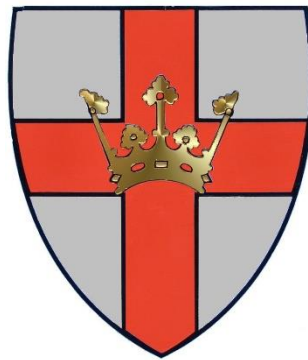


Begründung

September 2025

Stadtverwaltung Koblenz



Amt 61 -Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 344 „Mühlental – Neubau barrierefreies Wohnhaus“

Begründung gemäß § 2a BauGB

Stand:

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass, Vorhabenbeschreibung und Verfahren	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Vorhabenbeschreibung	5
1.3	Verfahren	5
2.	Lage und Abgrenzung Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 344	6
2.1	Eigentumsverhältnisse im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans	7
2.2	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	7
3.	Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen	9
3.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	9
3.2	Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017	10
3.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	11
3.4	Schutzgebietsausweisungen	12
3.5	Denkmalpflegerische Belange / Welterbestätte „Oberes Mittelrheintal“	13
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen	14
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung	14
4.3	Baugrenzen und Bauweise	15
4.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
4.5	Verkehrsbelange/ Stellplatzbedarf	15
4.6	Wasserwirtschaft / Schmutz- und Oberflächenentwässerung / Regenwassermanagementkonzept und Starkregenvorsorge / Trinkwasserschutzgebiets (mit Rechtsverordnung) Stollen Fachbach	15
4.7	Belange des Natur- und Artenschutzes sowie naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	18
4.8	Altablagerungen/ Altlasten / Kampfmittel	20
5.	Wesentliche Planungsvarianten	20
6.	Klimatische Situation / klimagerechte Stadtplanung	20

7.	Geplante Maßnahmen und Inhalte des Durchführungsvertrags	21
8.	Durchführung der Planung und Kosten	22

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 344 „Mühlental – Neubau barrierefreies Wohnhaus“ (schwarz) und Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan (rot)	6
Abb. 2:	Lage im Stadtgebiet / Lage im Stadtteil Arenberg, s. Pfeil	7
Abb. 3:	Aktuelle Bebauung und Nutzungsstruktur im Plangebiet und Umfeld	8
Abb. 4:	Historische Bebauung (Mühlenkomplex) im Vorhabenbereich und Lage des Neubauvorhabens s. Pfeil	8
Abb. 5:	Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 (Lage, s. Pfeil)	10
Abb. 6:	Lage des Plangebiets innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets (mit Rechtverordnung) Stollen Fachbach; Zone III	12
Abb. 7:	Karte für einen extremen Starkregen mit einem Starkregenindex (SRI) 11 (Lage Vorhaben, s. Pfeil)	17

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 344	21
---------	--	----

Anlagen:

- Umweltbericht mit integrierter Eingriffsbilanzierung, Kocks Consult GmbH, Koblenz; Stand: August 2025
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Vorhaben: Vorhabenbezogener B-Plan „Mühlental Neubau barrierefreies Wohnhaus“, Kocks Consult GmbH, August 2025

1. Planungsanlass, Vorhabenbeschreibung und Verfahren

1.1 Planungsanlass

Die Eigentümer des Grundstücks Mühlental Haus-Nr. 95 beabsichtigen, auf dem im sog. Außenbereich liegenden Grundstück ein altengerechtes und barrierefreies Wohngebäude in Form eines eingeschossigen Bungalows zu errichten.

Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Wohngebäude des Eigentümers / Vorhabenträgers. Künftig soll der Neubau als „Alterssitz“ dienen und das bestehende Wohngebäude anderweitig familiär genutzt werden.

Das geplante Gebäude soll zwischen dem westlich vorhandenen, erhaltenswerten Nebengebäude und dem östlichen Bestandsgebäude platziert werden. Mit einer geplanten Gebäudehöhe von ca. 5 m bleibt das Vorhaben unterhalb der Höhe der Bestandsgebäude. Die derzeitigen Planungen sehen eine Gebäudegrundfläche von ca. 215 m² vor. Der für den Neubau vorgesehene Grundstücksbereich wird aktuell als Ziergarten und zum Teil als geschotterte Parkplatzfläche genutzt.

Das Vorhaben soll den zu beachtenden Gewässerrandstreifen des Mühlenbaches nicht beeinträchtigen und in hochwasserangepasster Bauweise erfolgen. Größere und naturschutzrelevante Gehölze kommen in dem Baufeld nicht vor. Die Planungen sehen vor, die unvermeidbaren Neuversiegelungen durch eine intensive Dachbegrünung vor Ort zu kompensieren.

Die Erschließung des Neubauvorhabens soll über die bereits vorhandene Zufahrt erfolgen. Aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens (eingeschossiger Bungalow / Neubau einer Wohnung) sind die planungsbedingten Zusatzverkehre nicht erheblich bzw. planungsrelevant.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist die Einleitung (Aufstellung) eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) vorgesehen und die Einleitung der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

1.2 Vorhabenbeschreibung

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um die Errichtung eines dem Bestandsgebäude baulich untergeordneten Wohngebäudes, das in altersgerechter Bauweise als Bungalow neben dem bestehenden Wohngebäude errichtet werden soll, um ein Mehrgenerationenwohnen auf dem bestehenden Grundstück zu ermöglichen. Hierzu ist ein eingeschossiger Pavillon geplant, der auf dem Privatgrundstück des Vorhabenträgers gebaut werden soll. Errichtet wird das Gebäude in Massivbauweise mit Flachdach. Ein Keller ist nicht vorgesehen. Die verputzte Fassade ist als Lochfassade ausgebildet. Die Hauptfassade verfügt über eine größere Verglasung zum Wohn-Essbereich hin. Neben dem geplanten Neubau befindet sich nördlich angrenzend ein bestehendes Nebengebäude, dass erhalten bleibt.

Die Baukörper stehen in direkter Beziehung zueinander. Die vorhandene östlich liegende Hanglage wurde als Gestaltungselement genutzt. Während der hintere Gebäudeteil in den Hang hineingeschoben wurde, ragt die gegenüberliegende (nach Westen ausgerichtete) Hauptfassade leicht über das Gelände hinaus. Durch einen zurückgesetzten Sockelbereich wird eine leichte und schwebende Anmutung erzeugt. Der moderne Neubau wird dadurch harmonisch in die Umgebung integriert, berücksichtigt die hier gebotene hochwasserangepasste Bauweise und fügt sich nahtlos in das bestehende Umfeld ein.

Neben den privat genutzten Wohnräumen ist ebenfalls eine Garage in den Baukörper integriert. Das Gebäude bietet eine Brutto-Grundfläche von ca. 196 m², hiervon mit einer Wohnfläche von ca. 100 m². Die Hauptansicht der Gebäudefassade hat inkl. Bodenplatte und Attika eine Höhe von ca. 4,5 m (die Höhe der Attika entspricht ca. 155,5 m ü. NHN). Dem Wohnraum vorgelagert ist eine kleinere Terrasse als überdachter Freisitz angeordnet.

