niederberger Höhe“**



Entwurfassung

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Mai 2023



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und -ziele	4
2. Plangebiet	5
2.1 Lage und Größe des Plangebietes.....	5
2.2 Vorhandene bauliche Strukturen und Nutzungen	6
3. Übergeordnete Planungen oder Planungsrechtliche Vorgaben.....	8
3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	8
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017).....	9
3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	10
4. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung	11
4.1 Standort und Planungsvarianten	11
4.2 Bestandserfassung	12
4.3 Bau- und Nutzungskonzept.....	12
4.4 Erschließung des Plangebiets.....	12
5. Planungsinhalte.....	13
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
5.4 Stellung baulicher Anlagen	15
5.5 Nebenanlagen.....	15
5.6 Ver- und Entsorgungsanlagen.....	15
5.7 Stellplätze und Garagen.....	16
5.8 Verkehrsflächen	16
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
6.1 Dachform	16
6.2 Dachaufbauten.....	16
6.3 Werbeanlagen.....	17
6.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
7. Planungsrelevante eigentumsrechtliche Aspekte.....	17
8. Landespflegerische Festsetzungen	18
8.1 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke.....	19
8.2 Dachbegrünung	19
9. Umweltbelange	19
9.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	19
9.2 Berücksichtigung von Umweltbelangen und Artenschutz	20
9.3 Klimagerechte Stadtplanung und Klimabelange	20
9.4 Regenwassermanagement und Starkregenvorsorge.....	21
10. Sonstige Hinweise in den textlichen Festsetzungen	21



11. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit – Gender Planning	21
12. Bodenordnung und Kosten	22
13. Umweltbericht.....	23
13.1 Einleitung	23
13.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans.....	23
13.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung.....	24
13.4 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes der einzelnen Schutzgüter.....	27
13.5 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	33
13.6 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	33
13.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt (Monitoring)	38
13.8 Alternativenprüfung.....	38
13.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung	38
13.10 Methodische Referenzliste des Umweltberichtes mit Hinweisen auf Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	39
14. Abbildungsverzeichnis.....	40
15. Anlagen	41



1. Planungsanlass und -ziele

Der Bebauungsplan Nr. 340 „Städtebauliche Neuordnung der Niederberger Höhe“ verfolgt als Planungsziel in dem Gebiet die künftige Bebauung und städtebauliche Entwicklung zu steuern – der vorhandene Gebietscharakter soll unter der Berücksichtigung der Nutzung von vorhandenen Nachverdichtungspotentialen gewahrt bleiben.

Auf Basis des vormals gefassten Aufstellungsbeschlusses (02.07.2020) und den hierin beschriebenen Zielen wurde ein Bebauungsplanvorentwurf für den Bereich der südlich der Gemeindestraße „Niederberger Höhe“ gelegenen Flächen erstellt (Konzeptionsbeschluss, 14.12.2021). Dieser stellt im Ergebnis konzeptionell die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten dar, dabei stehen diese Flächen auch im Zusammenhang mit der geplanten städtebaulichen Integration der ehem. militärischen Liegenschaft Fritsch-Kaserne zu wohnbaulichen sowie infrastrukturellen Funktionen. Da die Flächenverfügbarkeit des vorliegenden Geltungsbereichs derzeit bereits gegeben ist und diese auch weiterhin im urbanen Zusammenhang mit den zukünftigen Entwicklungen der gegenüberliegenden Bundesfläche zu betrachten ist, sollen städtebaulich regelnde Eckpunkte durch diesen Bebauungsplan gesichert werden.

Im Wesentlichen werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Steuerung einer ergänzenden und behutsamen Nachverdichtung unter Sicherung des Gebietscharakters
- Sicherung vorhandener Grün- und Freiraumstrukturen
- Steuerung der Bauvolumina und Höhenentwicklungen
- Sicherung des Ortsbildes im Übergangsbereich zwischen Grünzug und den nördlichen Siedlungsbereichen (Fritsch Kaserne)
- verträgliche und behutsame Nachverdichtung von Bestandsgebäuden

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

Insbesondere sollen dabei, über die derzeit heranzuziehende Rechtsgrundlage des § 34 Baugesetzbuch – BauGB -, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, zukünftig für den Stadtteil verfolgte Ziele planungsrechtlich Berücksichtigung finden und gesteuert werden.

Das städtebauliche Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Flächen bietet die Grundlage einer nachhaltigen Wohnumfeld-Aufwertungsmöglichkeit. Die Sicherung und Optimierung der Freiflächen soll städtebaulich gewährleistet werden. Um die v.g. Potentiale weiterhin als prägende Quartiersmerkmale mit Aufwertungschance zu sichern und fortzuentwickeln, gilt es hierbei, auch die Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung in reduzierter Form zu steuern.

Die Wohnbauflächen liegen im Privatbesitz eines Eigentümers. Durch bereits realisierte Vorhaben nach § 34 BauGB ist eine im Ansatz städtebauliche Überformung bzw. ein Verlust des Gebietscharakters erkennbar. Es liegen zudem weitere Bauabsichten vor, welche eine Überbauung der Garagen beinhalten. Dies würde den bereits identifizierbaren Verlust der charakteristischen Strukturen verstärken. Aufgrund des steigenden Wohnungsbedarfs am Standort Koblenz werden Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum grundsätzlich begrüßt, wie ausgeführt ist es jedoch notwendig, diese im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Rahmen einer städtebaulichen Steuerung umzusetzen bzw. zu ermöglichen. Ein Ausdruck davon ist die flächensparende, jedoch gleichzeitig Nachverdichtungspotentiale nutzende Ausweitung der Baugrenzen um den vorhandenen Bestand. Somit können mehr Freiflächen gegenüber dem Status quo erhalten bleiben.



Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 11.03.2021 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 340 „Städtebauliche Neuordnung der Niederberger Höhe“ den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen. Die Veränderungssperre dient der Sicherung der ausgeführten Planungsziele des Bebauungsplanes. Mit Beschluss in der Stadtratssitzung vom 16.12.2022 wurde die Veränderungssperre mit Ablaufdatum 05.04.2023 um ein weiteres Jahr verlängert (§ 17 BauGB Abs. 2).

2. Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

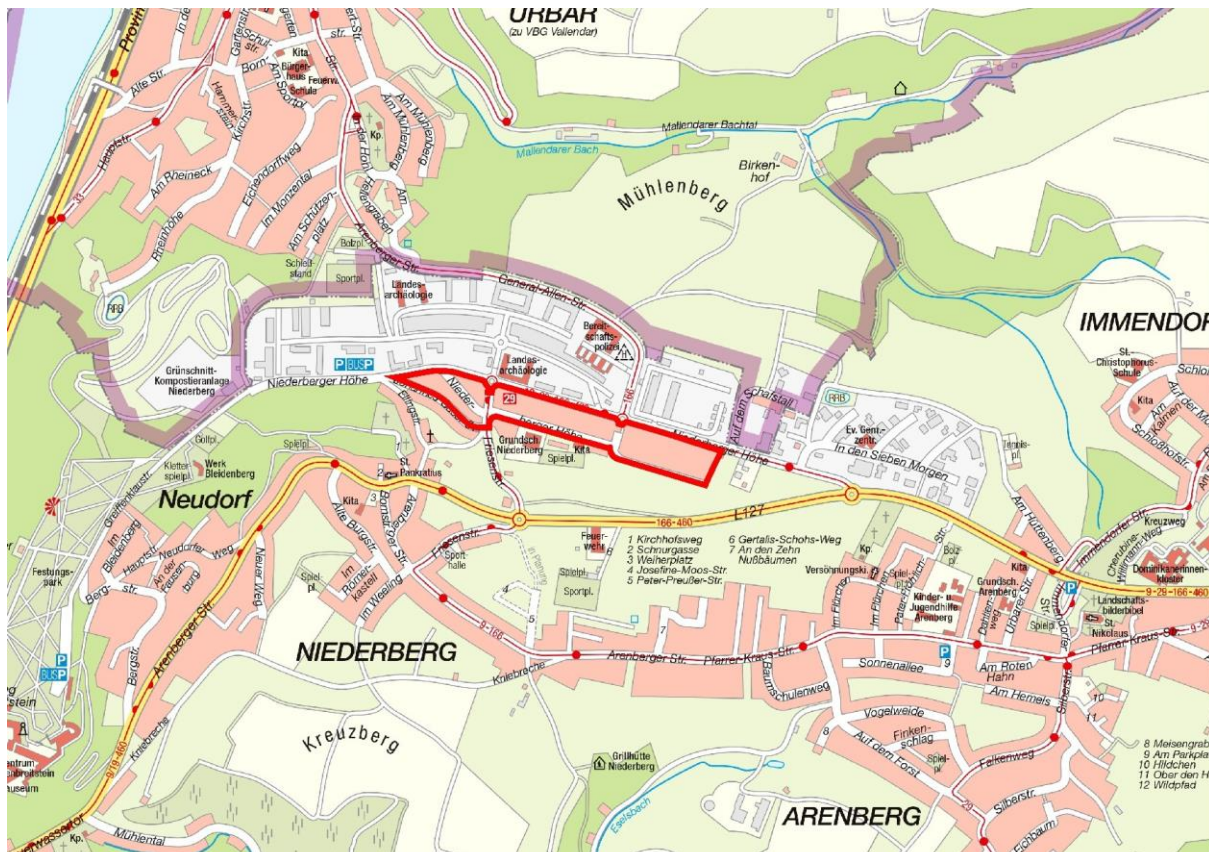


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Stadtplan mit Lagedarstellung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsrheinischen Koblenzer Stadtteils Niederberg nahe der Hauptverkehrsachse L 127 und südlich der ehemaligen Militärliegenschaft „Fritsch-Kaserne“. Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst rund 6 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im nördlichen Bereich der Friesenstraße zwischen der Johannes-Casel-Straße im Westen und den parallel verlaufenden Straßen „Niederberger Höhe“ im Osten.

Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.



2.2 Vorhandene bauliche Strukturen und Nutzungen

Der Gebäudebestand im Plangebiet stellt sich überwiegend mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Walm-, Flach- sowie Satteldächern in offener Bauweise dar.

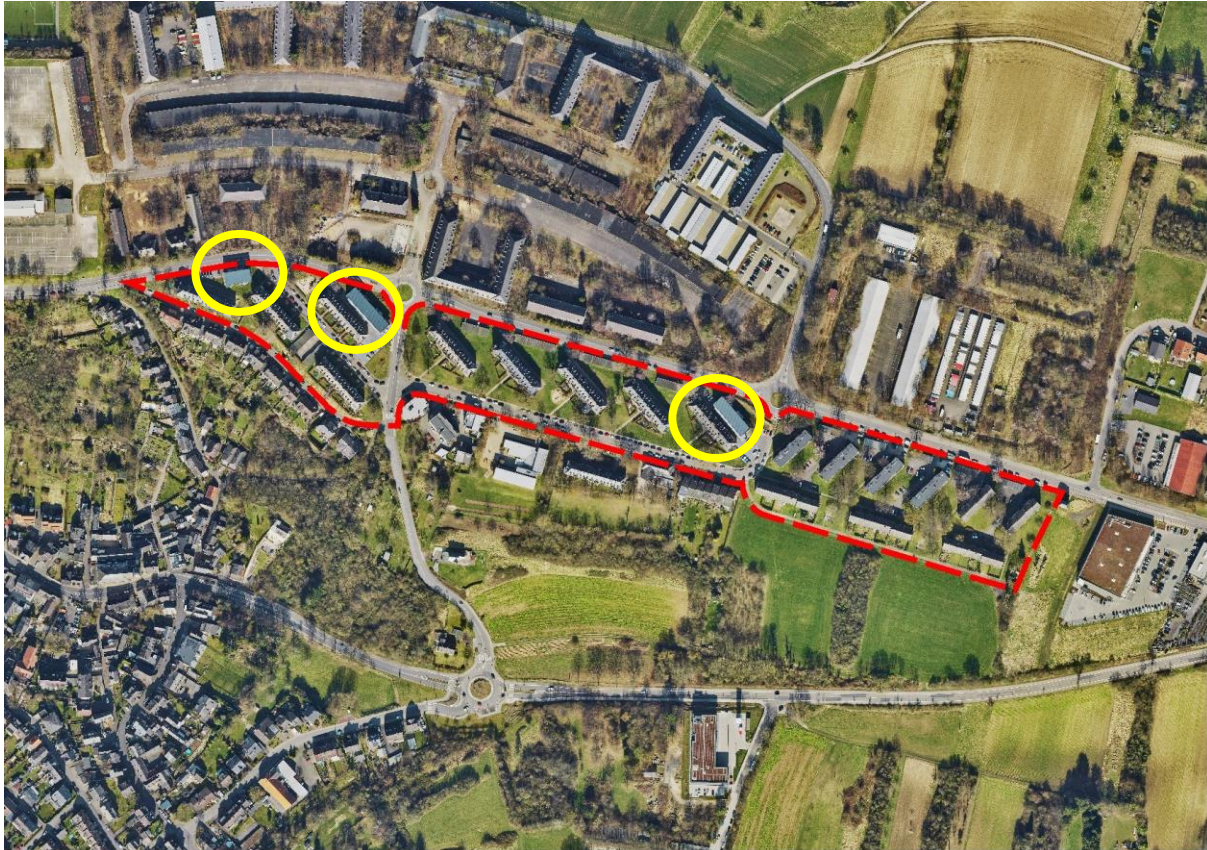


Abbildung 2: Luftbild (Stand: 2022) mit Lagedarstellung des Plangebiets sowie Kennzeichnung der bereits umgesetzten Vorhaben nach § 34 BauGB (gelbe Kreise).

