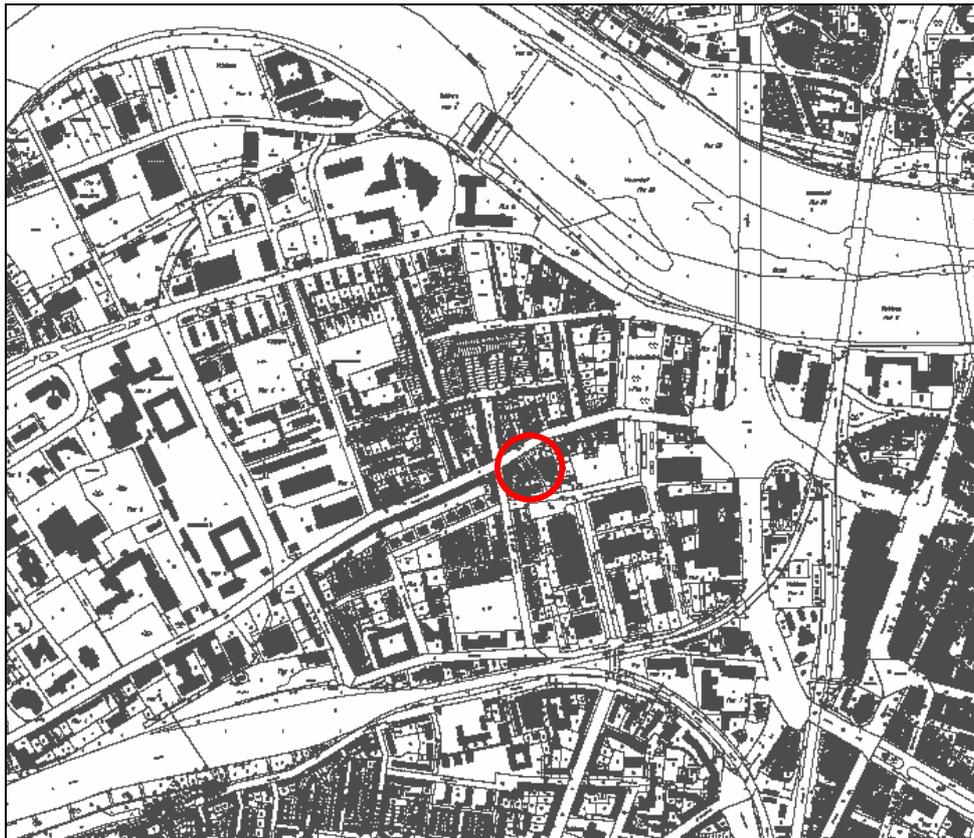


**- ENTWURF -**

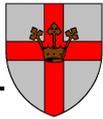
**Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 20  
„Bardelebenstraße / Yorckstraße /  
Moselweißer Straße / Moselring“**

**10. Änderung**



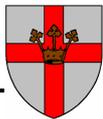
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung  
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Juli 2010



## **Inhaltsverzeichnis**

|  |    |
|--|----|
| 1. Beschreibung der Planungsziele und Anlass der Änderung..... | 3  |
| 2. Art des Verfahrens .....                                    | 4  |
| 3. Räumliche Lage und Geltungsbereich .....                    | 4  |
| 4. Übergeordnete Planung .....                                 | 5  |
| 5. Städtebauliche Konzeption.....                              | 6  |
| 5.1. Bauliche und sonstige Nutzung.....                        | 6  |
| 5.2. Städtebauliche Eingliederung und äußere Gestaltung .....  | 7  |
| 5.3. Lärmschutzmaßnahmen.....                                  | 8  |
| 5.4. Erschließung .....  | 9  |
| 6. Berücksichtigung der Umweltbelange .....                    | 10 |
| 7. Flächenbilanz .....   | 11 |
| 8. Kosten .....  | 12 |