Das Vorhabengrundstück wird von der Straße Mühlental erschlossen. Über eine vorhandene Zufahrt über den Mühlenbach gelangt man direkt zum geplanten Neubau. Der Stellplatznachweis des Vorhabens kann sicher im Vorhabensbereich nachgewiesen werden.

1.3 Verfahren

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Einleitung (Aufstellung) eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) vorgesehen und die Einleitung der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den in Rede stehenden Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar, so dass das beabsichtige Bauvorhaben nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelbar ist. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, bedarf es der parallelen Änderung des FNP. Auf Antrag des Vorhabenträgers wurde am 14.11.2024 gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Baugesetzbuch die Einleitung (Aufstellung) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) Nr. 344 "Mühlental - Neubau barrierefreies Wohnhaus" beschlossen.

2. Lage und Abgrenzung Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 344

Gegenstand des Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Grundstücke

- **VEP-Plangebiet:** Gemarkung Arenberg (Flur 6), Flurstücke 62/1, 131/90 sowie Teilflächen aus 58/1 und 106/56.
- **WA-Plangebiet:** Gemarkung Arenberg (Flur 6), 59/1 sowie Teilflächen aus Flurstücke 58/1, 106/56, 57/2 und 91.
- **Bachparzellen:** Gemarkung Arenberg (Flur 6) Teilflächen aus Flurstücke 99/2 und 100/3, Gemarkung Arzheim (Flur 9) Teilfläche aus Flurstück 23/7
- **Straße Mühlental:** Gemarkung Arzheim (Flur 9), Flurstücke 33/4, (Flur 1), Flurstück 13/7

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,36 ha.

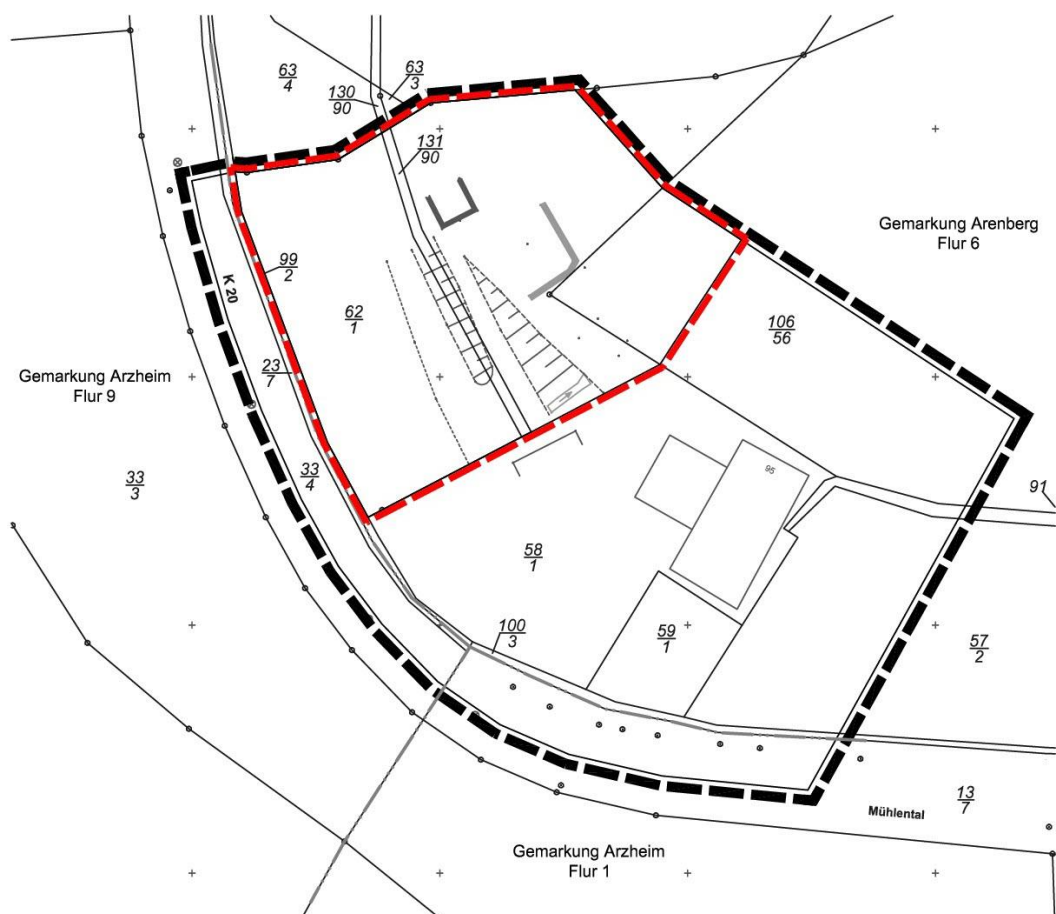


Abb. 1: Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 344 „Mühlental – Neubau barrierefreies Wohnhaus“ (schwarz) und Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan (rot)

2.1 Eigentumsverhältnisse im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

Die im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans unter Kapitel 2 befindlichen Flurstücke des VEP-Plangebiets sowie des WA-Gebiets befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die ebenfalls im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegenden Flurstücke der Straße Mühlental sowie die Gewässerparzellen des Mühlentals befinden sich im städtischen Eigentum.

2.2 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets

Das Vorhabengebiet mit einer Größe von rund 0,36 ha befindet sich am Fuße der Stadtteile Arenberg im Norden und Arzheim im Süden sowie in einer Entfernung von ca. 3 km zum Stadtteil Ehrenbreitstein in ruhiger und naturnaher Umgebung.