Den vorhandenen Mehrfamilienhäusern im Geltungsbereich sind großzügig bemessene private Stellplatzflächen (vorwiegend großflächig zwischen den Bestandsgebäuden) sowie Garagen (entlang der nördlichen Straße „Niederberger Höhe“) zugeordnet. Deutlich sind die drei neueren Bestandsgebäude zu erkennen, welche bereits nach § 34 BauGB als Nachverdichtungsmaßnahme realisiert wurden.

Deutlich sind die Grünstrukturen inklusive gebietsprägender Einzelbäume, insbesondere als Zwischenbereich der Bestandsgebäude sowie in den nicht überbauten Bereichen, erkennbar.



Abbildung 3: Repräsentative Fotoauswahl der drei umgesetzten Vorhaben nach § 34 BauGB
(Aufnahmedatum: 18.05.2021)



3. Übergeordnete Planungen oder Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)

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

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

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

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

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

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

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

Unter Berücksichtigung der im vorliegenden Bebauungsplan 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.



3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)

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

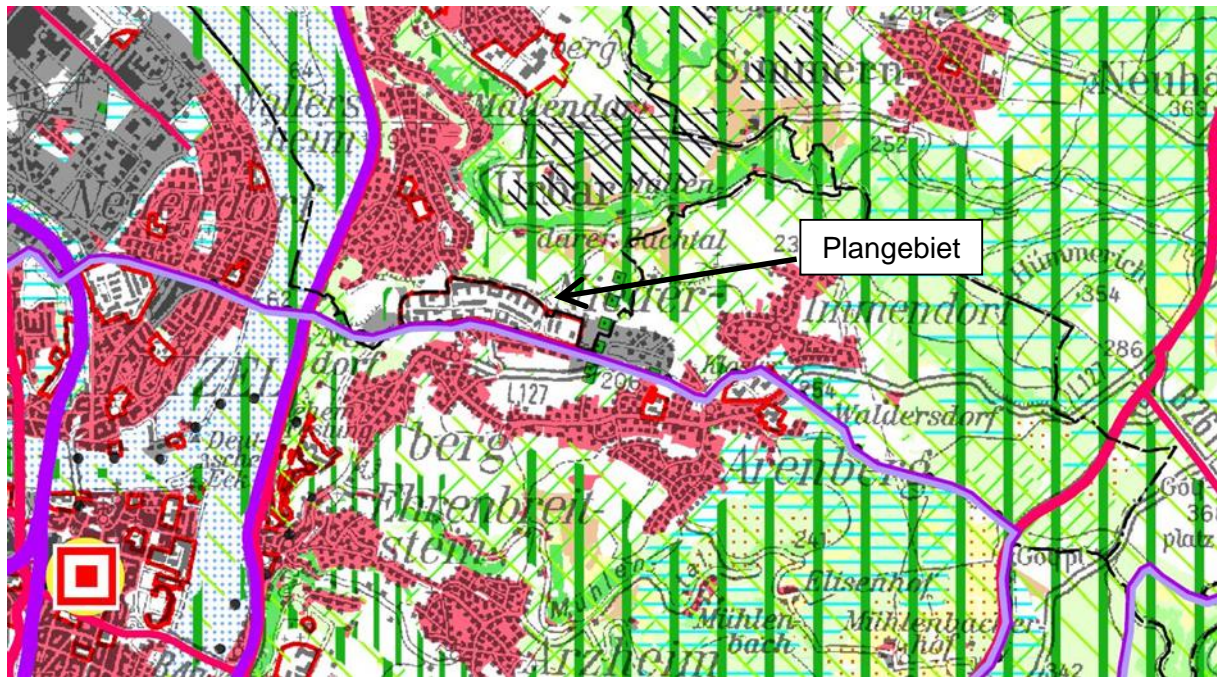


Abbildung 4: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP 2017 mit Darstellung der Lage des Plangebiets

Gemäß den Darstellungen des RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 befindet sich das Plangebiet zwischen den größeren Siedlungsflächen der Koblenzer Stadtteile Niederberg und Arenberg sowie der nördlich angrenzenden Ortsgemeinde Urbard.

Des Weiteren weist auch der RROP 2017 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.

Ebenso „soll die wohnbauliche Entwicklung, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, von den Städten und Gemeinden übernommen werden, die aufgrund ihrer Größe, örtlichen Infrastrukturausstattung und der räumlichen Nähe zu Versorgungseinrichtungen besonders dafür geeignet sind. Dies sind in der Regel die zentralen Orte.“

Der Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplans Nr. 340 liegt zudem direkt nördlich angrenzend an das Ausschlussgebiet für Windenergienutzung (Z) (lila-violette Begrenzung). Für die Planungsinhalte und –ziele ist dies nicht von Belang.

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



3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt im Geltungsbereich überwiegend Wohnbauflächen dar. Die kommunalen Flächen der Grundschule Niederberg und die des Kindergartens Sonnenblume sind als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

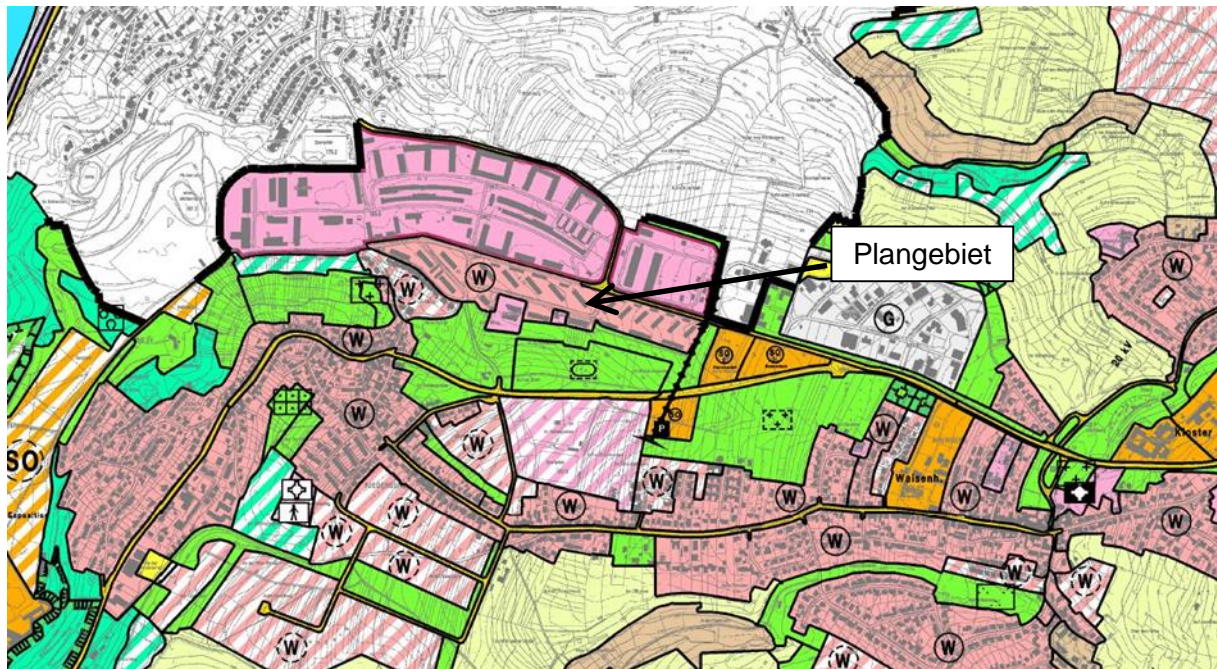


Abbildung 5: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans mit Lagedarstellung des Plangebiets

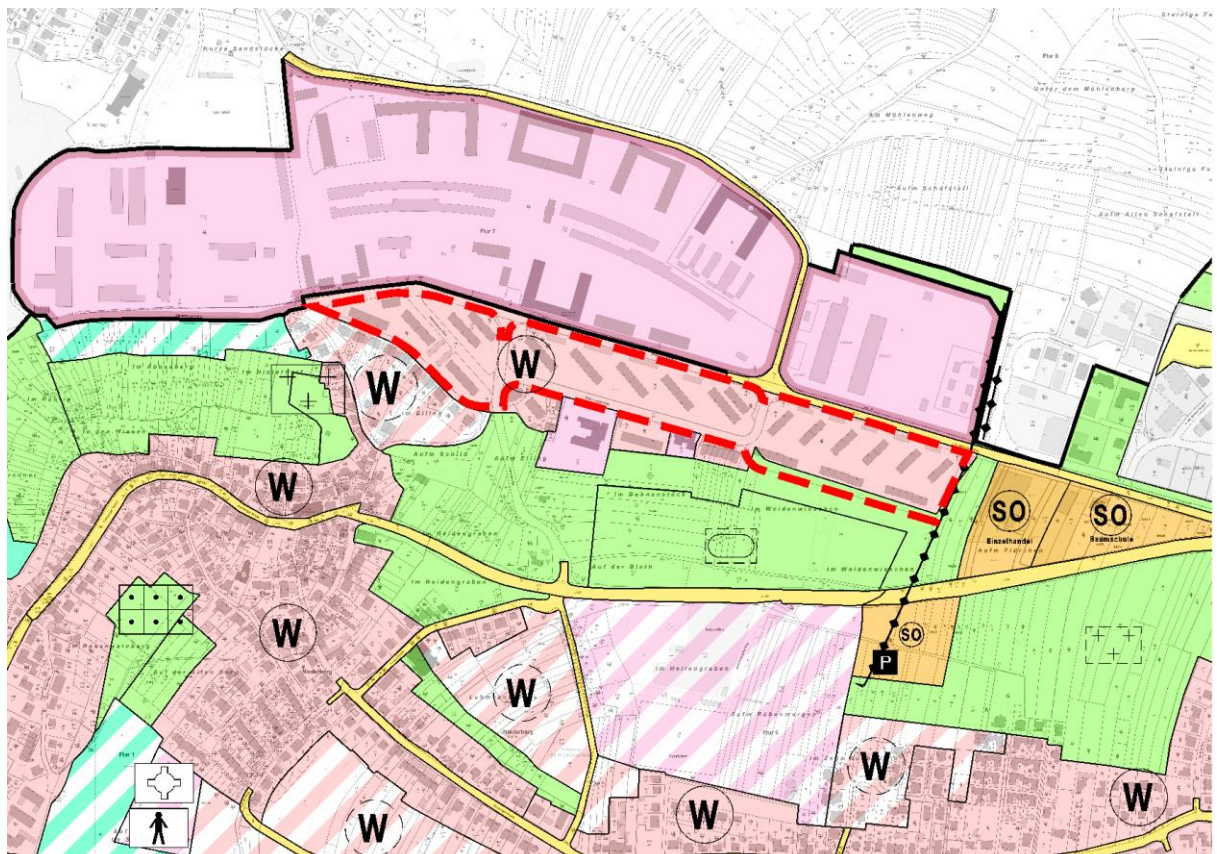


Abbildung 6: gezoomter Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans mit Lagedarstellung des Plangebiets



Mit der vorliegenden Bauaufstellung sollen die Voraussetzungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der hier vorhandenen wohnbaulichen Strukturen geschaffen werden. Die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die vorliegende Bauaufstellung somit nicht beeinträchtigt bzw. entwickelt sich aus dieser.

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan stellt die Grundstücksnutzung im Gemeindegebiet nur in den Grundsätzen dar und trifft keine parzellenscharfen Aussagen. Die vorliegende Planung entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, da keine Abweichungen aus dem Flächennutzungsplan gegenüber der Planung erkennbar sind.

4. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung

4.1 Standort und Planungsvarianten

Im Rahmen von Bauverfahren sind grundsätzlich mögliche Planungsalternativen zu prüfen.

Auf Grundlage der mit dem Bauleitplanverfahren verfolgten Planungsziele, der gegebenen Eigentümerstruktur sowie der bereits fast vollständigen Bebauung des Plangebiets liegen keine grundsätzlichen Planungsalternativen vor bzw. drängen sich auf.

Die Konzeption sieht einen reduzierten Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vor. Aufgrund fehlendem planungsrechtlichen Regelungsbedürfnisses wurde die landwirtschaftlich genutzte Fläche „Im Weidenwieschen“ sowie die Bebauung südlich der Stichstraße Niederberger Höhe aus dem Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss herausgenommen. Insbesondere aufgrund der Außenbereichslage der Fläche „Im Weidenwieschen“, den vorhandenen Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Schule und Kindergarten) sowie den bestehenden Baustrukturen unter Berücksichtigung der noch vorhandenen Freiflächen, sind in dem Bereich keine als negativ zu beurteilenden städtebaulichen Entwicklungen zu erwarten.

Im Osten wurde die Grünfläche zwischen Wohnbebauung und Rewe-Markt aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Diese wird durch den rechtsverbindlichen Bauplan Nr. 311 bereits überplant und ist als private Grünfläche festgesetzt. Für den Bereich liegt somit ebenfalls kein Planungserfordernis vor.

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

Im Falle eines voranschreitenden und planungsrechtlich ungesteuerten Modernisierungsprozesses, indem die Bestandsbebauung durch zusätzliche Bauten ergänzt wird, ist letztendlich die städtebauliche Überformung einhergehend mit dem Verlust des Gebietscharakters zu befürchten. Die Regelungsmöglichkeiten des § 34 BauGB erscheinen damit nicht als ausreichend, um eine gebietsverträgliche Nachverdichtung zu steuern. Im Hinblick auf das Planungsziel der planungsrechtlichen Sicherung der gebietsprägenden Grünsubstanz erscheinen die Bestimmungen des § 34 BauGB ebenfalls nicht hinreichend genug. Wie in Kapitel 1 dargestellt, gibt es bereits weitere Bauabsichten: Ein Vorhaben



beinhaltet unter anderem die Überbauung der vorhandenen Garagen im Bestand. Die ungesteuerte Umsetzung dieser Vorhaben nach § 34 BauGB hätte einen Verlust der Siedlungsstrukturen zur Folge.

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

4.2 Bestandserfassung

Die Bestandsaufnahme zur Erfassung der derzeitigen baulichen Gegebenheiten sowie der wesentlichen städtebaulichen Merkmale im Plangebiet erfolgte anhand mehrerer Ortsbegehungen. Hierbei wurden u.a. die Lage und Zufahrten der Stellplätze und Garagen, die Art der baulichen Nutzung sowie für die landespflegerischen Festsetzungen, die vorhandenen Grün- und Vegetationsstrukturen erfasst.

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

4.3 Bau- und Nutzungskonzept

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich ausschließlich Wohngebäude. Es handelt sich um Hauptgebäude, die vorwiegend der Wohnnutzung dienen. Eine Nicht-Wohnnutzung konnte im Rahmen der Bestandserhebungen im Plangebiet nicht erfasst werden. In Einzelfällen lagen Hinweise für freiberufliche Nutzungen innerhalb der Wohngebäude vor.

An Nebenanlagen finden sich im Plangebiet Stellplätze, Carports, und Garagen. Die Verortung der Nebenanlagen ist dabei äußerst homogen. Bezüglich der Lage der Stellplätze und Garagen ist festzuhalten, dass diese zum überwiegenden Teil auf den Bestandsstraßen, zwischen den Bestandsgebäuden sowie an der nördlichen Straße „Niederberger Höhe“ liegen

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

Bei den vorhandenen Grün- und Freiflächen handelt es sich ausschließlich um privat genutzte Hausgärten und Wiesen, mit vereinzelt, großkronigen Bäumen. Diese vorhandenen Grünstrukturen prägen ebenfalls den vorhandenen Siedlungscharakter des Plangebiets.

4.4 Erschließung des Plangebiets

Die HAUPTerschließung zum/vom Plangebiet erfolgt über die Friesenstraße von Nord nach Süd und die dem Bebauungsplan-Titel gebende Straße „Niederberger Höhe“ von West nach Ost zu der Hauptverkehrsstraße L127. Nach Westen führt diese zur „Festung Ehrenbreitstein“.

Eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche der südöstlichen Reihenhausbebauung erfolgt über einen Weg, welcher im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche festgesetzt wird.



Die Innenstadt sowie der Hauptbahnhof von Koblenz sind nur etwa 7 km entfernt und über die Pfaffendorfer Rheinbrücke mit dem Pkw oder mit dem Bus in etwa 15 bis 30 Minuten zu erreichen.

Eine ÖPNV-Linie verläuft durch das Plangebiet. Im Gebiet selbst sowie seiner unmittelbaren Umgebung sind mehrere Haltestellen vorhanden. Die Anbindung des Stadtteils an die Stadt ist als gut zu bezeichnen.

Die technische Erschließung des Plangebietes ist bereits im Bestand ausreichend vorhanden.

5. Planungsinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Plangebiets wird entsprechend der vorhandenen Gebietscharakteristik ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Was die geplante Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes betrifft, so soll – unter Wahrung der nach der Baunutzungsverordnung definierten allgemeinen Zweckbestimmung des Gebietstyps – von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, bestimmte ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten auszuschließen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind ergänzende wohnverträgliche Nutzungen (z.B. der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) allgemein zulässig. Ausgeschlossen sind die nach § 4 Abs. 3 BauGB aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie z.B. Tankstellen und Gartenbaubetriebe, weil sie sich nicht in die städtebauliche Charakteristik des vorhandenen Gebietes einfügen und auch nicht der städtebaulichen Zielsetzung (Wohnbedarfserfüllung) entsprechen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), sowie die maximale Anzahl an Vollgeschossen geregelt.

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

5.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen geregelt, welche sich am Bestand orientiert und das Ortsbild schützt.

5.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaubar sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die GRZ wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Bei dem Wert handelt es sich um den in § 17 BauNVO definierten Orientierungswert – eine angemessene Grundstücksausnutzung wird hiermit gewährleistet.

Gemäß den Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen



Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Hierdurch wird den künftigen Grundstückseigentümern eine weitreichende Flexibilität bei der Gestaltung der Baugrundstücke eingeräumt und gleichzeitig eine übermäßige bauliche Beanspruchung der Gartenbereiche durch Nebenanlagen verhindert. Dem Ziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird damit Rechnung getragen.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet werden in den allgemeinen Wohngebieten drei (III) Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt dabei den Bestand, da das Plangebiet hinsichtlich der Höhendimensionierung der Gebäude überwiegend durch eine 3-geschossige Bebauung geprägt ist. Diese Eigenart soll durch die Festsetzung der maximalen Anzahl von drei Vollgeschossen gewahrt bleiben.

5.2.4 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Ermittlung der GFZ erfolgt in allen Vollgeschossen der Gebäude, insofern wird aufgrund der im Plangebiet festgesetzten GRZ von 0,4 und der Zulässigkeit von maximal 3 Vollgeschossen, die GFZ auf den Wert von 1,2 festgesetzt. Hierbei handelt es sich ebenfalls – entsprechend der GRZ – um den in § 17 BauNVO definierten Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete.

5.3 **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt – Gebäude sind analog der offenen Bauweise im Bestand mit beidseitigem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig, um die vorhandene Zeilenbebauung, welche als prägende und zu erhaltene städtebauliche Baustruktur im Plangebiet zu typisieren ist, zu schützen. Im Rahmen dieser Zeilenbebauung werden Vorhaben zur Wohnraumschaffung bzw. dem Eigentümer Ausbaumöglichkeiten in Form von nutzbaren Nachverdichtungspotentialen ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planurkunde bestimmt. Die festgelegten Baufenster orientieren sich an der bestehenden Bebauung, in der Regel wird zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze ein Abstand von mindestens 3 m gewahrt. Hierdurch wird eine offene Wirkung des Straßenraums gewährleistet. Bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen im Bestand, die näher an der Straßenverkehrsfläche liegen, erfolgt ein entsprechender Zuschnitt der Baufenster. Die Festsetzung der Baufenster um die Bestandsgebäude wurde großzügig bemessen, um den Eigentümern eine weitreichende Flexibilität bei etwaigen Erweiterungen oder Neubaumaßnahmen einzuräumen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker, Treppenhäuser, Balkone, Wintergärten, Vor- und Anbauten sowie Terrassen ist zur Erhöhung der Gestaltungsmöglichkeiten zugelassen.

Bei dem Zuschnitt der Baufenster ist ferner zu berücksichtigen, dass innerhalb des Plangebiets die Lage der Gebäude auf den Grundstücken z.T. sehr ähnlich und die Ausprägung der Gebäudegrundflächen ebenfalls eher homogen ausfallen. Lediglich die drei neueren, bereits umgesetzten Vorhaben (s. Kapitel 2) führen zu einer größeren Unterscheidung innerhalb des Plangebiets und in dessen Teilbereichen. Damit sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die eine striktere Auslegung der Baufensterzuschnitte der sonstigen homogen Strukturen



einhergehend mit einer etwaigen Einschränkung des Grundstückseigentümers rechtfertigen würden. Wie ausgeführt, sind Gebäudelängen über 50 m dabei städtebaulich vertretbar und begünstigen eine geordnete städtebauliche Steuerung, welche die bisherige Entwicklung in Form der Störung des vorhandenen Gebietscharakters abwendet.

Die Grünbereiche werden durch den Ausschluss von Hauptanlagen außerhalb der Baugrenzen geschützt.

Der Zuschnitt der Baufenster sowie die damit einhergehende Zielsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen dient dem Erhalt bzw. der Fortentwicklung der baulichen Strukturen im Bestand wie etwa die prägende mehrheitliche Zeilenbebauung oder die Reihenhausbebauung im südöstlichen Plangebiet. Dabei werden auch die Belange des Eigentümers bzw. die der Nachverdichtung berücksichtigt.

Unabhängig von der Ausnutzbarkeit der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen, sind die Regelungen zur Nutzungsmöglichkeit der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls von besonderer Bedeutung für das künftige städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes. Daher werden unter dem Kapitel „Landespflegerische Festsetzungen“ entsprechende Regelungen zur Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

5.4 Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Gebäudeausrichtung/Firstrichtung erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um die Strukturen des Bestandes zu erhalten und zu sichern. Von einer Inklusion von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird abgesehen, um eine bauliche Ausnutzung der zusätzlich festgesetzten Stellplatzflächen zu ermöglichen.

5.5 Nebenanlagen

Die bislang unbebauten Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans eignen sich zur baulichen Nachverdichtung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Planungsziel ist u.a. die bestehende städtebauliche Freiraumqualität zu sichern und nicht durch eine massive Nachverdichtung aufzulösen. Im Bebauungsplan werden diese Flächen als nicht überbaubare (private) Grundstücksflächen festgesetzt, da sie außerhalb der Baugrenzen liegen.

Auf den sonstigen Flächen sind nur diejenigen Anlagen zulässig, die der Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche dienen. Hierzu zählen insbesondere Gartenlauben, Geräteschuppen, Schwimmbekken, Gartenwege sowie Stützmauern, Trockenmauern, Einfriedungen, Pergolen, Tore für Ballspiele, Klettergerüste etc. Eine zusätzliche und großflächige Inanspruchnahme der Gartenbereiche durch „nicht-gartentypische“ Nutzungen soll damit vermieden werden.

Die Regelungen zu den Nebenanlagen sollen dem Ziel der Sicherung eines aufgelockerten, weitestgehend durchgrüneten Baugebiets Rechnung tragen. Eine übermäßige Beanspruchung der privaten Freiflächen durch Nebenanlagen würde dieser Zielsetzung widersprechen.

5.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

Anlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets einschließlich fernmeldetechnischer Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind im Baugebiet, der öffentlichen Grünfläche, der Gemeinbedarfsfläche sowie Verkehrsflächen ausnahmsweise zulässig, auch wenn soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt werden.



5.7 Stellplätze und Garagen

Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Tiefgaragen, überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB) sind nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig: Die Umgrenzungen von Flächen für die genannten Nutzungen sind mit der Zweckbestimmung „St – Stellplätze“ rot gestrichelt markiert.