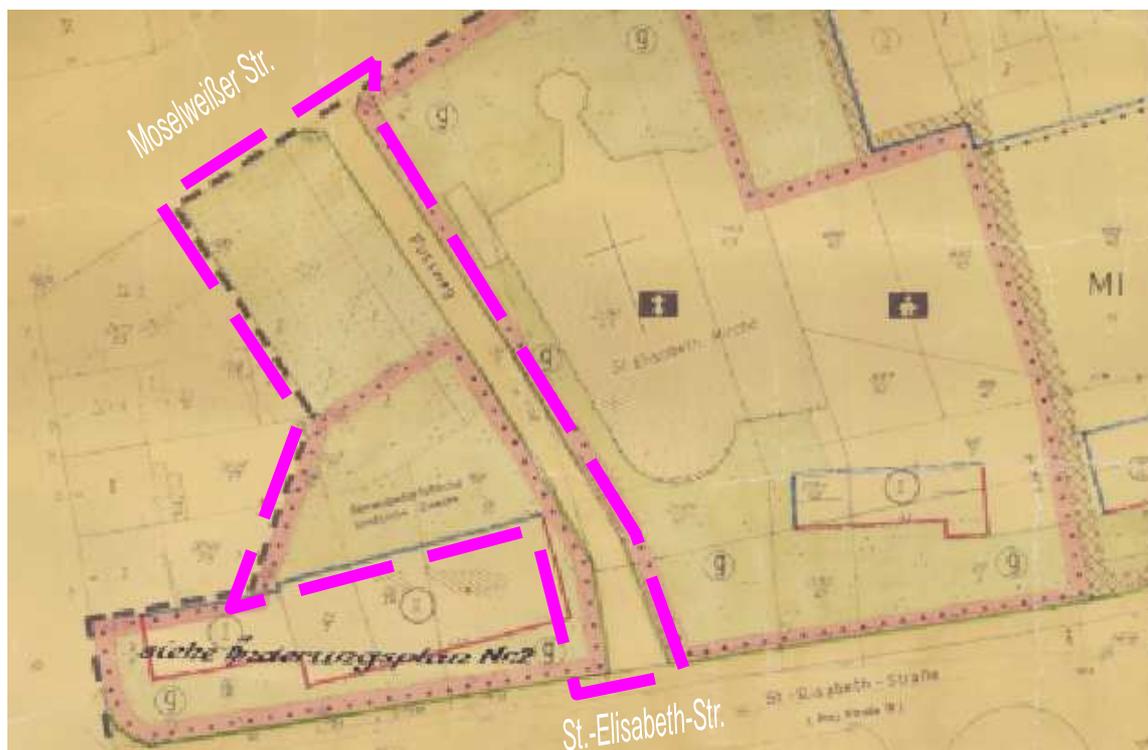


## 1. Beschreibung der Planungsziele und Anlass der Änderung

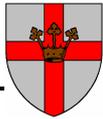
Seit Rechtskraft des Bebauungsplan Nr. 20 im Jahr 1969 ist die Fläche westlich der Kirche St. Elisabeth, im nördlichen Teil des Plangebietes, als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine Umsetzung dieser Planung ist jedoch bis heute nicht erfolgt. Des Weiteren wurden die nördlich an die geplante Grünfläche anschließenden Flächen als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen (nördlicher Bereich der Gemeinbedarfsfläche auf der bereits im Kataster von 1969 Nebengebäude dargestellt sind). Diese Nutzungsabsicht wurde ebenfalls bis heute nicht realisiert.

Die tatsächliche Nutzung der vor genannten, im Privatbesitz befindlichen, Flächen diente bisher (bereits vor Bebauungsplanaufstellung) gewerblichen Zwecken (u. a. Stellplätze und Nebengebäude). Eine Realisierung der Planung zur Etablierung öffentlicher Grünflächen in diesem Bereich ist nicht beabsichtigt, bzw. wurde seit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 20 von 1969 nicht weiter verfolgt.

Um in diesem Bereich des Stadtteils Rauental der Nachfrage nach geeigneten Bauflächen gerecht zu werden, wird mit dem aktuellen Bebauungsplanänderungsverfahren das Ziel der weitergehenden Innenentwicklung verfolgt. Mit Bezug auf den vorhandenen Gebietscharakter werden im Plangebiet Flächen ausgewiesen, die den Vorgaben des § 6 BauNVO (Mischgebiet, MI) entsprechen. Des Weiteren werden entsprechende Anpassungen der südlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche vorgenommen und die notwendigen Festsetzungen zu Regelung der Erschließung der Mischgebietsfläche in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen.



unmaßstäblicher Auszug aus dem rechtsverbindlichen BPlan Nr. 20 (1969) mit Darstellung des Geltungsbereichs der 10. Änderung



## 2. Art des Verfahrens

Die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 erfolgt gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im „beschleunigten Verfahren“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen hierfür vor:

- Mit der geplanten Änderung dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. der Innenentwicklung im bestehenden städtebaulichen Zusammenhang.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt im rd. 1.800 m<sup>2</sup> großen Plangebiet deutlich unter der für ein beschleunigtes Verfahren zulässigen Höchstgrenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Ein zeitlicher Zusammenhang mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1969 ist nicht gegeben.
- Die geplante Änderung unterliegt gem. Anlage 1 UVPG nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegen keine Anhaltspunkte für eine der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Aus diesen Gründen sind ein Umweltbericht und ein Ausgleich im Sinne des § 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht erforderlich.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

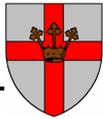
## 3. Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Rauental. Dieser weist seit 2000 mit rd. 15 %, den stärksten Einwohnerzuwachs im gesamten Stadtgebiet auf [*Quelle: Statistisches Jahrbuch 2009 – Stadt Koblenz*].

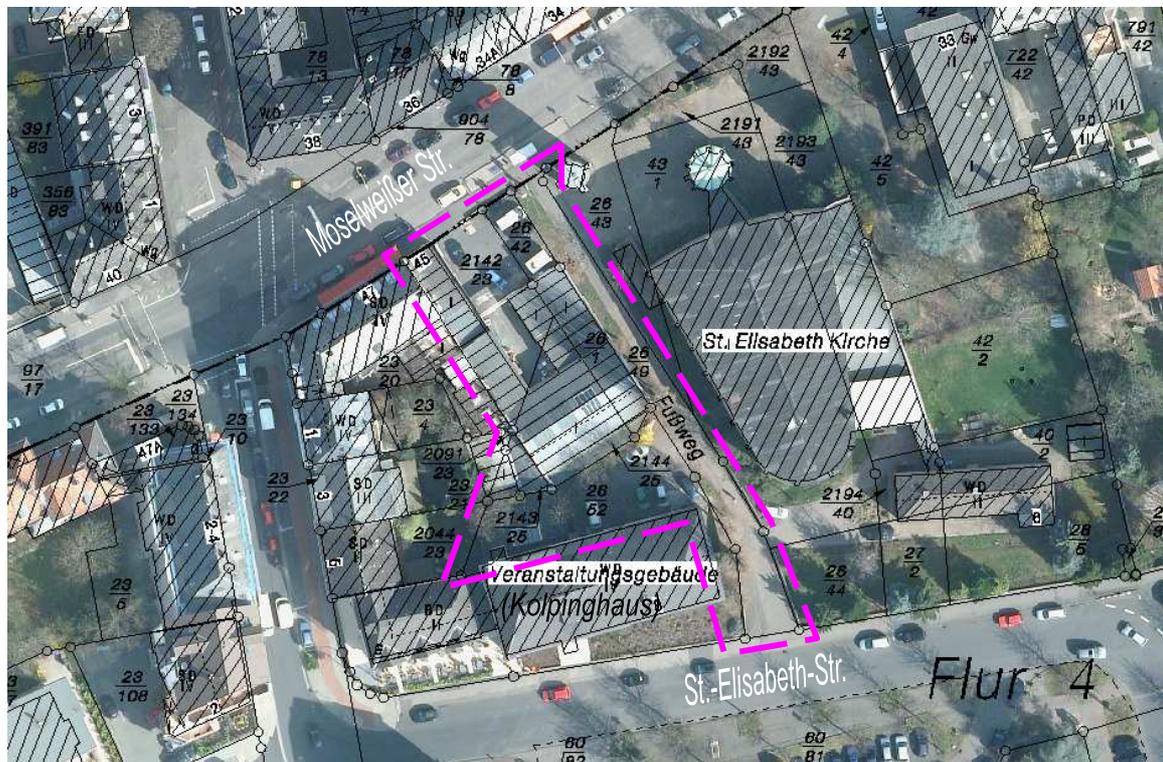
An den rund 1.800 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung grenzt nördlich die Moselweißer Straße (Kreisstraße 2), östlich die bestehende Gemeinbedarfsfläche der St. Elisabeth Kirche, südlich die St.-Elisabeth-Straße und westlich bestehende Siedlungsflächen.

Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

Das Plangebiet wird derzeit als Fläche für Stellplätze sowie 1-geschossige Nebenanlage genutzt, welche gewerblichen Zwecken zugeordnet sind. Ebenfalls führt ein öffentlicher Gehweg entlang der St. Elisabeth Kirche, welcher in Teilen zur rückwärtigen Andienung (von Seiten der St.-Elisabeth-Str.) des bestehenden Kolpinghauses genutzt wird. Die Versiegelung durch Wege und Dachflächen liegt



im Plangebiet bei rund 85%. Die angrenzende Gebäudekubatur ist überwiegend mit vier bis fünf Geschossen und anthrazitfarbenen, geneigten Dächern geprägt. Bis auf die öffentlichen Gehwegeflächen befindet sich der Geltungsbereich im Privateigentum.