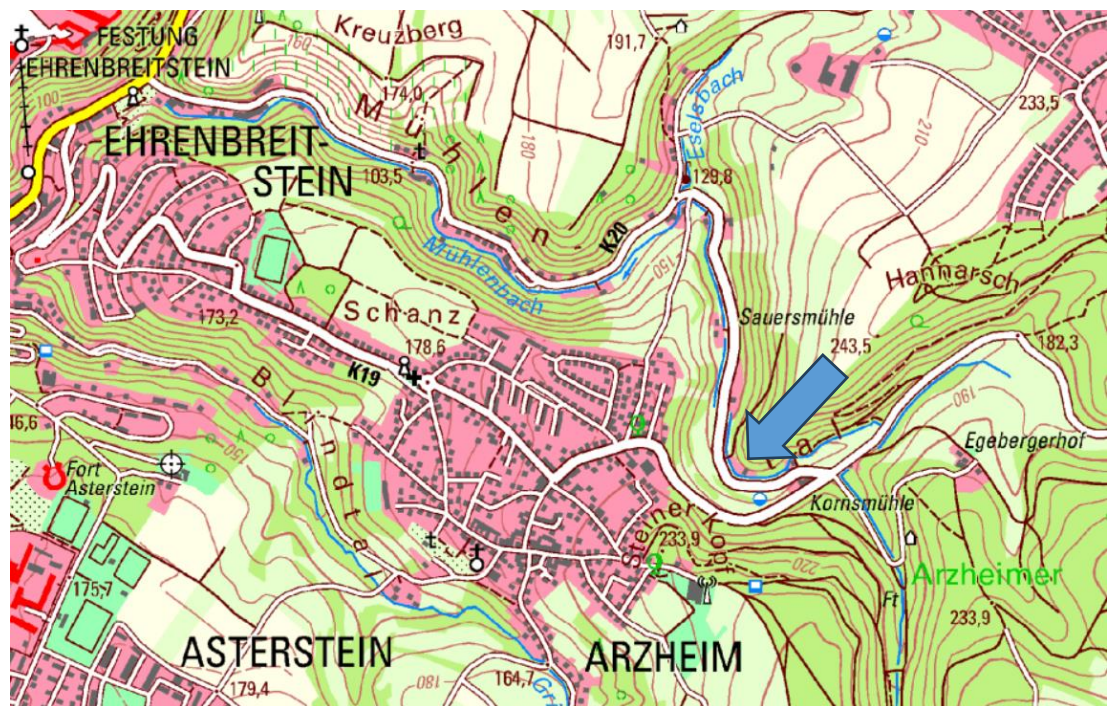


Abb. 2: Lage im Stadtgebiet / Lage im Stadtteil Arenberg, s. Pfeil

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteiles Koblenz-Arenberg. Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Straße Mühlental (K 20) gen Stadtteil Ehrenbreitstein oder über die ehemalige K 19 (heutige Gemeindestraße), die Hinterdorfstraße über den Stadtteil Arzheim. Das Plangebiet und dessen Umfeld befindet sich in einer landschaftsharmonischen Lage innerhalb des Mühlentals, das durch diverse Mühlgebäude, dem Mühlentalsbach sowie angrenzende Wiesen- und Waldflächen charakterisiert wird.

Von der Siedlungsentwicklung ist das Mühlental zum Teil heterogen geprägt. Im Westen (talabwärts) überwiegt eine straßenbegleitende einseitige und zum Teil auch beidseitige Bebauung. Nach Osten hin ist das Mühlental und hiermit auch das eigentliche Plangebiet hingegen durch eine eher vereinzelte und weiter auseinandergezogene Bebauung mit Gebäuden und baulichen Anlagen der oben genannten ehemaligen Mühlen sowie dem Mühlenbach, begleitenden Gehölzbeständen und Hangbewaldung sowie landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen geprägt. Die in diesem Talabschnitt wenig befahrende K 20 dient hervorragend zur Erschließung des Mühlentales auch für Radfahrer.

Das eigentliche Vorhabengebiet ist städtebaulich durch das Wohnhaus mit Nebengebäuden und die gärtnerisch angelegten Freiflächen geprägt, siehe folgenden Luftbildauszug.



Abb. 3: Aktuelle Bebauung und Nutzungsstruktur im Plangebiet und Umfeld¹

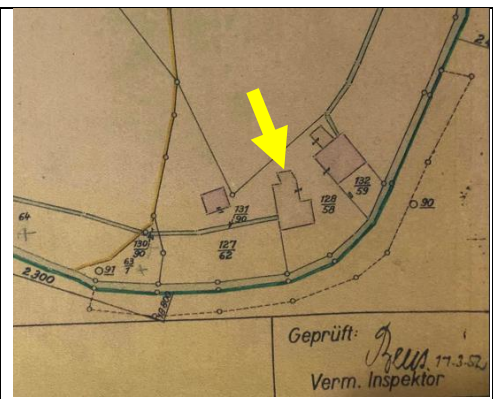


Abb. 4: Historische Bebauung (Mühlenkomplex) im Vorhabenbereich und Lage des Neubauvorhabens s. Pfeil

Als dominierende Grünstrukturen sind innerhalb des Vorhabengebietes gärtnerisch angelegte Flächen zu nennen. Weiterhin befinden sich innerhalb des Vorhabengebiets im Norden ein zu erhaltendes Nebengebäude mit Bruchsteinmauerwerk, geschotterte Wege- und Stellplatzflächen sowie ebenfalls zu erhaltende, bachbegleitende Gehölzpflanzungen auf der gesamten Länge zum Mühlenbach / zur Erschließungsstraße.

Das Vorhabengebiet wird im Norden durch eine Hangböschung begrenzt. Zum Abfangen der Böschung wurden Schiefersteinmauern errichtet, die im Bereich des Neubaus teilweise zurückgebaut bzw. neu platziert werden sollen. Die oberhalb des Bauvorhabens gelegene Böschung bleibt als solche erhalten. Nördlich und außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schließen sich hier Hangwaldflächen des Mühlentals an.

¹ Quelle: LANIS: Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

3. Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb des Oberzentrums Koblenz, rechtsrheinisch im Stadtteil Arenberg. Innerhalb der Kartendarstellung wird der Bereich durch die Darstellung unterschiedlichster Zuordnungen überlagert, unter anderem unter der Darstellung des landesweit bedeutsamen Bereichs für Erholung und Tourismus.

Koblenz stellt einen Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung und oberzentralen Funktionen (Koblenz / Mittelrhein / Lahn) dar¹. Es sollen die oberzentralen Funktionen im Oberzentrum Koblenz einschließlich der oberzentralen Verknüpfungsfunktion im Schienenschnellverkehr in Montabaur (ICE-Bahnhof) ausgebaut und mit den zentralörtlichen Funktionen der übrigen zentralen Orte verknüpft werden.² Koblenz ist als eines der fünf Oberzentren (OZ) neben Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System von großräumigen Verkehrsachsen und hat eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Die genannten Funktionen sind zu sichern.³

Für die Entwicklung der Gemeinden stellt das LEP IV dar, 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“*⁴.

Nach Z 31 zu Kapitel 2.4.2 „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ ist die quantitative Flächenneuinanspruchnahme bis zum Jahre 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendigen Flächeninanspruchnahmen über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

Nach Z 111 ist Niederschlagswasser, wo immer aufgrund der natürlichen, technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und aufgrund einer geringen Verschmutzung möglich, vor Ort zu belassen und zu versickern.

Die klimaökologischen Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen aufgrund ihrer besonders günstigen Wirkungen auf klimatisch und lufthygienisch belastete Siedlungsbereiche weitgehend von beeinträchtigenden Planungen und Maßnahmen freigehalten werden (G 113). Die Bauleitplanung sichert dabei nach Z 115, sofern städtebaulich erforderlich, die kommunal bedeutsamen klimaökologischen Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen.