Mit Blick auf die bestehende Situation im Gebiet ist es notwendig, entsprechende Regelungen für die den Wohnungen zugeordneten Stellplätze planungsrechtlich zu sichern. Die Standorte für diese Anlagen sollen sich verkehrsflächennah sowie zwischen den Gebäuden entwickeln können, wie es zum Teil im Bestand bereits der Fall ist. Vorhandene Freiflächen werden dabei vor einer übermäßigen baulichen Beanspruchung geschützt. Den Belangen des Eigentümers wird Rechnung getragen, da zusätzliche Flächen für die Herstellung von Stellplätzen bei Wohnbau-Erweiterungen zur Verfügung stehen.

5.8 Verkehrsflächen

Die Festsetzung von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen erfolgt gemäß der bereits bestehenden Nutzung im Plangebiet. Hinsichtlich der jeweiligen Funktion und der Straßenverkehrsflächen wird auf das Kapitel Nr. 4.4 „Erschließung des Plangebiets“ verwiesen

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen sollen insgesamt dazu beitragen, dass sich die neuen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Erscheinungsweise in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen. Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, in positiver Weise Einfluss auf die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zu nehmen, ohne unverhältnismäßige Einschränkungen für die privaten Grundstückseigentümer darzustellen. Dem Plangebiet kommt hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes unter Berücksichtigung der Lage im Welterbe Oberes Mittelrheintal eine besondere Bedeutung zu. Eine Steuerung der baulichen Entwicklung durch gestalterische Festsetzungen ist daher geboten.

6.1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und Flachdächer zulässig. Pultdächer sind mit einer Neigung von bis zu 30° zulässig.

Im Plangebiet sind überwiegend Gebäude mit Flach-, Walm- und Satteldächern anzutreffen. Demnach erfolgt die Berücksichtigung der Dachformen in den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Festsetzung zur Dachform verfolgt das Ziel, in positiver Weise Einfluss auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen zu nehmen und eine möglichst verträgliche Einbindung in den bestehenden Siedlungscharakter zu gewährleisten.

6.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben, Dacheinschnitte) dürfen eine Breite von insgesamt 2/3 der jeweils darunterliegenden Fassadenbreite nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zur First-, Grat- und Traufkante einhalten. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen. Zwerch- und Nebengiebel dürfen eine Breite von max. 40% der



jeweiligen Fassadenbreite einnehmen. Dachaufbauten in Kombination mit einem Zwerch- oder Nebengiebel dürfen eine Breite von max. 2/3 der jeweiligen Fassadenbreite einnehmen.

Mit diesen Festsetzungen zu den Dachaufbauten wird das städtebauliche Ziel verfolgt, auf den Straßenraum und das Wohnumfeld dominant und massiv wirkende Gebäude bzw. Gebäudeteile zu vermeiden.

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

Die Festsetzung zu technische Einrichtungen auf dem Dach ermöglicht auch auf Gebäuden, im Sinne der klimagerechten Stadtplanung und der Nutzung von regenerativen Energien, entsprechende technische Anlagen zu errichten. Gleichzeitig sollen durch die Höhenbegrenzung der aufgeständerten Anlagen auf den Dächern von maximal 0,75 m übermäßig nachteilige Wirkungen auf das Wohnumfeld vermieden werden.

6.3 Werbeanlagen

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Gemäß der BauNVO im Zusammenhang mit den hier getroffenen differenzierenden Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungsarten im Plangebiet, können beispielsweise auch die der Versorgung des Plangebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder nicht störende Handwerksbetriebe sowie Freiberufler angesiedelt werden. Diese Nutzungsarten erzeugen regelmäßig ein Werbebedürfnis, dem mit den getroffenen Gestaltungsvorgaben Rechnung getragen wird.

Aus diesen Gründen sind Werbeanlagen mit Lichtprojektion und Wechsel-, Lauf-, oder Blinklicht und sonstiger Stufen- oder Intervallschaltung sowie Leuchtkästen nicht zulässig. Durch die vorgenommenen Beschränkungen der Ausführung und der Höhe soll eine städtebaulich ungewünschte und visuell störende Fernwirkung von Werbeanlagen vermieden werden.

6.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß begrenzt wird. Entsprechend sind auch die Stellplätze inkl. Zufahrten nur in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z.B. offenfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, etc.). Zweck dieser Festsetzung ist der Schutz bei Starkregenereignisse und generell die Sicherstellung der Versickerungsfähigkeit von Regenwasser.

7. Planungsrelevante eigentumsrechtliche Aspekte

Im Hinblick auf die verfolgten Planungsziele kommt insbesondere den festgesetzten Baugrenzen sowie den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) eine hohe Bedeutung zu, da diese die künftigen Bauvolumen entscheidend steuern. Die Festsetzungen berühren direkt die Belange der Privateigentümer und können somit ggf. zu Einschränkungen führen, mit der Folge, dass ein beabsichtigtes Vorhaben nicht mehr in dem Umfang (wieder-) errichtet werden kann, wie es sich im Bestand darstellt.



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

Einschränkungen im Hinblick auf die künftige Bebaubarkeit ihrer Grundstücke können für die privaten Eigentümer aus der Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse sowie den zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen resultieren. Die Baufenster eröffnen hingegen aufgrund eines großzügigen Zuschnitts i.d.R. die Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotentiale – gleiches betrifft die Festsetzung zur GRZ und GFZ, die den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete gemäß der Baunutzungsverordnung entspricht.

Die Festsetzungen, die ggf. zu Einschränkungen führen, wurden nur aus zwingenden städtebaulichen Gründen getroffen und auf ein vertretbares Maß reduziert, um die bauliche Nutzung hier nicht übermäßig stark zu reglementieren. Insofern ist eine wesentliche Wertminderung etwaig betroffener Grundstücke im Sinne des Planschadensrechts nicht ersichtlich. Sollten dennoch im Einzelfall, entgegen der vorangegangenen Ausführungen, wesentliche bzw. erhebliche Wertminderungen der betroffenen Grundstücke durch einschränkende Festsetzungen nachgewiesen werden und hieraus ggf. Entschädigungsansprüche entstehen, wird in Anbetracht der städtebaulichen Relevanz der mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele weiterhin an der Planung festgehalten.

8. Landespflegerische Festsetzungen

Die landespflegerischen Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken stellen sicher, dass ein aufgelockertes und durchgrüntes Wohngebiet bestehen bleibt. Damit tragen die landespflegerischen Festsetzungen zu einer gesteigerten Qualität des Wohnumfeldes bei, erhalten wertvolle Biotopstrukturen für siedlungsbewohnende Tierarten und wirken sich positiv auf das Siedlungs- bzw. Kleinklima aus. Insbesondere in den warmen Sommermonaten heizen sich unversiegelte bzw. begrünte Flächen und Bereiche weniger stark auf.

Neben der Regelung der „Baumschutzsatzung“, wonach Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm grundsätzlich zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln und bei Beseitigung (auf Antrag) zu ersetzen sind, sind wertgebende Altbäume der Arten Platanen, Ahornbäume, Eichen, Gemeine Eschen oder Linden mit einem Stammumfang ab 160 cm (Durchmesser ca. 50 cm) im Verhältnis 1:2 auszugleichen, sofern diese entfernt werden müssen. Begründet wird die vertiefende Festsetzung durch die Anzahl an wertgebenden, großstämmigen Altbäumen im Bestand mit hohen Ökosystemdienstleistungen und damit, dass das Grünvolumen innerhalb des Geltungsbereiches möglichst erhalten bleiben soll (vgl. Umweltbericht).

Um dem Planungsziel „Sicherung vorhandener Grün- und Freiraumstrukturen“ weiterhin gerecht zu werden, werden insgesamt 22 Bäume aufgrund ihrer hohen Wertigkeit im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt (vgl. Planurkunde). Grundsätzlich hat die Landschaftsplanung in Zusammenarbeit mit dem Eigenbetrieb Grünflächen und Bestattungswesen (EB 67) insgesamt 32 Bäume aufgrund ihres Alters, ihrer Ausprägung und ihres besonders hohen ökologischen Wertes als sog. „Zukunftsbäume“ kartiert (vgl. Anlage 1). Da diese jedoch zum Teil innerhalb bzw. direkt an den geplanten Baufenstern liegen, und somit in der städtebaulichen Abwägung dem Planungsziel der Wohnraumschaffung und Ermöglichung zur Umsetzung von Nachverdichtungspotentialen entgegenstehen, wurden nicht alle „Zukunftsbäume“ in der Planurkunde auch zum Erhalt



festgesetzt. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass diese Bäume ebenfalls unter die oben beschriebenen Festsetzungen zum Ausgleich fallen, falls diese entfernt werden. Des Weiteren liegen einige zum Erhalt festgesetzte Bäume innerhalb der Stellplatzflächen, da zusätzliche und somit ausreichende Stellplatzflächen festgesetzt werden.

8.1 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen eines Grundstücks sind als begrünte Flächen gärtnerisch anzulegen und fachgerecht zu unterhalten. Das Abdecken mit Folie und/oder Kies, Schotter o.ä. ist nicht zulässig.

Hinsichtlich der Planungsziele, die mit dieser Regelung verfolgt werden, ist auf die vorausgehenden Ausführungen zu verweisen. Ein entsprechend angemessener Grün- und Freiflächenanteil wird damit auf den privaten Baugrundstücken im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sichergestellt. Ferner erfolgt hiermit die Klarstellung, dass die Anlage der sog. Schottergärten unzulässig ist. Schottergärten entsprechen keiner naturnahen Freiflächengestaltung und können keinen Beitrag leisten, ein durchgrüntes Wohngebiet zu schaffen.

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

9. Umweltbelange

9.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

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

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



9.2 Berücksichtigung von Umweltbelangen und Artenschutz

Das Plangebiet ist in seiner derzeitigen Gestalt als ökologisch unkritisch zu betrachten. Durch den hohen Versiegelungsgrad und die bisherige Nutzung im Plangebiet sind hier keine bis lediglich geringfügigen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (vgl. hierzu Pkt. 12 – Umweltbericht) zu erwarten. Ferner besteht im Plangebiet bereits Baurecht gem. den Bestimmungen des § 34 BauGB.

Im Rahmen einer Abstimmung zwischen der Bauleitplanung, der Landschaftsplanung sowie der Unteren Naturschutzbehörde wurde in Bezug auf den Artenschutz festgehalten, dass – da keine neuen, großen Bauflächen ausgewiesen werden sowie die möglichen Eingriffe räumlich und zeitlich noch nicht abschätzbar sind – auf eine umfassende Bestandserhebung vor Ort verzichtet werden kann. Die abschließende Bewältigung der Artenschutzthematik hat im konkreten Baugenehmigungsverfahren des jeweiligen Vorhabens in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen. Großflächige Beeinträchtigungen der Lebensräume geschützter Arten, deren Kompensation durch den jeweiligen Vorhabenträger selbst nicht zu bewältigen wäre, sind nicht ersichtlich. Bereiche mit Vorkommen artenschutzrelevanter Tiere und Pflanzen von hoher Schutzrelevanz, die von baulichen Maßnahmen auszusparen sind, oder die bei künftigen Baumaßnahmen zwingend einer besonderen Behandlung bedürften, konnten nicht identifiziert werden. Die abschließende Bewältigung der Artenschutzthematik kann dementsprechend im konkreten Baugenehmigungsverfahren des jeweiligen Vorhabens erfolgen.

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

9.3 Klimagerechte Stadtplanung und Klimabelange

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

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans folgen weitestgehend dem Leitbild einer klimagerechten Stadtplanung – es ist hierbei allerdings zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut ist und demnach nicht alle Vorgaben oder Leitideen



der klimagerechten Stadtplanung in den Festsetzungen Niederschlag finden können. Die Festsetzungen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung räumen die Nutzung bestehender Nachverdichtungspotentiale ein, über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die künftige Versiegelung im Plangebiet gesteuert und bisher unbebaute Freiflächen sowie die im Plangebiet vorhandene Vegetation werden planungsrechtlich gesichert.

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beschränkt, vielmehr unterstützen die Festsetzungen bezüglich aufgeständerte technische Anlagen den Einsatz entsprechender Technologien.

9.4 Regenwassermanagement und Starkregenvorsorge

Das Plangebiet ist geringfügig von Sturzfluten nach Starkregenereignissen gefährdet bzw. besteht teilweise eine Gefahr einer Abflusskonzentration während eines Starkregenereignisses. Unter Beachtung des beschlossenen Regenwassermanagementkonzeptes der Stadt Koblenz wurden in dem Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, welche sich positiv auf das Abflussgeschehen und die Starkregenvorsorge auswirken.