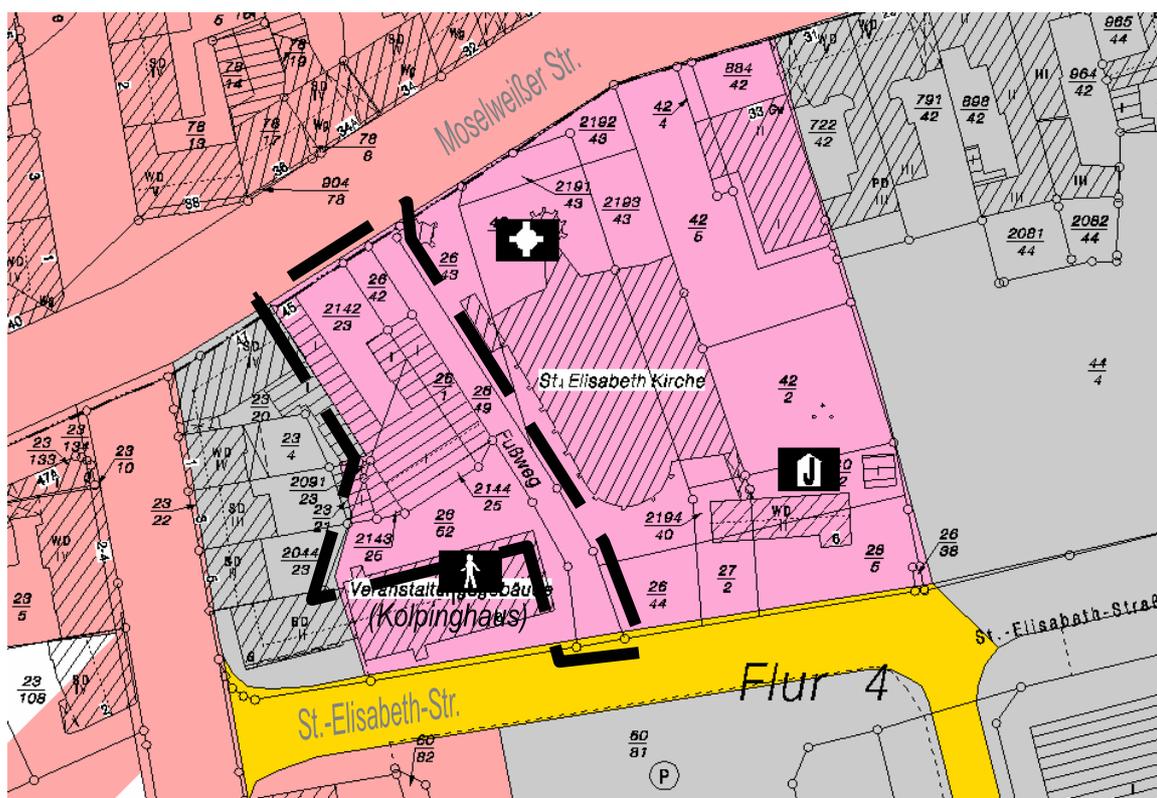
unmaßstäblicher aus dem Luftbild mit überlagertem Kataster des Geltungsbereich der 10. Änderung

#### 4. Übergeordnete Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz (1983) stellt das gesamte Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf dar.

Wie vorausgehend bereits beschrieben, dient jedoch nur das angrenzende Gebäude und die im Plangebiet gelegene Freifläche des Flurstücks 26/52 den Zwecken des Gemeinbedarfs (Kolpinghaus Koblenz - Jugendgästehaus und –wohnheim). Die nördlich zur Moselweißer Straße orientierten Plangebietsbereiche, dienen bisher gewerblichen Zwecken.

Mit Hinblick auf die angrenzende Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf für kirchliche Zwecke) spricht die geplante Ausweisung einer Mischgebietsfläche im nördlichen Geltungsbereich, der Entwicklungsabsicht zu einer Bebauung an dieser Stelle, somit nicht entgegen.



unmaßstäblicher Auszug aus dem FNP mit Darstellung des Geltungsbereichs der 10. Änderung

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB soll der FNP im Wege der Berichtigung angepasst werden.