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

² ebenda, S. 69

³ ebenda, S. 86

⁴ ebenda, S. 76

3.2 Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017

Für das Vorhabengebiet wird in der Gesamtkarte die Darstellung Wohnbauflächen vorgenommen. Ebenso befindet sich das Vorhabengebiet im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (großräumig, u.a. gesamtes Stadtgebiet) sowie im Vorbehaltsgebiete der Erholung und Tourismus (G). Zusätzlich liegt der Vorhabenbereich innerhalb des Rahmenbereichs der Welterbestätte Oberes Mittelrheintal. Die im weiteren Umfeld liegenden Darstellungen werden durch das Planvorhaben nicht tangiert.

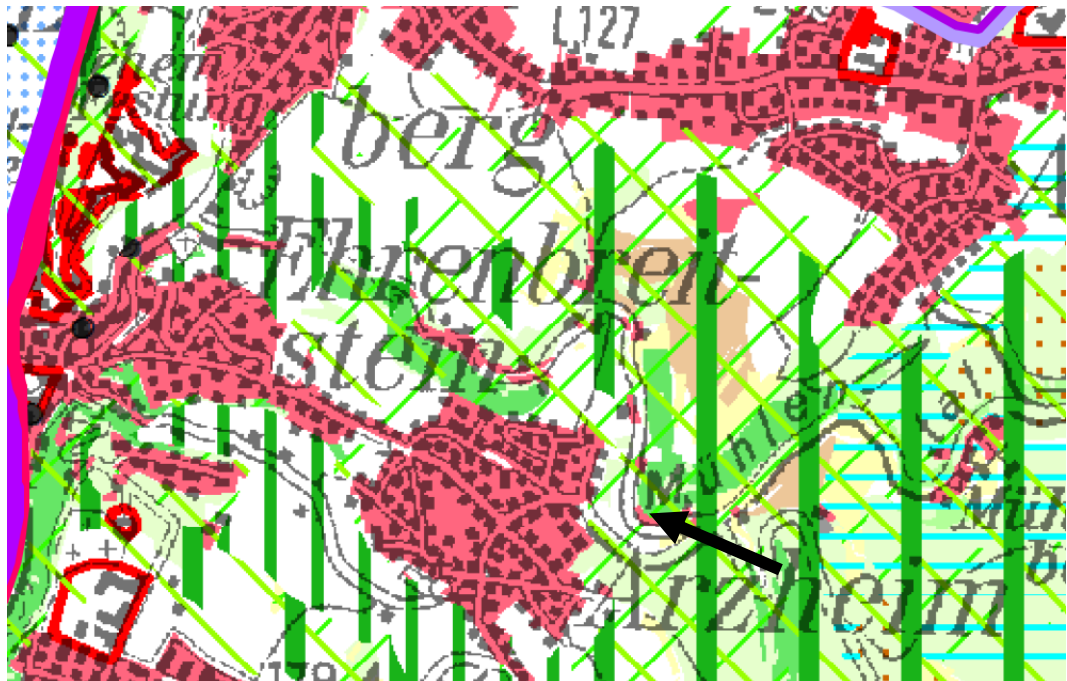


Abb. 5: Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 (Lage, s. Pfeil)

Im Folgenden werden die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevanten Ziele, Grundsätze und die Begründung/ Erläuterung des RROP wiedergegeben.

Die Stadt Koblenz befindet sich in einem hoch verdichteten Bereich und wird innerhalb der Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung als Oberzentrum und Schwerpunktraum eingestuft.

Im thermisch stark belasteten Raum Koblenz soll gemäß Punkt 2.1.3.3 „Klima und Reinhaltung der Luft“ des RROP 2017, hier Grundsatz G 74, auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen u.a. „Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dachbegrünungen unterstützt werden.“¹

G 58 *In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer*

¹ Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald, 2017, S. 41

Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Begründung/Erläuterung zu G 58:

Die landesweiten sowie die im Landschaftsrahmenplan dargestellten regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume weisen in der Regel auch ein reizvolles, attraktives Landschaftsbild mit geringen Störungen auf. Das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion der Landschaft wird darüber hinaus durch Naturparke und Landschaftsschutzgebiete sowie durch die kleinräumig abgegrenzten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete regionaler Biotopverbund sowie in den Verdichtungsräumen und großen Tallagen der Region durch die regionalen Grünzüge geschützt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht mit der festgesetzten Vorhaben-(Wohn-)nutzung der Darstellung als "Siedlungsfläche Wohnen". Durch die Errichtung eines altersgerechten Wohngebäudes in Verbindung zum familiär genutzten Haupthaus wird planerisch ein Mehrgenerationenwohnen auf einer ehemals historisch bebauten Fläche ermöglicht. Durch die Errichtung eines altersgerechten Wohngebäudes in Verbindung zum familiär genutzten Haupthaus wird planerisch ein Mehrgenerationenwohnen ermöglicht. Durch die architektonische Integration des Neubauvorhabens in den bebauten Bestand und die Topographie sowie angesichts der örtlichen Verhältnisse (Eingrünung und Abschirmung des Vorhabensbereichs durch Bachauengehölze) ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der landschaftsgebundenen Erholungsfunktion nicht ersichtlich.

Durch die festgesetzte Dachbegrünung und den örtlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird zur o.a. „Verbesserung der klimatischen Bedingungen“ beigetragen und der o.a. Grundsatz G 74 beachtet.

Vorhabenbedingt liegt somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Grundsatzes G 58 „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ sowie eine Beeinträchtigung des Raumordnungsziels (Z 59, Freihaltung von störenden Nutzungen und großen Einzelbauwerken) vor.

3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Das Vorhabengrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans und nimmt auch nicht am Bebauungszusammenhang teil. Das Grundstück liegt im sog. Außenbereich. Daher bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplans, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz stellt den in Rede stehenden Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Auch soweit der FNP aufgrund der Maßstabsebene keine „parzellenscharfen“ Darstellungen trifft, wird sich die künftige Nutzungsabsicht nicht aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickeln. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

3.4 Schutzgebietsausweisungen

Das Vorhabengebiet und seine Umgebung befinden sich innerhalb der Großlandschaft **Mittelrheingebiet** und innerhalb dessen in der **Untereinheit 291.12** Ehrenbreitsteiner Randterrasse.¹

Das Vorhabengebiet liegt geringfügig in der Abgrenzung des Biotopkomplexes „Mühlental zwischen Ehrenbreitstein und Grube Mühlenbach“, BK-5611-0535-2006. Gemäß Umweltbericht könnte diese kleinflächige Überlagerung der Maßstäblichkeit der Biotopabgrenzung geschuldet sein.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG / § 15 LNatSchG befinden sich nicht innerhalb oder im Umfeld des Vorhaben-/ Plangebietes.