Als wesentliche Rahmenbedingung ist hierbei zu beachten, dass das Gebiet bereits vollständig bebaut ist und bestehende Baurechte nach § 34 BauGB (Baugesetzbuch) vorliegen. Wesentliche Planungsziele die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt werden, sind u.a. die Steuerung einer verträglichen/behutsamen Nachverdichtung um eine übermäßige bauliche Inanspruchnahme zu verhindern und die Grün- und Freibereiche planungsrechtlich zu sichern. Vom Grundsatz her tragen die Planungsziele bereits den Anforderungen der Starkregenvorsorge Rechnung – eine ungesteuerte Nachverdichtung in der Fläche soll im Bebauungsplangebiet vermieden werden. Die weiteren Regelungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur überbaubaren Grundstücksfläche und dem damit einhergehenden Schutz der bestehenden Grün- und Freibereiche, die verpflichtende Dachbegrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern, der Ausschluss sog. Schottergärten sowie die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen tragen den Anforderungen an die Starkregenvorsorge Rechnung und sollen einer Abflussverschärfung entgegenwirken. Weiterhin erfolgen in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen Verweise auf entsprechende Internetseiten (Starkregenkarten, Hochwasser- und Starkregenvorsorge) der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord.

10. Sonstige Hinweise in den textlichen Festsetzungen

Die Hinweise dienen zur Information der Bauherrschaft und zur besseren Beurteilung von Baugesuchen.

11. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit – Gender Planning

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



12. Bodenordnung und Kosten

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut sowie die Erschließungsstraßen vollständig hergestellt. Maßnahmen der Bodenordnung (z.B. Grunderwerb durch die Stadt) sind damit nicht erforderlich.

Kosten entstehen der Stadt lediglich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.



13. Umweltbericht

13.1 Einleitung

Für die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu beachtenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege ist auf Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung vorzunehmen. Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

13.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Stadtrat hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 340 „Städtebauliche Neuordnung der Niederberger Höhe“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Durch in der Vergangenheit bereits realisierte Vorhaben nach § 34 BauGB ist eine im Ansatz städtebauliche Überformung bzw. ein Verlust des Gebietscharakters erkennbar. Es liegen zudem weitere Bauabsichten vor. Dies würde u.a. zu weiteren ungesteuerten Versiegelungen führen. Aufgrund des steigenden Wohnungsbedarfs am Standort Koblenz werden Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum grundsätzlich begrüßt, wie in der Begründung bereits ausgeführt. Es ist jedoch notwendig, diese im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Rahmen einer städtebaulichen Steuerung umzusetzen bzw. zu ermöglichen. Ein Ausdruck davon ist die flächensparende, jedoch gleichzeitig Nachverdichtungspotentiale nutzende Ausweitung der Baugrenzen um den vorhandenen Bestand. Somit kann eine ungesteuerte Versiegelung verhindert werden und der Gebietscharakter erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil „Niederberg“ der Stadt Koblenz. Der Zuschnitt der Baufenster soll vorhandene Strukturen sichern und gleichzeitig eine Nachverdichtung steuern. Die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen orientiert sich an den Bestandsgebäuden und berücksichtigt den künftigen räumlichen Zusammenhang im Übergangsbereich zur Fritsch Kaserne. In Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen wird so die Entwicklung der Bauvolumina gesteuert um den vorhandenen Gebietscharakter zu wahren.

Es handelt sich um ein Plangebiet, welches bereits fast vollständig bebaut ist und für das bisher noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert. Um den Zielen der städtebaulichen Entwicklung gerecht zu werden, soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die wesentlichen Planungsziele werden ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert (vgl. Kapitel 1). Im Wesentlichen werden folgende Planungsziele verfolgt: Steuerung einer ergänzenden und behutsamen Nachverdichtung unter Sicherung des Gebietscharakters, Sicherung vorhandener Grün- und Freiraumstrukturen, Steuerung der Bauvolumina und Höhenentwicklungen, Sicherung des Ortsbildes im Übergangsbereich zwischen Grünzug und den nördlichen Siedlungsbereichen (Fritsch Kaserne), verträgliche und behutsame Nachverdichtung von Bestandsgebäuden.

Inhalte des Bebauungsplans sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen und abweichende Bauweisen, Verkehrsflächen und Privatwege, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (vgl. Begründung).



13.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

13.3.1 Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Mittelrheinischen Becken und hier zu Untereinheit „Ehrenbreitsteiner Randterrasse“. Kennzeichnend ist eine scharf profilierte, steilhängige, von mehreren Kerbtälern zerschnittene Hauptterrasse des Rheins. Die Siedlungsflächen erstrecken sich teils weit in die Hanglagen hinein, wobei unbebaute Bereiche als Grünland oder Streuobstwiese genutzt werden.

Das Plangebiet liegt auf der Terrasse, auf einem ebenen Plateau östlich von Ehrenbreitstein.

13.3.2 Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen

Die Ziele des Umweltschutzes wurden insbesondere den einschlägigen Fachgesetzen und sonstigen Regelwerken und Vorschriften entnommen. Die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Umweltbelange bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden im vorliegenden Bericht gem. Anlage 2 BauGB dargelegt. Bei den zu untersuchenden und zu bewertenden Umweltbelangen sind im Rahmen der Umweltprüfung folgende Fachgesetze zu beachten:

Tabelle 1: Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut	Einschlägige Fachgesetze	Zielsetzungen
Boden und Fläche	<ul style="list-style-type: none">• Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)• Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)• Baugesetzbuch (BauGB)	<ul style="list-style-type: none">• Der Vorrang der Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, das Gebot zur vorrangigen Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie von Nachverdichtungspotenzialen wird beachtet. (§ 1 BauGB).• Festlegung der Baugrenzen, um willkürliche Versiegelung zu vermeiden.
Wasser	<ul style="list-style-type: none">• Wasserhaushaltsgesetz (WHG)• Landeswassergesetz (LWG)	<ul style="list-style-type: none">• Versickerung von Niederschlägen vor Ort• Ordnungsgemäße Sammlung und Entsorgung über die kommunale Entwässerungskanalisation
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none">• Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)• Landesklimaschutzgesetz (LKSG)• Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)	<ul style="list-style-type: none">• Vorrang hat der Erhalt der Grünstrukturen um eine Verschlechterung des Lokalklimas zu vermeiden.• Bei Verlust von großkronigen Bäumen sind diese zu ersetzen.
Landschafts- und Ortsbild	<ul style="list-style-type: none">• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)• Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG Rlp)	<ul style="list-style-type: none">• Der Gebietscharakter sollte bewahrt werden.• Die vorhandenen Grünstrukturen sollten wenn möglich als wertgebende Strukturen erhalten bleiben.
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none">• BNatSchG i.V.m. FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG)• Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG)• LNatschG Rlp• Bundesartenschutzverordnung	<ul style="list-style-type: none">• Sicherung vorhandener Grün- und Freiraumstrukturen, insbesondere der Erhalt des Grünvolumens und wertgebender Altbäume.• Falls auf Antrag wertgebende Bäume der Arten Platanen, Ahorne, Eichen, Gemeinen Eschen und Linden ab einem Stammumfang von 160 cm beseitigt werden müssen, sind diese im Verhältnis 1:2 zu ersetzt. Im Übrigen ist die jeweils



		<p>gültige Baumschutzsatzung der Stadt Koblenz zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Eine abschließende Einzelfallprüfung, ob artenschutzrechtlich relevante Arten bei konkreten Bauvorhaben betroffen sind, kann erst auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none">• Bundesimmissionsschutzgesetz• Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)	<ul style="list-style-type: none">• Die vorhandenen Grünstrukturen sollten als wertgebende Strukturen erhalten bleiben, um zur Erholungswirkung und guten Wohnqualität beizutragen.
Kultur und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none">• Denkmalschutzgesetz (DSchG Rlp)	<ul style="list-style-type: none">• Abstimmung mit der GDKE, falls archäologische Denkmäler zu Tage treten

13.3.3 Übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung

Um Wiederholungen zu vermeiden wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3 „Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben“ der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan verwiesen. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine konkreten Grundsätze oder Ziele aus den übergeordneten Planungen ableitbar sind. Der **Regionale Raumordnungsplan** sowie dessen Fortschreibung stellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Siedlungsfläche für Wohnen dar, ebenso der wirksame **Flächennutzungsplan**.

Im **Landschaftsplan** ist das Plangebiet als städtische Siedlungsform „Wohngebiete“ gekennzeichnet. Die raumbezogenen landespflegerischen Entwicklungsziele sind für das Plangebiet wie folgt definiert:

- Die Sicherung wertvoller Restbiotope mit Funktion als Trittsteine, Erhaltung der Restpopulation bedrohter Tier- und Pflanzenarten sowie der Erhalt von Altbaumbeständen (v.a. auch für den besonderen Artenschutz)
- Steuerung der Siedlungsentwicklung

Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz

Innerhalb der Planungseinheit Rheintal wird für die rechtsrheinischen Flächen der Erhalt eines Systems von Streuobstwiesen sowie eines Systems von Trockenbiotopen als Ziel festgesetzt. Entlang der Hangterrassen ist ein linear verbundenes Netz von Offenlandbiotopen zu entwickeln, besonders mit den Elementen Streuobstwiese und Magergrünland. Für das vorhandene Baugebiet lassen sich keine spezifischen Aussagen ableiten.

Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne

Im Osten grenzt der Bebauungsplan 311 „Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K17) und der Arenberger Straße (L127)“ unmittelbar an das Plangebiet an. Dieser setzt u.a. eine private Grünfläche, ein „Sonstiges Sondergebiet, hier: großflächiger Einzelhandel“ sowie eine Fläche für eine Baumschule fest.



Nördlich der Straße „Niederberger Höhe“ befindet sich der Bebauungsplan „293 Quartier Festungspark – ehem. Fritsch Kaserne“ in Aufstellung. Dieser sieht für das Gebiet größtenteils Wohn- und Mischgebiete sowie öffentliche Grünflächen vor. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans ist dort mit erheblichen Gehölzverlusten zu rechnen. Falls beide Bebauungspläne voll umgesetzt werden, würde durch die kumulative Wirkung der Bebauungspläne 340 und 293 ein erhebliches Defizit an Grünstrukturen insbesondere älteren Baumbeständen auf der Niederberger Höhe verursacht werden.

Schutzgebiete

Schutzgebiete nach §§ 23 ff. BNatSchG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das nächstgelegene Schutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet „Mallendarer Bachtal – LSG-7137-015) liegt ca. 20 m nordöstlich zum Plangebiet entfernt und wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Natura 2000 Gebiete sind nicht vorhanden und werden nicht beeinträchtigt.

13.3.4 Baumschutzsatzung der Stadt Koblenz

Für das Stadtgebiet von Koblenz gilt für alle nicht wirtschaftlich genutzten Bäume außerhalb des Waldes die städtische Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Koblenz vom 24. Juni 2021). Schutzgegenstand nach § 3 dieser Satzung sind „Bäume mit einem Stammumfang von mind. 80 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden; liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend [...]“. Für die Beseitigung oder den habitusverändernden Rückschnitt eines Baumes ist ein entsprechender Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich durch den Eigentümer oder Nutzungsberechtigten zu beantragen. Ebenso ist nach § 8 dieser Satzung eine Ersatzpflanzung durchzuführen oder falls dies nicht möglich ist, eine Ersatzzahlung zu leisten. Die als Ersatz gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen sofort der Baumschutzsatzung. Die jeweils geltende Fassung der Baumschutzsatzung ist zu berücksichtigen. **Strengere Bestimmungen in Bezug auf den Baumschutz können bei Begründung in den Bebauungsplan aufgenommen werden und finden gem. § 2 Abs. 3 Baumschutzsatzung Koblenz entsprechend Berücksichtigung.**

13.3.5 UNESCO-Welterbe

Welterbegebiet „Oberes Mittelrheintal“

Die Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft, Kultur und Kommunikation (UNESCO) setzt sich weltweit für den Schutz und die Erhaltung von Kultur- und Naturgütern ein. Im September 2002 wurde das „Obere Mittelrheintal“ in den Status eines UNESCO-Schutzgebietes gehoben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Rahmenbereiches des Welterbegebietes. Das „Obere Mittelrheintal“ wird durch die Aufstellung und die daraus folgenden städtebaulichen Entwicklungen jedoch nicht beeinträchtigt.