## 5. Städtebauliche Konzeption

### 5.1. Bauliche und sonstige Nutzung

Um der Entwicklung im Stadtteil, mit Bezug auf Lage und angrenzenden Gebietscharakter, ausreichend Rechnung zu tragen wird der nördliche Plangebietsbereich als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Diese wird aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen, entsprechend der Nutzungsschablonen, in die Bereiche „MI 1“ und „MI 2“ gegliedert.

Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden im Plangebiet ausgeschlossen. Im zur Moselweißer Straße abgewandten Grundstücksbereich (MI 2), werden zusätzlich Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss dieser Nutzungen sollen unverhältnismäßige Verkehrsbelastungen sowie betriebs-/nutzungsabhängige Störwirkungen für die bestehende (u. a. Wohnnutzung, kirchliche Zwecke) und neue Nutzung minimiert werden.

Nebenanlagen bzw. Einrichtungen für die Kleintierhaltung werden im Plangebiet ausgeschlossen. Im Hinblick auf die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende sowie geplante Nutzung im Geltungsbereich selbst, ist ein unmittelbarer Bedarf



zur Kleintierhaltung nicht erkennbar. Des Weiteren soll durch den Ausschluss das verträgliche, nachbarschaftliche Miteinander im betroffenen „Quartier“ mit seinem innerstädtischen Charakter sowie kleinräumigen Innenbereichen gewahrt werden.

Um dem zusätzlichen Parkraumbedarf gerecht zu werden, sind Flächen zur Herstellung von Tiefgaragen im Plangebiet ausgewiesen. Durch die Möglichkeit des Parkens auf dem Plangebiet selbst, soll eine zusätzliche Belastung der angrenzenden Erschließungsflächen vermieden werden. Da die derzeitige Situation oberhalb der Geländefläche bereits eine rund 94%-tige Versiegelung an dieser Stelle aufweist, ist die unterirdische Tiefgaragennutzung mit Bezug auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (Grünflächen, Wasserhaushalt etc.) als unkritisch zu betrachten. Durch die unterhalb der Geländeoberfläche zulässige Grundflächenzahl von 1,0 werden keine, bis lediglich geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens erwartet.

Um die Herstellung von Tiefgaragengeschossen bzw. Stellplätzen in Teilen der Erdgeschossenebene zu begünstigen, bleiben diese Flächenanteile aus den anrechenbaren Flächen zur Geschossflächenberechnung planungsrechtlich unberücksichtigt.

Im südlichen Bereiche des Plangebiets werden die Flächen für den Gemeinbedarf, hinsichtlich ihrer Flächenausdehnung, an die tatsächliche Flächeninanspruchnahme bzw. Grundstücksverhältnisse angepasst.

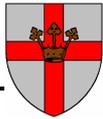
Die vorhandene Fußwegeparzelle soll in Ihrer Funktion erhalten bleiben. Lediglich ein zur St.-Elisabeth-Straße orientierter Teilabschnitt soll zukünftig zur rückwärtigen Erschließung der Mischgebietsfläche (u. a. Tiefgaragenandienung) auch mit Fahrzeugen befahrbar sein. Hier wird eine verkehrsberuhigte Verkehrsfläche festgesetzt, welche bei zukünftigen Ausbaumaßnahmen als sogenannte Mischverkehrsfläche ausgebildet werden sollte um hier die Gleichberechtigung zwischen Fahrzeugen und Personen zu verdeutlichen.

## **5.2. Städtebauliche Eingliederung und äußere Gestaltung**

Um eine problemlose Eingliederung in das bestehende Stadtbild zu erhalten, orientieren sich das Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen an der benachbarten Bebauung.

Die möglichen, überbaubaren Grundstückflächen im Plangebiet sind durch Baufenster in der Planurkunde dargestellt. Orientiert an der Umgebung wird hier eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen orientieren sich ebenfalls an der vorhandenen Umgebungsstruktur und gewährleisten dennoch ein entsprechendes Maß an individuellem, architektonischem Gestaltungsspielraum.

Im „MI 1“ werden hierzu weitergehende Bestimmungen getroffen, um die vorhandene Gebäudestruktur entlang der Moselweißer Straße aus städtebaulichen Gründen übernehmen zu können.