Westlich zum Vorhabengebiet verläuft der Mühlenbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Zusätzlich befindet sich der östliche Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb des Wasserschutzgebiets Nr. 403875950 „St Fachbach“, Zone III.

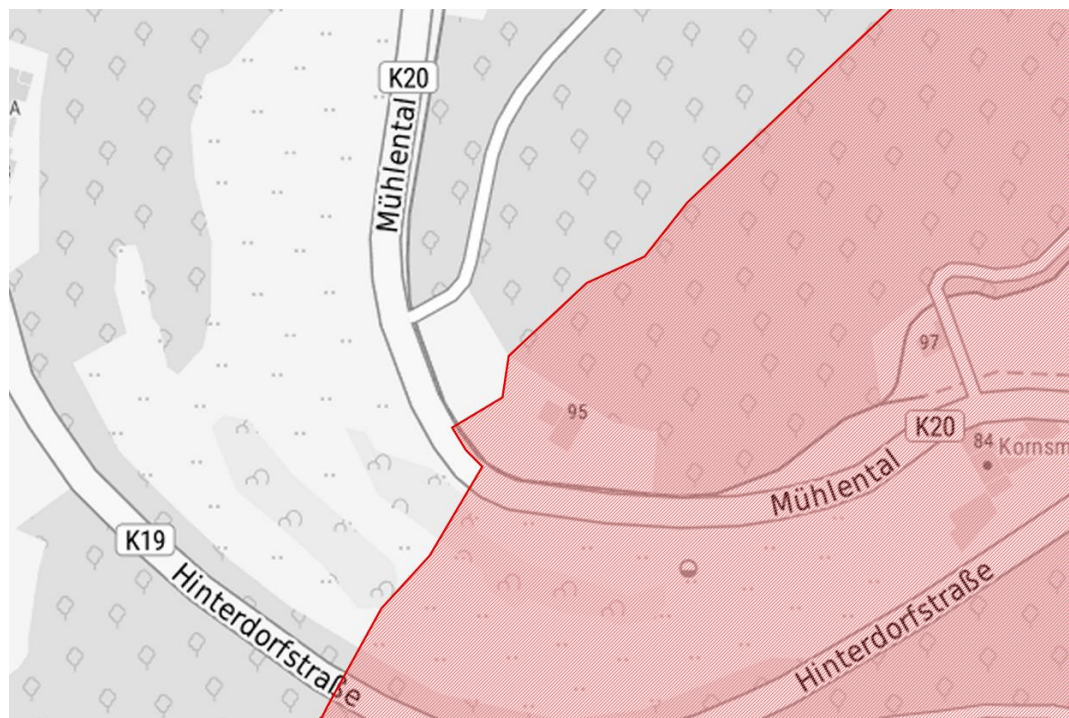


Abb. 6: Lage des Plangebiets innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets (mit Rechtsverordnung) Stollen Fachbach; Zone III

Der östliche Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der aktuellen Wohnbebauung befindet sich am äußersten Rand des per Rechtsverordnung zugunsten der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau zum Schutz des Stollens

¹ Gemäß LANIS RLP, Stand: Mai 2025

„Fachbach“ festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets, hier der Zone III (weitere Schutzzone). Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten.

Die in der Rechtsverordnung für die Zone III dargestellten Verbote sind für den östlichen Planbereich nicht einschlägig. Zwar wird formal ein Bebauungsplan hier neu aufgestellt, dieser ermöglicht aber keine neuen baulichen Nutzungen oder bauliche Erweiterungen, sondern setzt allein die aktuelle Bebauung und Bestandsnutzung baurechtlich fest. Eine planungsbedingte Betroffenheit von wasserwirtschaftlichen Belangen / des Wasserschutzgebietes wird daher nicht gesehen.

In den textlichen Hinweisen wird auf die Maßgaben der o.a. Rechtsverordnung und deren Beachtungsverpflichtung ausdrücklich hingewiesen.
Das eigentliche Vorhabengebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans (Neubauvorhaben) liegt außerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets. Eine planungsbedingte Betroffenheit von wasserwirtschaftlichen Belangen / des Wasserschutzgebietes wird auch vom angrenzenden Vorhaben (Neubau eines eingeschossigen Bungalows) nicht gesehen.

Weitere Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

3.5 Denkmalpflegerische Belange / Welterbestätte „Oberes Mittelrheintal“

Im städtebaulich relevanten Umfeld des Vorhabengebietes befindet sich gemäß Denkmalverzeichnis Kreisfreie Stadt Koblenz¹ kein gemäß § 3 DSchG RLP erfasstes Einzeldenkmal. Archäologische und erdgeschichtliche Funde können bei Baumaßnahmen in Koblenz aber nie im Vorfeld ausgeschlossen werden. Daher wurden in den textlichen Festsetzungen entsprechende und zwingend zu beachtende Hinweise (hier u.a. Baubeginnanzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß DSchG RLP) aufgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 344 befindet sich innerhalb des Rahmenbereichs der Welterbestätte „Oberes Mittelrheintal“. In den textlichen Festsetzungen (Punkt D. Hinweise) wird im Hinblick auf die Farbgestaltung der Gebäude angeregt, sich an den Farbfächern des „Leitfadens Farbkultur“² zu orientieren. Weiterhin wird auf die Anregungen, Tipps und Ideen für das Bauen im Welterbe Oberes Mittelrheintal des Leitfadens Baukultur³ der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal hingewiesen.

¹ Nachrichtliches Denkmalverzeichnis Kreisfreie Stadt Koblenz; Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP; Stand 28.06.2023; https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Wer_wir_sind/Landesdenkmalpflege/Denkmalliste/Stadt_Koblenz.pdf

² Herausgeber: Die Projektgruppe und die Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2011, 2. Auflage

³ Herausgeber: Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2. geänderte Auflage 2013

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus Teil A: Planzeichnung, Teil B den ergänzenden textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Planbegründung inkl. Vorhabenbeschreibung. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus den folgenden Plänen:

- **VEP Nr. 344_Lageplan**
- **VEP Nr. 344_Grundriss EG**
- **VEP Nr. 344_Ansicht Ost, Nord**
- **VEP Nr. 344_Ansicht Ost, Süd**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 (3) Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Da es sich hier um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist dieser u.a. nicht an die Baugebietskategorien der BauNVO gebunden. Als Art der baulichen Nutzung werden als zulässige Nutzung für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans der "Neubau barrierefreies Wohnhaus" festgesetzt. Für die Bestandsanlagen inkl. Wohnhaus wird eine zulässige Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

In der Planzeichnung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 von § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. Diese GRZ ermöglicht die planerisch verfolgte Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks, ebenfalls in Bezug der Bestandsbebauung und vergleichbar mit Baugrundstücken innerhalb allgemeiner Wohngebiete, deren städtebaulicher Charakter hier verfolgt wird.