Römisches Kastell Niederberg

Das „Römische Kastell“, welches ebenfalls zum UNESCO-Welterbe gehört, liegt südwestlich außerhalb des Wirkungsbereiches des Bebauungsplanes. Durch die Planung sind ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.



13.4 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes der einzelnen Schutzgüter

13.4.1 Schutzgut Boden

Das Plangebiet gehört zur Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Der Untergrund entstand im Devon. Es handelt sich um Böden aus solifluidalen Sedimenten. ¹

Gemäß Mitteilung des Umweltamtes (Amt 36) der Stadt Koblenz kommen im Untersuchungsgebiet Hohlformen vor. Dabei handelt es sich entweder um natürliche Geländeformen oder durch anthropogene Aktivität geschaffene Gruben. Falls diese Hohlformen durch unbekannte Materialien wieder aufgefüllt wurden, werden diese als Verdachtsflächen aufgenommen, damit bei Maßnahmen auf diesen Flächen abgeklärt werden kann, mit welchen Stoffen diese verfüllt wurden und ob ggf. eine Umweltgefährdung besteht. Falls im Rahmen von zukünftigen Erdarbeiten Kontaminationen festgestellt werden, ist unverzüglich die SGD Nord sowie das Umweltamt zu benachrichtigen um ein weites Vorgehen abzustimmen.

Die bisherige Bebauung hat zudem zu einer Bodenumlagerung beigetragen, sodass davon auszugehen ist, dass innerhalb des Plangebiets kein anthropogen unveränderter Boden mehr besteht. An den Stellen wo bereits eine Bebauung besteht, bzw. Zufahrten, Garagen und Stellplätze vorhanden sind, sind bereits sämtliche Bodenfunktionen verloren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst aktuell eine Fläche von insgesamt ca. 33.101 qm. Wovon derzeit bereits 12.911 qm voll versiegelt sind. Dies entspricht ungefähr einer GRZ von 0,39.

Die vorhandenen Freiräume erfüllen biotische und abiotische Bodenfunktionen wie Puffer- und Filterfunktion, Wasserrückhaltefunktionen und dienen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Bewertung: Der Boden ist durch die bestehende Bebauung stark vorbelastet. Durch die Versiegelung der bestehenden Wohngebäude gehen an deren Stelle sämtliche Bodenfunktionen verloren. Die aktuelle Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Bodens wird dort als „sehr gering“ bewertet. Im Bereich der vorhandenen Grünflächen wird die Leistungsfähigkeit als „mittel“ bewertet.

13.4.2 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet gehört zur Grundwasserlandschaft „Devonische Schiefer und Grauwacken“. Die Grundwasserneubildung beträgt ca. 76 mm/a². Es kommen Kluftgrundwasserleiter vor. Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Der natürliche Wasserkreislauf ist im Plangebiet bereits aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung gestört.

Bewertung: Das anfallende Oberflächenwasser versickert in den vorhandenen Grünflächen oder wird von den versiegelten Flächen über die Kanalisation abgeführt. Die Bedeutung des Schutzgutes Wasser für den Naturhaushalt ist im Bestand als „gering“ einzustufen.

13.4.3 Schutzgut Luft und Klima

Koblenz gehört zu den wärmsten Gebieten in Rheinland-Pfalz und in Deutschland. Bedingt durch die Lage im Neuwieder Beckenrand liegen die durchschnittlichen Temperaturen ca. 2° C

¹ https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, Stand: 24.01.2023

² <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, Stand: 24.01.2023



über den bundesweiten Durchschnittswerten. Das Regionalklima im Stadtgebiet Koblenz ist durch milde Winter und sehr warme, trockene Sommer und somit durch eine lange Vegetationsperiode charakterisiert. Das Plangebiet gehört zu einem gemäßigten städtischen Überwärmungsbereich, mit erhöhten Tagestemperaturen und relativ geringer nächtlicher Abkühlung (Klimaanalyse - Landesamt für Umwelt - 2020). Den Flächen innerhalb des geplanten Bebauungsplanes werden insgesamt „lufthygienisch und bioklimatisch mäßig belastende Eigenschaften“ zugeschrieben. Aufgrund des hohen Anteils an versiegelten und bebauten Flächen ist dem Plangebiet keine nennenswerte Bedeutung für die nächtliche Kaltluftproduktion für das Stadtgebiet Koblenz zuzuschreiben. Die unversiegelten Rasenflächen schaffen für das Lokalklima günstige klimahygienische Bedingungen. Eine hohe Bedeutung wird den alten Baumbeständen mit großen Baumkronen zugeschrieben, da diese einen wertvollen Beitrag zur Frischluftentstehung, zur Schadstoffbindung sowie in den Sommermonaten zur kleinklimatischen Abkühlung beitragen.

Bewertung: Ein großer Teil der Flächen ist durch Versiegelung bereits vorbelastet. Die vorhandenen Gehölze verfügen über eine Bedeutung als Frischluftproduzenten und als Immissionsschutz. Die aktuelle Leistungsfähigkeit wird als „mittel“ bewertet.

13.4.4 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Landschaftsbild wird anhand der Faktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Die Vielfalt eines Raumes wird durch ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild mit verschiedenen Nutzungsformen bestimmt. Die Eigenart ist an eine Strukturierung gebunden, die typisch für eine bestimmte Landschaft und damit das Landschaftsbild ist. Unter Schönheit der Landschaft wird der subjektiv wahrgenommene Gesamteindruck der Landschaft verstanden. Ähnliche Faktoren lassen sich für die Bewertung des Ortsbildes ableiten, welches jedoch kleinräumiger bewertet wird. Das Ortsbild steht in enger Verbindung zum Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“, da durch das Ortsbild das Wohnumfeld der Menschen geprägt wird.

Das Landschaftsbild bezieht sich gem. Kolodziejcok & Recken (1977)³ auf die äußere, sinnliche wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft und setzt eine gewisse Großräumigkeit voraus. Da sich das Plangebiet jedoch nicht in Randlage zur freien Natur befindet und relativ kleinräumig ist, wird vorliegend lediglich Bezug auf das Ortsbild genommen.

Das Plangebiet gehört zum rechtsrheinischen Koblenzer Stadtteil „Niederberg“. Das Ortsbild, welches zum Wohnumfeld der Menschen gehört, wird durch die vorhandenen meist dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise geprägt. Zum Teil sind weitere Staffelgeschosse vorhanden. Der Charakter eines ehemaligen Kasernengeländes wird aufrechterhalten, wodurch eine gewisse Eigenart gebildet wird. Insbesondere die vorhandenen größeren Bäume wirken sich positiv auf das Ortsbild und den Gebietscharakter aus und werten die Faktoren Vielfalt und Schönheit des Planungsgebiets/ des Wohnumfeldes auf.

Bewertung: Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Schutzgutes wird als „mittel“ bewertet, da das Ortsbild aktuell überwiegend von der anthropogen geschaffenen Wohnbebauung geprägt wird. Die vorhandenen prägenden Bäume werten das Ortsbild auf.

³ Kolodziejcok, K. & Recken, J. (1977): Naturschutz, Landschaftspflege und einschlägige Regelungen des Jagd- und Forstrechts. Ergänzbare Kommentar zum Bundesnaturschutzgesetz, Berlin



13.4.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Im Rahmen einer Abstimmung zwischen der Bauleitplanung, der Landschaftsplanung sowie der Unteren Naturschutzbehörde wurde in Bezug auf den Artenschutz festgehalten, dass – da keine neuen, großen Bauflächen ausgewiesen werden sowie die möglichen Eingriffe räumlich und zeitlich noch nicht abschätzbar sind – auf eine umfassende Bestandserhebung vor Ort verzichtet werden kann. Die abschließende Bewältigung der Artenschutzthematik hat im konkreten Baugenehmigungsverfahren des jeweiligen Vorhabens in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und eines geringen Biotopwertes (Rasenflächen mit vereinzelt Heckenstrukturen sowie älteren Bäumen), werden vor allem weitverbreitete Vogelarten, evtl. gebäudebrütende Vogelarten und (jagende) Fledermäuse vermutet. An den bestehenden Gebäuden und den Altbäumen könnten zudem Spaltenquartiere vorkommen.

Die faktische Pflanzenwelt im Untersuchungsgebiet wird durch siedlungstypische Arten geprägt. In den Vorgärten und auf den Balkonen der Mehrfamilienhäuser befinden sich meist typische Zierpflanzen und Funktionsgrün. Es kommen keine strukturreichen Gärten, oder alte Obstbäume vor. Lediglich am östlichen Rand des Plangebietes stehen vier Mittelstamm-Obstbäume. Zum Teil werden die Vorgärten von Hainbuchenhecken eingefasst.

Vereinzelt befinden sich alte Bäume mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung innerhalb des Untersuchungsgebietes (vgl. nachfolgende Abbildung 7).

Unter Beachtung verschiedener Faktoren wie Wertigkeit und Vitalität wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sog. „Zukunftsbäume“ kartiert. Diese treten als Einzelbäume oder als Baumgruppen auf und werden v.a. von Eichen, Ahornbäumen, Gemeinen Eschen sowie Platanen gebildet. Sie weisen teilweise Brusthöhendurchmesser von über 160 cm auf. Aufgrund ihrer Größe und ihres Alters wird den Bäumen eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung zugeschrieben, speziell auch in Bezug auf die Wechselwirkungen mit den anderen Schutzgütern. In Bezug auf das Schutzgut „Luft und Klima“ wird hervorgehoben, dass die Bäume mit ihren Kronen große Schatten werfen und zur Verdunstung beitragen und so in den heißen Sommermonaten zur kleinklimatischen Abkühlung sorgen und außerdem als Frischluftproduzenten dienen. In Bezug auf das Schutzgut „Landschafts- und Ortsbild“ tragen die großen Bäume zur Gestaltung des Ortsbildes bei und sind z.T. auch über das Plangebiet hinaus sichtbar. Sie tragen außerdem zur Qualitätssicherung des Wohnumfeldes bei und wirken sich somit positiv auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ aus. Die sog. „Zukunftsbäume“ befinden sich augenscheinlich in einem guten Vitalzustand und weisen keine Krankheiten auf. Insgesamt wurden 32 Bäume als „Zukunftsbäume“ kartiert. Diese sind in Anlage 1 dargestellt.

Auch die lediglich als „Bäume“ kartierten Gehölze weisen zum Teil die oben genannten Eigenschaften auf. Aufgrund der Baumart, der geringeren Größe oder eines nicht einwandfreien Erhaltungszustandes (Vitalität) wurden diese allerdings nicht als „Zukunftsbäume“ kartiert.

In Bezug auf den Artenschutz bieten insbesondere die alten Bäume mit Astlöchern oder Spalten einen Lebensraum für Fledermäuse, Vögel und Insekten oder dienen als Nahrungshabitate.

Nördlich der bestehenden Wohnhäuser, zwischen den Garagen, stocken überwiegend Birken und vereinzelt Pappeln.



Bewertung: Die im Plangebiet vorhandenen Freiflächen einschließlich der Vegetation sind aufgrund ihrer Nutzung als (Vor-)Gärten und Rasenflächen nicht als ökologisch besonders wertvoll oder herausragend zu bewerten. Lediglich die großstämmigen Altbäume sind aufgrund ihrer Ökosystemdienstleistungen als sehr wertvoll zu beurteilen und können u.a. Insekten, Vögeln oder potenziell auch Fledermäusen als Lebensraum dienen. Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Schutzgutes wird als „mittel“ bewertet.



Abbildung 7: Repräsentative Fotoauswahl der vorhandenen Grünstrukturen des Planungsgebietes vom 07.03.2023



13.4.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Zur Beurteilung der auf das Schutzgut Mensch einwirkenden Faktoren sind sowohl die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans maßgeblichen Rahmenbedingungen als auch die aus dem Umfeld des Plangebiets resultierenden Einflüsse zu bewerten. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich reine wohnbaulich genutzte Flächen und deren privaten Grünflächen, sowie Garagen und Spielgeräte. Es kommen keine prägenden Freiflächen wie öffentliche Park- oder Sportanlagen vor. Innerhalb des Gebietes liegen keine lärmintensiven Nutzungen vor. Eine Belastung ergibt sich vor allem aus der Straße „Niederberger Höhe“. Insbesondere an Veranstaltungstagen auf der Festung Ehrenbreitstein ist diese stark frequentiert und verursacht Verkehrslärm.