Ergänzend wird hier die Grenzbebauung entlang der Moselweißer Straße über 2/3 durch eine Baulinie, mit einer hierauf maximal zulässigen Traufhöhe festgesetzt um die hier vorhandene Gebäudeflucht fortzuführen. Da ein entsprechender architektonischer Spielraum im Eckbereich ermöglicht werden soll (gebrochene oder runde Ecklösung etc.), wird das restliche Drittel als Baugrenze festgesetzt. Die Traufhöhe und die Fassadenflucht auf den verkehrsflächenabgewandten Grundstücksbereichen im „MI 1“ wird, da nicht unmittelbar einsehbar, nicht vorgegeben.

Ebenso sind im „MI 1“ nur geneigte Dachformen mit einer vorgegebenen Dachneigung, Firstlängsachse und einer umgebungstypischen Farbgebung zulässig.

Um der regenerativen Energienutzung Rechnung zu tragen, wird die Herstellung von Solarkollektoren und Solarzellenmodulen begrüßt und ist zulässig.

### **5.3. Lärmschutzmaßnahmen**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist, aufgrund seiner Lage innerhalb des bestehenden städtischen Gefüges, durch vorhandene Lärmimmissionen vorbelastet. Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme wurden die Geräuscheinwirkungen der

- Moselweißer Straße und des
- Glockenturms der St.-Elisabeth-Kirche

auf die Nutzung im Plangebiet beurteilt, deren Ergebnisse der Anlage zum Bebauungsplan zu entnehmen sind.

#### Geräuschemissionen aus dem Straßenverkehr

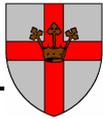
Unter Berücksichtigung der zulässigen Bebauung belegen die gutachterlichen Berechnungen, dass keine Überschreitung der angesetzten Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht an der West- und Südfassade auftritt. Jedoch wird die Überschreitung der Orientierungswerte an der straßenzugewandten Nordfassade und an der Ostfassade ermittelt.

#### Geräuschemissionen aus dem Uhrenschlag

Unter Berücksichtigung der Schallabschirmung der zulässigen Bebauung im Mischgebiet werden an der dem Glockenturm zugewandten Nord- und Ostfassade durch den Uhrenschlag Beurteilungspegel von bis zu 74,7 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) am Tag wird um bis zu 14,7 dB(A) überschritten. An der Südfassade überschreitet der ermittelte Beurteilungspegel im 2. Obergeschoss den Immissionsrichtwert der TA Lärm geringfügig um 0,2 dB(A). An der dem Glockenturm abgewandten, durch das Gebäude abgeschirmten Westfassade wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm eingehalten.

#### Maßnahmen

Aufgrund der Lage der Geräuschquellen (Verkehr und Uhrenschlag) sind innerhalb des Geltungsbereichs keine wirksamen aktiven Lärmschutz-



maßnahmen zum Schutz vor diesen Geräuscheinwirkungen möglich. Um dennoch einen ausreichenden Schutz von innerhalb des Mischgebiets zulässigen stöempfindlichen Nutzungen zu erreichen, enthält der Bebauungsplan passive vor Schall schützende Festsetzungen, die im Wesentlichen die bauliche Ausführung der Außenbauteile der Gebäude regeln. Es werden abgestufte Anforderungen an die Luftschalldämmung anhand der gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche vorgeschrieben, welche sich vom maßgeblichen Außenlärmpegel des Tagzeitraum ableiten.

#### Abwägung

Prinzipiell kann der vorhandene Ist-Zustand im Plangebiet sowie die unmittelbar angrenzende Bestandsbebauung bereits als „vorbelastet“ durch die in der Örtlichkeit vorhandenen Geräuschquellen bezeichnet werden. Aus dem Gutachten geht hervor, dass unter Berücksichtigung der zulässigen Bebauung im geplanten Mischgebiet eine abschirmende Wirkung für die von der Moselweißer Straße abgewandten Bestandsnutzungen erwartet wird.

Gemäß Auskunft der Pfarreiengemeinschaft St. Laurentius, Koblenz-Moselweiß/ St. Elisabeth, Koblenz/ St. Franziskus, Koblenz-Goldgrube/ St. Martinus, Koblenz-Lay findet das Angelusgeläut (kath. morgendliches, mittägliches und abendliches Glockenläuten bei dem das Angelusgebet gebetet wird) sowie das Stundengeläut der St.-Elisabeth-Kirche im Zeitraum zwischen 7.45h und 20.00h statt. Die im Gutachten rechnerisch erfasste Überschreitung des Immissionsrichtwertes durch den nächtlichen Uherschlag zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr tritt daher nicht tatsächlich in der Örtlichkeit auf.