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse:

Als weiteres Maß der baulichen Nutzungen wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt. Diese werden wiederum aus den Vorhaben- und Erschließungsplänen abgeleitet. Als zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird für den Neubau ein Vollgeschoss, für das bestehende Wohnhaus zwei Vollgeschosse festgesetzt.

4.3 Baugrenzen und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Um den Wohngebietscharakter weiterhin zu prägen, wird für beide Bereiche eine offene Bauweise festgesetzt.

4.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Da die in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellte Architektur, Kubatur und Fassadengestaltung Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden sowie weitere Regelungsmöglichkeiten im Durchführungsvertrag möglich sind, besteht kein städtebauliches Erfordernis, umfangreiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen vorzunehmen.

Aufgrund der Lage im Welterbe sind für die Dacheindeckung Materialien mit reflektierenden, spiegelnden oder fluoreszierenden Elementen und mit glänzenden Farben unzulässig. Die Anordnung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen muss blendfrei erfolgen.

Des Weiteren werden Festsetzungen zu Dachformen, Flachdach (FD) für das Vorhaben, Satteldach (SD) und (WD) für das Bestandsgebäude getroffen.

4.5 Verkehrsbelange/ Stellplatzbedarf

Über die an den Geltungsbereich angrenzende Straße Mühlental ist das Vorhaben an das örtliche Verkehrsnetz angebunden und erschlossen. Mittels der bestehenden Zufahrt des Haupthauses (mit Bachüberbrückung) soll auch der Neubau verkehrlich angeschlossen werden. Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sind daher nicht erforderlich. Die für das Vorhaben bedingten Stellplätze können innerhalb des Vorhabengebietes nachgewiesen werden. Aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens (eingeschossiger Bungalow / Neubau einer Wohnung) sind die planungsbedingten Zusatzverkehre nicht erheblich bzw. planungsrelevant.

4.6 Wasserwirtschaft / Schmutz- und Oberflächenentwässerung / Regenwassermanagementkonzept und Starkregenvorsorge / Trinkwasserschutzgebiets (mit Rechtsverordnung) Stollen Fachbach

Aufgrund der bestehenden und geplanten oberirdischen Bebauung des Vorhabengebiets ist von keiner akuten Verschlechterung des Wasserhaushalts im Vorhabenbereich auszugehen. Trotzdem wurden die u.a. in § 55 (2) WHG¹ formulierten wasserwirtschaftlichen Belange in den textlichen Festsetzungen (A. 7 Niederschlagswasserbewirtschaftung) gewürdigt. Folgende Regelungen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen:

- Auf dem Baugrundstück sind außerhalb der überbaubaren Flächen Wege, Terrassen, oberirdische Fahrradstellplätze und ähnliche Freianlagen mit einer

¹ § 55 Grundsätze der Abwasserbeseitigung:(2) Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,7$ herzustellen.

Durch die weiterhin verpflichtend festgesetzte Dachbegrünung wird das Regenwasser der Dachflächen dort z.T. gespeichert und z.T. verdunstet. Der Regenwasserabfluss wird ferner zeitlich verzögert.

Die o.a. Festsetzungen dienen zur Umsetzung und Berücksichtigung des Regenwassermanagement-Konzepts der Stadt Koblenz. Die o.a. Festsetzungen tragen insbesondere bei zur

- Erhaltung des natürlichen Wasserhaushalts / Sicherung der Grundwasserneubildung,
- Beachtung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung / Verbesserung des Kleinklimas,
- nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zur Sicherung der Umwelt,
- Verringerung stofflicher Einträge in die Gewässer,
- Entlastung der Kanalnetze und zur Sicherung der Entsorgung sowie
- Reduzierung von Regenwasserabflüssen.

Gemäß den Hinweisen der textlichen Festsetzungen wird ausdrücklich betont, dass das

- auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser naturnah zu bewirtschaften ist. Niederschlagswasser ist grundsätzlich zurückzuhalten oder/und der Versickerung zuzuführen und
- innerhalb des Plangebietes insbesondere folgende Maßnahmen zu prüfen und bei Eignung zur Umsetzung zu bringen sind:
 - a) Vermeidung abflusswirksamer Flächen (s. Ziffer C. 2 und Ziffer A. 7.2 der textlichen Festsetzungen)
 - b) Rückhaltung und weitgehende Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers auf begrünten Dachflächen (s. Ziffer C. 2).
 - c) Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone auf dem Baugrundstück (s. Ziffer A. 7.1 und A. 7.2).
 - d) Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung und/ oder Zuleitung zu Baumstandorten zur Versickerung/ Bewässerung über Baumrigolen.
 - e) Schadloسة Einleitung in den Mühlenbach.

Weiterhin wird u.a. in den o.a. Hinweisen der textlichen Festsetzungen ausdrücklich empfohlen, anfallendes Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Weitere Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen unter Punkt D. Hinweise zu „Wasserwirtschaftliche Belange/ Starkregenvorsorge“. Zu den genannten Maßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren ein Bewirtschaftungskonzept aufzustellen. Das Bewirtschaftungskonzept ist Bestandteil der Erschließungsplanung und bedarf der vorherigen Abstimmung und Einvernehmen

des Eigenbetriebs Stadtentwässerung sowie bei Bedarf der Genehmigung der zuständigen Fach- und Wasserbehörden.

Die entwässerungstechnische Erschließung des Vorhabens hat weiterhin im Trennsystem zu erfolgen. Die Schmutzwasserentsorgung kann durch den vorgesehenen / vorhandenen Anschluss an öffentliche Entwässerungsanlagen (hier Mischwasserkanal) gewährleistet werden.

Für die Stadt Koblenz liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen vor, siehe folgende Abbildung für einen sehr extremen Starkregen.

Das Plangebiet ist zum Mühlenbach hin von Ausuferungen (Wasserhöhen von 50 bis 100 cm) bei dem in der folgenden Abbildung 4 dargestellten extremen Starkregeneignis betroffen.