An den Stellen, an denen nach § 34 BauGB bereits eine ungesteuerte Nachverdichtung stattgefunden hat, wird außerdem das Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Flächen negativ beeinflusst, was zu einer Verschlechterung des Wohnumfeldes führt. In Bezug auf die Bewertung des Wohnumfeldes wird außerdem auf Kapitel „13.4.4 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild“ verwiesen. Besonders die vorhandenen, alten Baumbestände tragen wesentlich zur Aufwertung des Wohnumfeldes bei.

Bewertung: Die Leistungsfähigkeit des allgemeinen Wohngebietes wird mit „mittel“ bewertet.

13.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine bekannten denkmalgeschützten Gebäude oder sonstige Gesamtanlagen, die unter das Schutzgut Kultur- oder sonstige Sachgüter fallen. Die „Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz“ stuft das Planungsgebiet jedoch als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen potenziell bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung fachgerecht untersucht werden müssen.

Bewertung: Die gegenwärtig bekannte Leistungsfähigkeit des Schutzgutes kann als „gering“ bewertet werden.

13.4.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die oben beschriebenen Schutzgüter bilden ein vielschichtiges Wirkungsgefüge untereinander, dessen Abhängigkeiten jeweils unterschiedlich stark ausgeprägt sind. So dient der Boden bspw. als Puffer, Filter und Speicher für Niederschlagswasser und gleichzeitig als Lebensraum für Flora und Fauna, deren Zusammensetzung wiederum Einfluss auf die Nutzbarkeit für den Menschen hat. Die Veränderung einer Komponente führt i.d.R. auch zu unterschiedlich starken Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter.

Natürliche Verhältnisse sind im Plangebiet so gut wie nicht mehr vorhanden. Die Naturfunktionen sind aufgrund der Versiegelung durch Wohnbebauung stark verändert. Übrig geblieben sind zwischen den Häusern Freiräume, die als Garten- und Rasenflächen genutzt werden sowie Einzelbäume und Baumgruppen. Im vorliegenden Fall bestehen Wechselwirkungen durch die bauliche Inanspruchnahme von Freiflächen. Die Versiegelung wirkt sich grundsätzlich negativ auf das Wasserpotenzial aus, da der Boden seine Fähigkeit zur Wasserspeicherung verliert. Durch die Bebauung ergibt sich in der Regel ein Verlust von Habitaten für Flora und Fauna. Die vorhandenen Grünstrukturen und die Gebäude können gleichzeitig jedoch auch einen neuen Lebensraum darstellen. Insbesondere die alten Baumbestände tragen zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse bei, wirken sich positive auf den Boden aus und stellen einen Lebensraum für Fledermäuse, Vögel und



Insekten dar. Durch die Bebauung und die vorhandenen Grünstrukturen wird außerdem das Ortsbild und damit das Wohnumfeld des Menschen geprägt.

13.5 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Wie bereits beschrieben, herrscht in dem Plangebiet ein hoher Entwicklungsdruck. Einige Neubaumaßnahmen wurden bereits realisiert, für weitere Grundstücke sind entsprechende Vorhaben beabsichtigt.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass weitere Gebäude auf der Grundlage nach § 34 BauGB errichtet würden und somit eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen bei Nichtdurchführung der Planung erfolgen würde (ohne Eingriffsregelung). Im Zuge dessen könnten auch mehr Gehölzbestände sowie Rasen- und Freizeitflächen beseitigt werden. Das Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Flächen würde weiter negativ beeinflusst werden, was zu einer unkontrollierten Verschlechterung des Wohnumfeldes führen würde.

Ferner würde eine ungesteuerte Nachverdichtung zu einer erhöhten Versiegelung führen. Die mit der Versiegelung einhergehenden ökologischen Wirkungen auf die Schutzgüter würden negativ beeinflusst werden. Ohne Baugrenzen wären die Grünflächen und Gehölzbestände nicht geschützt. Auch für die südlichen Grünflächen, welche gemäß vorliegender Planung von einer Bebauung freizuhalten sind, könnten durch entsprechende Vorhaben überbaut werden. Der Charakter des Gebietes könnte ferner vollständig verändert werden und es könnte zu einer städtebaulichen Überformung des Plangebietes kommen.

13.6 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

13.6.1 Wirkfaktoren

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und durch die vorhandene Wohnnutzung anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen im Gebiet vorliegen. Durch die Vergrößerung der Baugrenzen im Vergleich zum derzeitigen Zustand soll eine gezielte Nachverdichtung gesteuert werden, sodass keine komplett neuen Wohnhäuser entstehen (außer bei Abriss und Neubau), sondern überwiegend lediglich an bestehende Gebäude angebaut werden kann. Die Wirkfaktoren hängen dann individuell mit dem jeweiligen Vorhaben zusammen.

13.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Boden

Wie bereits beschrieben, kommen innerhalb des Planungsgebietes Hohlformen vor, welche möglicherweise mit umweltgefährdenden Stoffen verfüllt sind. Falls im Rahmen von zukünftigen Erdarbeiten Kontaminationen festgestellt werden, sind die zuständigen Fachämter (SGD Nord und Umweltamt der Stadt Koblenz) zu benachrichtigen.

Die im Plangebiet bereits vorhandene Versiegelung einhergehend mit der Verdichtung der Böden verhindert bereits die wesentlichen Austauschfunktionen zwischen Boden und Atmosphäre. Die natürlichen Bodenfunktionen werden zum Teil beeinträchtigt oder ganz unterbunden. Durch die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten kann es zu weiteren erheblichen relevanten Einflüssen oder maßgeblichen Verschlechterungen innerhalb des Plangebietes in



Bezug auf das Schutzgut Boden kommen. Gemäß Praxisleitfaden zur Kompensation Rheinland-Pfalz⁴, stellt jede Versiegelung eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Laut § 1a Absatz 2 des BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z.B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen vorgenommen werden. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu beachten.

Vorliegend soll eine gesteuerte Nachverdichtung des Innenbereiches ermöglicht werden, was den Zielen des Umweltschutzes entspricht (vgl. Kapitel 13.2.2). Durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) wird verhindert, dass eine Versiegelung über das gem. BauNVO übliche Maß (GRZ 0,4) hinaus stattfinden kann. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 BauNVO durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden. Die Höchstgrenze der GRZ läge demnach bei 0,6. Bei einem Geltungsbereich von ca. 33.101 qm entspräche dies einer Versiegelung von ca. 19.860 qm. Davon sind bereits 12.911 qm durch die aktuelle Bebauung (inkl. Garagen, Stellplätze und Wege) versiegelt, sodass folglich nach Aufstellung des Bebauungsplanes eine Mehrversiegelung von 6.949 qm zulässig ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung und damit keiner Festsetzung der GRZ könnte es zu einer großflächigeren Versiegelung kommen.

Schutzgut Wasser

Grundsätzlich ist eine Versickerung des Regenwassers vor Ort zu bevorzugen. Voraussetzung dafür ist, dass ausreichend unversiegelte Flächen vorhanden sind. Wie bereits beschrieben soll durch die Planung verhindert werden, dass ungesteuert großflächige Versiegelungen stattfinden können. Durch die Festlegung der Baugrenzen sollen außerdem die im südlichen Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Grünflächen vor einer Bebauung geschützt werden. Da sich durch den Bebauungsplan in Zukunft jedoch trotzdem eine (gesteuerte) Mehrversiegelung ergeben kann, sind erhebliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und den Grundwasserhaushalt nicht auszuschließen. Durch den Verlust von alten Baum- und Gehölzbeständen kommt es zu negative Auswirkungen auf die Wasserbilanz im Plangebiet, insbesondere bzgl. Wasserrückhaltevermögen und Verdunstung.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung und Starkregenvorsorge wird auf Kapitel 9.4 der Begründung verwiesen.

Schutzgut Luft und Klima

Die Rasen- und Grünflächen mit Funktion zur Kaltluftproduktion als auch die vorhandenen Gehölze, die einen Beitrag zur Frischluftproduktion leisten, sind gegenüber Nachverdichtungsmaßnahmen empfindlich und sollten erhalten bleiben. Das Plangebiet ist allerdings schon heute Teil einer innerstädtischen „Wärmeinsel“. Durch die Erweiterung der Baugrenzen kann eine zusätzliche Beeinträchtigung entstehen. Werden die neuen Baugrenzen voll ausgenutzt, hätte dies zur Folge, dass einige Bäume innerhalb des Plangebietes entfernt werden müssten, wodurch sich die kleinklimatischen Verhältnisse verschlechtern würden. Zwar müssen entfernte Bäume ab einem gewissen Stammumfang ersetzt werden (vgl. Kapitel 13.4.4), die neu zu pflanzenden, jungen Bäume erbringen jedoch nicht die gleichen Ökosystemdienstleistungen (u.a. Frischluftproduktion, Immissionsschutz) wie der vorhandene Bestand an Altbäumen.

⁴ Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministeriums für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, 2021



Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Im Rahmen der Planung erfolgt eine Steuerung der künftigen Bebauung bzw. der Nachverdichtung. Die getroffenen Festsetzungen insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gewährleisten, dass sich die Neubau- oder Erweiterungsvorhaben in die bestehende Bebauung einfügen. Zum Teil werden wertgebende, das Ortsbild gestaltende Bäume im Bebauungsplan nach § 9 Nr. 25b BauGB „zum Erhalt“ festgesetzt und können somit geschützt werden (vgl. Kapitel 13.4.5). Weitere alte Gehölzbestände sollten darüber hinaus möglichst als prägende Elemente erhalten bleiben, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Artenschutz: Eine abschließende Einzelfallprüfung, ob tatsächlich Fortpflanzungs-/ Ruhestätten und Nahrungshabitate von artenschutzrechtlich relevanten Arten bei konkreten Bauvorhaben betroffen sind, kann erst auf der Ebene des konkreten Einzelfalls im Baugenehmigungsverfahren abschließend erfolgen. Dies begründet sich durch die hier vorliegenden besonderen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, nämlich die Überplanung eines bestehenden Siedlungsgebietes zur Bestandssicherung. Potenzielle artenschutzrechtlich relevante Eingriffe sind räumlich und zeitlich noch sehr unbestimmt. Um eine Tötung oder Störung von Individuen sowie einen Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 BNatSchG) auszuschließen, sind Bäume sowie Bestandsgebäude vor ihrer Fällung bzw. Sanierung von einer fachkundigen Person mittels Endoskop auf Fledermaus- und/oder Vogelbesatz respektive hinsichtlich ihres Lebensstättenpotenzials zu kontrollieren.

Pflanzen: Geschützte oder seltene Pflanzenarten werden nicht erwartet. Wie bereits beschrieben, sollten die vorhandenen Gehölzbestände grundsätzlich erhalten bleiben, auch um dem Planungsziel „Sicherung vorhandener Grün- und Freiraumstrukturen“ gerecht zu werden. Insbesondere die Altbäume mit großen Stammdurchmessern und Baumkronen, haben eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung. Im Plangebiet wurden insgesamt 32 Bäume aufgrund ihres Alters, ihrer Ausprägung und ihres besonders hohen ökologischen Wertes als Zukunftsbäume kartiert. Diese sollten auch zur Sicherung des Gebietscharakters dauerhaft erhalten bleiben und bei Baumaßnahmen gesichert werden.

Da diese jedoch zum Teil innerhalb der geplanten Baufenster liegen, können nicht alle Zukunftsbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB im Bebauungsplan „zum Erhalt“ festgesetzt werden (vgl. städtebauliche Abwägung Kapitel 8 der Begründung). Insgesamt können zur Sicherung des Bestandes 22 Bäume aufgrund ihrer hohen Wertigkeit im Bebauungsplan „zum Erhalt“ festgesetzt werden (vgl. Planurkunde). Der Schutz der zum Erhalt festgesetzten und im Bebauungsplan dargestellten Bäume des Geltungsbereiches muss bei Baumaßnahmen in der Nähe grundsätzlich gemäß der DIN 18920 gewährleistet werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen in Bezug auf den Wurzelbereich oder Rückschnittmaßnahmen müssen gemäß der DIN 18920 frühzeitig und fachgerecht durchgeführt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt außerdem, dass wenn besonders wertgebende Altbäume (auf Antrag) entfernt werden müssen, diese im Verhältnis 1:2 auszugleichen sind. Diese Regelung trägt dazu bei, dass das Grünvolumen innerhalb des Geltungsbereiches auf Dauer erhalten bleibt. Als besonders wertgebende Altbäume gelten Bäume mit einem Stammumfang von über 160 cm (Durchmesser ca. 50 cm) gemessen in 100 cm Höhe, der Arten Platanen, Ahornbäume, Eichen, Gemeinen Eschen oder Linden.