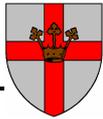
Das Plangebiet liegt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz vom Juni 2009 im Stadtteilzentrum Rauental. Durch die Ausweisung einer Mischgebietsnutzung wird somit auch maßgeblich die Erhaltung und Entwicklung dieses Versorgungsbereichs im Rauental gewährleistet.

Die vorhandenen Geräuschbelastungen werden unter Anwendung der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen als zumutbar für eine neue, der Innenentwicklung dienenden, Nutzung im ausgewiesenen Mischgebiet beurteilt.

#### **5.4. Erschließung**

Um eine mögliche Konfliktsituation zur örtlich vorhandenen Verkehrsbelastung (rd. 6.100 Kfz/Tag) in Verbindung mit der bereits bestehenden Verkehrsbündelung (ampelgesteuerter Kreuzungspunkt, Gehweg, ÖPNV-Haltepunkt) zu vermeiden, werden Ein- und Ausfahrtsbereiche von dem bzw. auf das Plangebiet seitens der Moselweißer Straße ausgeschlossen. Die Grundstücksandienung der Mischgebietsfläche soll über die St.-Elisabeth-Straße erfolgen.

Um die vor genannte rückwärtige Andienung der Mischgebietsfläche planungsrechtlich zu gewährleisten, wird der angrenzende, bestehende Fußweg auf einem hierzu notwendigen Teilstück (rd. 45 m) als verkehrsberuhigte Fläche ausgewiesen. Richtung Moselweißer Straße bleibt die Nutzung als Fußwegefläche erhalten. Am Bestand orientiert könnte hier (unabhängig zu den



Festsetzungsmöglichkeiten des Planungsrechts) auch eine optische Trennung zwischen den beiden Nutzungen z.B. durch umklappbare Poller (befahrbar für Pflegearbeiten, Rettungsfahrzeuge) vorgesehen werden.

Im Plangebiet sind Flächen für Tiefgaragen ausgewiesen. Deren Erschließung kann bei Bedarf über entsprechende Durchfahrten im Erdgeschossbereich des festgesetzten Baufensters erfolgen. Soweit Durchfahrten hergestellt werden, ist sicherzustellen, dass diese den lichten Mindestbreiten und -höhen für Rettungsfahrzeuge entsprechen.

## **6. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Wie bereits vorausgehend beschrieben, ist das Plangebiet in seiner derzeitigen Gestalt als ökologisch unkritisch zu betrachten. Durch den hohen Versiegelungsgrad und die bisherige Nutzung auf dem Plangebiet sind hier keine bis lediglich geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten.

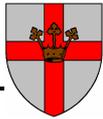
Das Vorhaben zur weitergehenden Entwicklung im bestehenden, innerstädtischen Gefüge entspricht der Vorgabe aus § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB für einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie der vorrangigen Innenentwicklung. Die geplante Nachverdichtung im rd. 1.800 m großen Plangebiet lässt, mit Bezug auf die angrenzende Nutzungs- und Baustruktur, keine Beeinträchtigungen für die in § 2 UVPG genannten Schutzgüter erwarten.

Im Hinblick auf die Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sowie des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser innerhalb des dicht besiedelten Stadtbereichs, werden im Plangebiet wasserdurchlässige Oberflächenbeläge, Dachbegrünungsmaßnahmen, Baumerhaltungsmaßnahmen sowie öffentliche und private Flächen für Neupflanzungen entsprechend festgesetzt. Da Nadelgehölze und Immergrüne nur eine untergeordnete Lebensraumfunktion bzw. ein Nahrungsangebot im Vergleich zu den heimischen Pflanzarten bieten, werden diese in ihrem zulässigen Flächenansatz entsprechend begrenzt.

Gemäß vorausgehender Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Grünflächen und Bestattungswesen (EB 67) übernehmen die den öffentlichen Fußweg begleitenden Pappeln eine wertvolle Funktion als Grünzäsur an dieser dicht besiedelten Stelle von Koblenz-Rauental. Gemäß vorausgehender Bestandserfassung (Baumkataster) wurden diese jedoch nicht als zwingend erhaltenswert eingestuft.

Gemäß Auskunft des Umweltamtes – Untere Naturschutzbehörde (UNB) liegen im Plangebiet keine artenschutzrechtlichen Bestandserhebungen vor, bzw. es grenzen keine artenschutzrechtlich relevanten Bereiche hieran an.

Zum aktuellen Zeitpunkt bestehen somit keine konkreten Hinweise darauf, dass eine der Innenentwicklung dienende Nutzung nach § 13 a BauGB, im Plangebiet unzulässig ist.