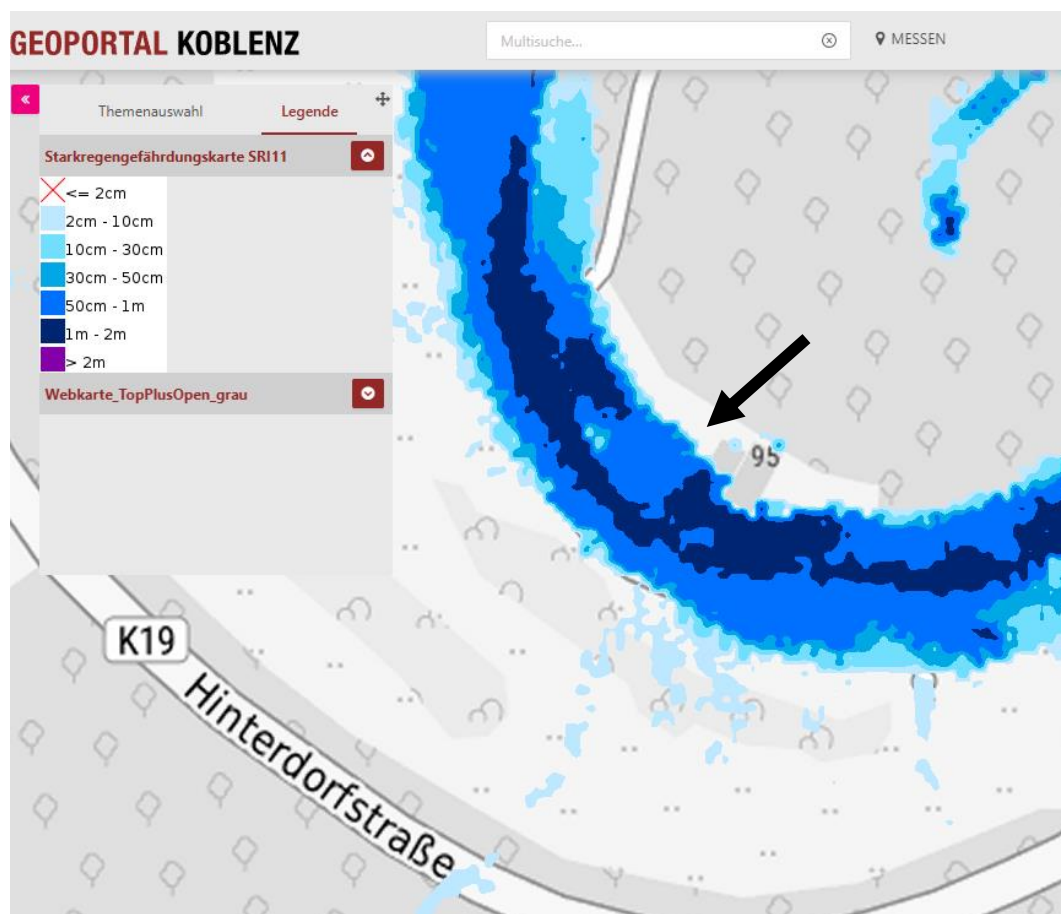


Abb. 7: Karte für einen extremen Starkregen¹ mit einem Starkregenindex (SRI) 11 (Lage Vorhaben, s. Pfeil)

¹ Karte für einen extremen Starkregen mit einem Starkregenindex (SRI) 11, dargestellt sind oberirdische Abflüsse und Ausuferungen für ein Ereignis, mit denen statistisch deutlich seltener als einmal in 100 Jahren zu rechnen ist.

Entsprechende Maßnahmen sind durch den Vorhabenträger bei der Gebäude- und Freiraumplanung im Sinne der Eigenvorsorge zu berücksichtigen. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wurde daher in den Vorhaben- und Erschließungsplänen auf über 151,70 m ü. NHN festgelegt. Die Straße Mühlental verläuft südlich des Plangebiets auf einer NHN Höhe zwischen 150,3 und 149,5 m und somit 1,4 m – 2,2 m unterhalb des Erdgeschossfußbodens des geplanten Vorhabens. Somit wird durch die so vorgesehene hochwasserangepasste Bauweise sichergestellt, dass auch bei einem extremen Starkregenereignis bauliche und gesundheitliche Hochwasserrisiken planerisch vermieden werden.

Wie zuvor unter Punkt 3.4 „Schutzgebietsausweisungen“ dargestellt, befindet sich der östliche Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der aktuellen Wohnbebauung am äußersten Rand des per Rechtsverordnung zugunsten der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau zum Schutz des Stollens „Fachbach“ festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets, hier der Zone III (weitere Schutzzone). Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten.

Die in der Rechtsverordnung für die Zone III dargestellten Verbote sind für den östlichen Planbereich nicht einschlägig. Zwar wird formal ein Bebauungsplan hier neu aufgestellt, dieser bereitet aber planerisch keine neuen baulichen Nutzungen oder bauliche Erweiterungen vor, sondern setzt allein die aktuelle Bebauung und Bestandsnutzung baurechtlich fest. Eine planungsbedingte Betroffenheit von wasserwirtschaftlichen Belangen / des Wasserschutzgebietes wird daher nicht gesehen.

In den textlichen Hinweisen wird auf die Maßgaben der o.a. Rechtsverordnung und deren Beachtungsverpflichtung ausdrücklich hingewiesen.

Das eigentliche Vorhabengebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans (Neubauvorhaben) liegt außerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets. Eine planungsbedingte Betroffenheit von wasserwirtschaftlichen Belangen / des Wasserschutzgebietes wird auch vom angrenzenden Vorhaben (Neubau eines eingeschossigen Bungalows) nicht gesehen.

4.7 Belange des Natur- und Artenschutzes sowie naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Naturparke, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsteile, Naturdenkmäler, Natura-2000-Gebiete) ausgewiesen. Weiterhin sind keine gesetzlich geschützten Biotopkomplexe gemäß § 30 BNatSchG vorhanden. Der Biotopkomplex „Mühlental zwischen Ehrenbreitstein und Grube Mühlenbach“, BK-5611-0535-2006, mit einer Gesamtgröße von 66,6 ha, befindet sich kleinflächig noch innerhalb des nordwestlichen Geltungsbereiches. Diese Überlagerung könnte gemäß Umweltbericht hier aber der Maßstäblichkeit der Biotopabgrenzung geschuldet sein.

Im Rahmen der Planungen zum B-Plan wurde durch die Kocks Consult GmbH eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Juli 2025) durchgeführt. Zusätzlich wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Koblenz Kartierungen bzgl. der Artengruppen der **Reptilien und Amphibien** durchgeführt. Dies vor dem Hintergrund um Informationen zur Nutzung des betroffenen Geländes und der direkten Umgebung durch die genannten Arten(gruppen) zu erhalten und ggf. auch einen Negativnachweis führen zu können.

Im Ergebnis wurden **keine Amphibien und keine Reptilien** festgestellt. Für die potenziell vorkommenden Vertreter der Artengruppe der **Fledermäuse** sind **keine Maßnahmen** erforderlich. Für die potenziell vorkommenden Vertreter der Artengruppe der **Vögel** ist eine Vermeidungsmaßnahme zur Vorkehrung gegen Vogelschlag erforderlich. Die festgestellte nicht streng geschützte Art „Blauflügelige Ödlandschrecke“ erfährt durch die geplante Baumaßnahme keine erheblichen Beeinträchtigungen.

In den Hinweisen der textlichen Festsetzungen werden zur Berücksichtigung des Artenschutzes detailliert die im Rahmen der späteren Baumaßnahmen und -ausführung erforderlichen Maßnahmen hinsichtlich der Themen Baufeldfreimachung, Vermeidung von Vogelschlag beschrieben.

Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung:

Die derzeitige Bestands- und Nutzungsstruktur des Vorhabengebietes ist durch die Bestandsbebauung der Hauptgebäude und deren bauliche Nebenanlagen (Terrassen, Wege, Zufahrt, Teich etc.) geprägt. Mit diesen baulichen Anlagen ist ein überschaubarer Versiegelungsgrad verbunden. Unbefestigte Flächen und relevante Grünstrukturen sind vorhanden und werden zum Erhalt festgesetzt.

Zur Minderung der Versiegelungsauswirkungen (hier insbesondere der klimatischen Auswirkungen) ist eine Begrünung der hierfür nutzbaren¹ Dachflächen des Neubaus vorgesehen und entsprechend festgesetzt worden. Mit der vorgesehenen Dachbegrünungsmaßnahmen werden auch wasserwirtschaftliche und klimatische / lufthygienische Belange (Rückhaltung / verzögerter Abfluss der Dachflächenentwässerung, Filterung, Verdunstung und Abkühlung) gefördert und Sonderstandorte / Biotopflächen u.a. für Insekten neu geschaffen. Auf dem Baugrundstück sind außerhalb der überbaubaren Flächen Wege, Terrassen, oberirdische Fahrradstellplätze und ähnliche Freianlagen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,7$ herzustellen. Gemäß Umweltbericht verbleiben nach Durchführung aller vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festzusetzenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Es ist keine Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

¹ Begriffsdefinition: Als nutzbare Dachfläche gilt derjenige Teil der Dachfläche, der für eine Dachbegrünung verwendet werden kann. Nicht nutzbar sind insbesondere andere Dachnutzungen, wie Dachfenster, Aufzugsschächte, technische Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie technisch erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

4.8 Altablagerungen/ Altlasten / Kampfmittel

Informationen bzw. Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte liegen für das Plangebiet nicht vor. Falls im Rahmen von Erdarbeiten Kontaminationen festgestellt werden, ist unverzüglich das Umweltamt der Stadt Koblenz zu benachrichtigen. Die entsprechenden erforderlichen Maßnahmen werden dann vor Ort festgelegt. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

5. Wesentliche Planungsvarianten

Die planerische Umsetzung der in Kapitel 1 dargestellten primären Vorhabenziele (Errichtung eines barrierefreien Bungalows als „Altenwohnsitz“) gibt das konkrete Planungserfordernis vor. Aufgrund dieses Planungszieles, der vorliegenden Eigentumsverhältnisse und der örtlichen Gegebenheiten drängen sich keine planerischen Alternativen auf. Die Erschließung ist bereits durch das Haupthaus / die Bestandsnutzung gesichert und löst keine zusätzlichen Maßnahmen aus. Ebenfalls begünstigen die vorliegende eigentumsrechtliche Situation die Umsetzung der aus dem Vorhaben resultierenden Kompensationsmaßnahmen sowie der landespflegerischen Planungsziele.

6. Klimatische Situation / klimagerechte Stadtplanung

Jegliche Baumaßnahme, die zur Beseitigung von Vegetation und Bodenversiegelung führt, wirkt sich auf das Klein- und Mikroklima aus. Je großflächiger die überbauten Bereiche, umso größer sind die klimatischen Auswirkungen – hierdurch entsteht in Siedlungs- oder Stadtbereichen ein neues Klima: das Siedlungs- oder Stadtklima, das sich grundlegend von dem Klima der unbebauten Umgebung unterscheidet. Die Bebauung und fehlende Vegetation sowie Luftschadstoffe und Abwärme können zu einer erhöhten Durchschnittstemperatur und Schadstoffkonzentration sowie zu niedrigerer Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeit 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.

Das Plangebiet ist aktuell durch ein Wohnhaus und dazugehörige Anlagen sowie Wege und Stellplatzflächen anteilig versiegelt. Umgeben, von Waldflächen, dem Mühlental und gärtnerisch angelegten Grünflächen werden die Klimabelange dahingehend berücksichtigt, dass zum einen eine nur eine max. Bebauung von 20 % (GRZ) des jeweiligen Baugrundstücks / des Vorhabenbereichs mit Hauptgebäuden und großflächig bestehende Grünflächen zum Erhalt festgesetzt wurden, um ein Aufheizen durch versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten.

Eine klimagerechte Stadtplanung setzt sich zum Ziel, den negativen Auswirkungen des Stadtklimas sowohl auf die Bevölkerung als auch auf das Umland zu begegnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans folgen weitestgehend dem Leitbild

einer klimagerechten Stadtplanung (z.B. durch Reduzierung von Versiegelung und Erhalt von Grünflächen).

Als ausgleichende Maßnahme bzgl. der auch im Vorhaben verfolgten hohen Verdichtung, aber auch als Maßnahme zur Verbesserung der wasserwirtschaftlichen, ökologischen und klimatischen Situation wird eine Dachbegrünung festgesetzt.

Die mit den o.a. Begrünungsmaßnahmen verbundenen Wohlfahrtswirkungen sind insbesondere Staub- u. Schadstofffilterung der Luft, Minderung der Versiegelungs- / Aufheizungseffekte, Biotopfunktion, Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung. Durch die im B-Plan festgelegten Begrünungsmaßnahmen werden die vorhabenbedingt (weiterhin bestehenden) klimatischen Auswirkungen von baulichen Anlagen gemindert.

Nach Durchführung aller vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festzusetzenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Tab. 1: Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 344

	Planung	
	m²	%
Geltungsbereich vBP, davon	3.627	100
• Baugebiet Vorhabenfläche (VEP)	1.144	31,5
• Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.025	28,3
• private Grünflächen (insg.)	951	26,2
• Wasserfläche (Mühlenbach, insg.)	95	2,6
• Straßenverkehrsfläche (insg.)	412	11,4

7. Geplante Maßnahmen und Inhalte des Durchführungsvertrags

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 344 „Mühlental – Neubau barrierefreies Wohnhaus“ der Stadt Koblenz ist gemäß § 12 (1) BauGB zwischen der Stadt Koblenz und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu schließen. Im Folgenden werden die (voraussichtlichen) wesentlichen Inhalte aufgeführt:

- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Vorhaben- und Erschließungsplan nach Maßgabe der für das Vorhaben noch zu erteilenden Baugenehmigung innerhalb einer vertraglich vereinbarten Frist durchzuführen.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Dachflächen im Übrigen nach Maßgabe der Textfestsetzungen C.2.1 und C.2.2 zu begrünen.

8. Durchführung der Planung und Kosten

Zur Realisierung des Vorhabens sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die mit der Bauleitplanung verbundenen Planungs- und Gutachtenkosten werden durch den Vorhabenträger getragen.

Koblenz, August 2025

KOCKS CONSULT GmbH
Beratende Ingenieure