Im Übrigen wird auf die jeweils aktuelle Fassung der Baumschutzsatzung der Stadtverwaltung Koblenz verwiesen, wonach alle Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm (ca. 25 cm Durchmesser), gemessen in 100 cm Höhe, grundsätzlich zu erhalten, zu pflegen und zu



entwickeln sind. Auf Antrag kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme oder Befreiung zur Beseitigung der Gehölze erteilt werden. Bei Beseitigung müssen Ersatzpflanzungen auf dem betroffenen Grundstück vorgenommen werden.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Wie bereits beschrieben, handelt es sich um ein schon bebautes Wohngebiet mit teils stark frequentierten Straßen. Das Plangebiet soll weiterhin als „Allgemeines Wohngebiet“ genutzt werden. Durch die Erweiterung der Baufenster und den damit verbundenen Verlust von Gehölzen, Freiflächen und Vorgärten, wird eine zusätzliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit erwartet, da das Wohnumfeld insbesondere in Bezug auf das Ortsbild beeinträchtigt wird. Es wird mehr Wohnraum geschaffen und gleichzeitig vorhandene Freiräume verkleinert. Dies führt zu einer Verschlechterung des Kleinklimas und der Wohnqualität. Durch die Festsetzung der laut BauGB für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen GRZ wird das Ausmaß jedoch auf ein übliches Maß beschränkt. Bei Nichtdurchführung der Planung und damit keiner Festsetzung der GRZ könnte es zu einer ungesteuerten Siedlungsentwicklung kommen (wie z.T. bereits geschehen). Eine derartige ungesteuerte Nachverdichtung soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vermieden werden. Die Festsetzung von Bäumen „zum Erhalt“ soll außerdem dazu beitragen, dass negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld gemindert werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bezüglich der Kultur- und Sachgüter besteht keine Betroffenheit. Sollten bei zukünftigen Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, sind diese anzuzeigen und vor ihrer Zerstörung fachgerecht zu untersuchen.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Durch die Planung sind in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter erhebliche Umweltauswirkungen nicht auszuschließen. Demzufolge kann es zu erheblichen Änderungen im Wirkungsgefüge oder bei den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern kommen. Im vorliegenden Fall entstehen Wechselwirkungen durch eine mögliche Nachverdichtung und bauliche Inanspruchnahme der bislang unbebauten Bereiche und die verbliebenen Freiflächenfunktionen, welche noch weiter eingeschränkt werden könnten. Auswirkungen auf das Wasserpotenzial sind grundsätzlich nicht auszuschließen, da der Boden seine Fähigkeit zur Wasserspeicherung verliert. Der Verlust der Freiflächen und Einzelbäume bewirkt einen weiteren Verlust der verbliebenen Habitate für Flora und Fauna und wirkt sich zudem negativ auf die Schutzgüter „Luft und Klima“ sowie das „Landschafts- und Ortsbild“ aus.

13.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

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

- Durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die mögliche Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt.
- Die Festsetzung im Hinblick auf die Höhenentwicklung künftiger Gebäude sichert ein harmonisches Einfügen von Neubau- /Umbaumaßnahmen in die bestehende Bausubstanz.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung, sowie Carports und Garagen sind unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL Dachbegrünungsrichtlinie 2018 mind. zu 80 % der Gesamtflachdachfläche des



jeweiligen Baugrundstücks (mind.) extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die mit den Begrünungsmaßnahmen verbundenen Wohlfahrtswirkungen sind insbesondere Staub- u. Schadstofffilterung der Luft, Minderung der Versiegelungs- / Aufheizungseffekte, Biotopfunktion, Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung sowie visuell positive Effekte.

- Für den Schutz des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereichs ist die „Baumschutzsatzung“ der Stadt Koblenz in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Darüber hinaus, sind wertgebende Altbäume der Arten Platanen, Ahornbäume, Eichen oder Linden mit einem Stammumfang von über 160 cm bei Beseitigung (auf Antrag) im Verhältnis 1:2 auszugleichen.
- Die Beseitigung von Gehölzen bzw. auch der wesentliche Rückschnitt von Gehölzen ist nur in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) des darauffolgenden Jahres zulässig. Altgehölze sind unmittelbar vor einer beabsichtigten Beseitigung durch eine fachkundige Person nochmals auf Vorhandensein von Bruthöhlen zu untersuchen und dann zu verschließen. Bei Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde ein Einvernehmen über das weitere Vorgehen herzustellen.
- Bei Bauarbeiten im Umfeld von zu erhaltenden und neuen Vegetationsbeständen sind diese vor schädigenden Einflüssen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu sichern.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag sind spiegelnde Gebäudeteile und frei stehende oder transparente Glasflächen (Balkone, Eck-Verglasungen), großflächige Glasfronten sowie der Glasübergang nach dem aktuellen Stand der Technik zu markieren bzw. deren Transparenz ist auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad zu reduzieren (transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte, sandgestrahlte oder strukturierte Glasflächen vgl. Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht", Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012), damit die Glasflächen für Vögel sichtbar werden.

13.6.4 Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan soll nur die Vorhaben planungsrechtlich regeln, welche bereits jetzt nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zulässig sind. Darüber hinaus werden keine neuen Eingriffsmöglichkeiten im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschaffen. Gemäß § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist daher nach der vorliegenden Bebauungsplankonzeption kein Ausgleich nach der Eingriffsregelung erforderlich – die durch den Bebauungsplan als zulässig erklärten Eingriffe waren bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

13.6.5 Beschreibung der verbleibenden voraussichtlichen (erheblichen) Umwelt- auswirkungen der Planung mit Bilanzierung und Zuordnung

Durch die Erweiterung der Baugrenzen kann es zu erheblichen Mehrversiegelungen und Gehölzverlusten kommen (vgl. vorangegangene Kapitel). Ein Ausgleich gemäß der Eingriffsregelung ist nicht vorgesehen, da die Vorhaben gem. § 34 BauGB auch ohne Bebauungsplan grundsätzlich zulässig wären (vgl. Kapitel 13.6.4).



13.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt (Monitoring)

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nach aktuellem Kenntnisstand durch die potenzielle Mehrversiegelung und den Gehölzverlust zu erwarten. Eine Prüfung des Artenschutzes erfolgt abschließend im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.

13.8 Alternativenprüfung

Wie bereits ausführlich beschrieben, handelt es sich um einen Bebauungsplan für ein bereits größtenteils bebautes Gebiet. In dem Plangebiet herrscht ein hoher Entwicklungsdruck, einige Neubaumaßnahmen wurden bereits realisiert, für weitere Grundstücke sind entsprechende Vorhaben beabsichtigt. Entsprechend ist davon auszugehen, dass weitere Gebäude errichtet würden, falls der Bebauungsplan nicht aufgestellt wird und Flächen ungesteuert versiegelt werden. (vgl. Kapitel 13.5).

Die Baugrenzen alternativ zu vergrößern, würde zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter führen, weshalb diese Alternative nicht zu bevorzugen ist.

Die einzige Alternative wäre, die Baufenster zu verkleinern. Dadurch könnten mehr Grünstrukturen, insbesondere mehr Altbäume, erhalten bleiben. Es würde zu einer verringerten Versiegelung kommen und die Schutzgüter Boden und Wasser wären somit weniger beeinträchtigt.

13.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 340 „Städtebauliche Neuordnung Niederberger Höhe“. Der Zuschnitt der Baufenster sichert vorhandene Strukturen sowie das prägende Ortsbild und steuert gleichzeitig eine Nachverdichtung. Eine städtebauliche Überformung und unkontrollierte Versiegelung des Gebietes soll verhindert werden. Die Ziele des Umweltschutzes aus den Darstellungen der übergeordneten Fachpläne und Schutzgebietsausweisungen werden berücksichtigt. Das Gebiet befindet sich außerhalb der Kernzone des UNESCO-Welterbegebietes „Oberes Mittelrheintal“. Der ROP und FNP sehen für das Gebiet Flächen für Wohnen vor, ebenso ist das Gebiet im Landschaftsplan als „Siedlungsflächen“ kartiert.

Der Boden ist durch die bestehende Bebauung stark vorbelastet. Durch die vorhandene Versiegelung gehen an deren Stelle sämtliche Bodenfunktionen verloren. Die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten können zu erheblichen Verschlechterungen führen. Da sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes eine Mehrversiegelung ergeben kann, sind negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und den Grundwasserhaushalt nicht auszuschließen. Durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) wird jedoch verhindert, dass eine Versiegelung (und damit eine Beeinträchtigung) über das gem. BauNVO übliche Maß (GRZ 0,4) hinaus stattfinden kann. Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung eine ungesteuerte Nachverdichtung stattfinden würde.

Es können zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Klima und die Luft entstehen, soweit die vorhandenen Gehölze und Grünstrukturen entfernt werden. Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild können nicht ausgeschlossen werden, da der Charakter des Wohngebietes grundsätzlich zwar erhalten bleibt, jedoch wertgebende Gehölzbestände als prägende Ortsbildelemente entfernt werden können. Bei dem Plangebiet wird es sich weiterhin um ein allgemeines Wohngebiet handeln. Sollten Gehölze und Freiflächen entfernt werden, kann dies durch eine höhere Siedlungsdichte bei weniger Freiräumen zu einer negativen Beeinflussung auf das Schutzgut Mensch und seine



Gesundheit führen. Diese Beeinträchtigungen wären jedoch auch ohne Aufstellung des Bebauungsplanes durch eine Nachverdichtung nach § 34 BauGB nicht auszuschließen. Bezüglich der Kultur- und Sachgüter besteht vorerst keine Betroffenheit.

Bezüglich der Fauna hat im konkreten Baugenehmigungsverfahren des jeweiligen Vorhabens eine Beteiligung der Untere Naturschutzbehörde zu erfolgen, um die Artenschutzthematik zu behandeln.

Aufgrund ihrer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung und ihrer guten Vitalität wurden insgesamt 32 Gehölze als „Zukunftsbäume“ kartiert, wovon 22 Bäume im Bebauungsplan „zum Erhalt“ festgesetzt werden. Diese sollen dauerhaft erhalten, gesichert und vor Beeinträchtigungen geschützt werden. In Bezug auf die Flora gilt außerdem, dass wenn wertgebende Altbäume der Arten Platanen, Ahornbäume, Eichen, Gemeine Eschen oder Linden mit einem Stammumfang über 160 cm (Durchmesser ca. 50 cm) entfernt werden müssen, diese im Verhältnis 1:2 auf dem betroffenen Grundstück auszugleichen sind, um das Grünvolumen im Plangebiet zu sichern. Im Übrigen wird auf die jeweilige Fassung der Baumschutzsatzung der Stadt Koblenz verwiesen, wonach Bäume ab einem Durchmesser von 80 cm grundsätzlich zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln sind und bei Beseitigung (auf Antrag) zu ersetzen sind.

Durch die Planung sind in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter demzufolge Umweltauswirkungen durch die Versiegelung und die Entfernung von wertgebenden Bäumen zu erwarten. Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen, da die Vorhaben auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässig wären.

13.10 Methodische Referenzliste des Umweltberichtes mit Hinweisen auf Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

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

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

- Landesentwicklungsprogramm IV
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2006)
- Fortschreibung Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2014 – Entwurf)
- Landschaftsplan der Stadt Koblenz

Die durch den Bebauungsplan als generell zulässig erklärte Nutzung, deren Wirkfaktoren und potentielle Auswirkungen waren generell bekannt. Der Bereich ist überwiegend bereits bebaut und die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung entspricht der bestehenden Nutzung. Die Datenbasis für die vorgenommene Umweltprüfung ist somit als ausreichend zu beurteilen.



14. **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem Stadtplan mit Lagedarstellung des Plangebiets	5
Abbildung 2:	Luftbild (Stand: 2022) mit Lagedarstellung des Plangebiets sowie Kennzeichnung der bereits umgesetzten Vorhaben nach § 34 BauGB (gelbe Kreise)	6
Abbildung 3:	Repräsentative Fotoauswahl der drei umgesetzten Vorhaben nach § 34 BauGB (Aufnahmedatum: 18.05.2021)	7
Abbildung 4:	Auszug aus der Gesamtkarte des RROP 2017 mit Darstellung der Lage des Plangebiets	9
Abbildung 5:	Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans mit Lagedarstellung des Plangebiets	10
Abbildung 6:	gezoomter Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans mit Lagedarstellung des Plangebiets	10
Abbildung 7:	Repräsentative Fotoauswahl der vorhandenen Grünstrukturen des Planungsgebietes vom 07.03.2023	31



15. Anlagen

Anlage 1: Zukunftsbäume