### Artenschutz / Neupflanzungen / Pflanzerhalt

Unter Berücksichtigung der von EB 67 sowie der UNB vorgebrachten Anregungen, wurden in der Bebauungsplanänderung Hinweise zum schonenden Umgang mit den hier evtl. ansässigen, schützenswerten Tierarten vor etwaigen Rodungs-/ Rückbaumaßnahmen sowie zur Nachpflanzung durch Bäume (z. B. Arten der Sorten, wie Stiel-Eiche, Hainbuche, Winter-Linde etc.) abgestimmt. Da ein konkretes Bauvorhaben derzeit noch nicht bekannt ist, sollen erst zu diesem (späteren) Zeitpunkt die dann in der Örtlichkeit vorliegenden umwelt-/ naturschutzrechtlichen Belange auf bauordnungsrechtlicher Ebene entsprechende Berücksichtigung finden. Hierdurch wird dem nachhaltigem Umgang mit Pflanzrücknahmen/ Neupflanzungen sowie dem Umgang mit den in der Örtlichkeit vorhandenen Tierarten, zum (dann aktuellen) Zeitpunkt eines Bauvorhabens, gemäß den artenschutzrechtlichen Vorschriften Rechnung getragen.

Zuzüglich zu den Festsetzungen für Anpflanzungen, werden entsprechende Vorgaben für Bestandsgehölze (Stammdurchmesser > 15 cm) gemacht, welche der Erhaltung der (geringen, jedoch vorhandene) Durchgrünung im Plangebiet dienen. Um deren bestehenden städtebauliche Funktionen („optische“ Nutzungstrennung sowie Wohnumfeldaufwertung durch eine begrünte Quartiersmitte) auch bei etwaiger Fällung durch zukünftige Baumaßnahmen zu erhalten, sollen dann entsprechende Nachpflanzungen erfolgen. Von einer Verortung dieser Gehölze wird zugunsten einer zukünftigen Bau- bzw. Pflanzflexibilität abgesehen. Analog zum vor genannten Absatz, soll dem erforderliche Umgang mit tangierten Bestandsgehölzen zum (aktuellen) Zeitpunkt eines Bauvorhabens, Rechnung getragen werden.

### Schutz vor Außenlärm

Entsprechende Maßnahmen an der zukünftigen Bausubstanz, zum Schutz/ zur Verminderung vor den in der Örtlichkeit bestehenden Immissionen durch den angrenzenden Straßenverkehr (Moselweißer Straße) einschließlich des Stundengeläuts des angrenzenden Glockenturms der St. Elisabeth Kirche sind in den textlichen Festsetzungen entsprechend getroffen (vergl. hierzu auch Ziffer 5.3. der Begründung).

## **7. Flächenbilanz**

|                              |            |   |
|------------------------------|------------|---|
| Mischgebietsfläche           | ca.        | 890 m <sup>2</sup>  |
| <i>hiervon:</i>              | <i>ca.</i> | <i>100 m<sup>2</sup> Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen</i> |
| Flächen für den Gemeinbedarf | ca.        | 470 m <sup>2</sup>  |
| Verkehrsflächen              | ca.        | 430 m <sup>2</sup>  |
| <i>hiervon:</i>              | <i>ca.</i> | <i>170 m<sup>2</sup> Fußweg</i>   |
|                              | <i>ca.</i> | <i>260 m<sup>2</sup> verkehrsberuhigter Bereich</i>   |
| <hr/>                        |            |   |
| Gesamtfläche Plangebiet      | ca.        | 1.790 m <sup>2</sup>  |



## **8. Kosten**

Wie vor genannt befindet sich das Plangebiet, bis auf die öffentlichen Wegflächen, in Privateigentum. Ein etwaiger Grundstückserwerb ist Seitens der Stadt Koblenz nicht geplant.

Die anfallenden Kosten für das Bauleitplanverfahren werden gemäß Kostenübernahmeerklärung durch den derzeitigen Grundstückseigentümer der MI-Fläche, als maßgebenden Anlassgeber zur Bebauungsplanänderung, getragen.

Soweit, wie in Punkt 6 erläutert, eine Rücknahme bestehender Bäume/ Gehölze unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange mit anschließender Ersatz-/Neupflanzung notwendig wird, sind die hierfür anfallenden Kosten durch den entsprechenden Verursacher zu tragen.

Zum derzeitigen Sachstand entstehen der Stadt durch die aktuelle Bebauungsplanänderung keine Kosten