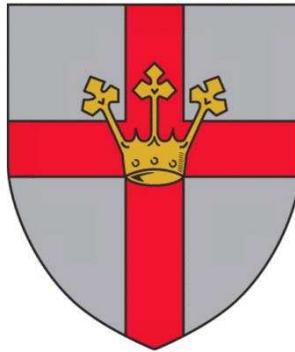


# Stadtverwaltung Koblenz



**Amt 61 -  
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung**

## **Bebauungsplan Nr. 98: Baugebiet „Altkarthause“**

# **Begründung**

Stand: erneute und eingeschränkte (2.) Offenlage

## Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass, Verfahren und Zielsetzung</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Begründung für die erneute Offenlage des B-Planentwurfs und Darstellung des Änderungsbedarfs</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Lage und städtebaulicher Zusammenhang, Geltungsbereich</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Erfordernisse der Raumordnung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / sonstige Rahmenbedingungen</b>	<b>9</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	9
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006	10
3.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	12
3.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz	14
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Analyse</b>	<b>16</b>
4.1	Siedlungsbereich Karthause	16
4.2	Bevölkerungsstruktur	16
4.3	Baustruktur / Baudichte	17
4.4	Infrastruktur / Nutzungen / Einzelhandel	18
4.5	Grünflächen / Denkmalschutz	19
4.6	Verkehrsinfrastruktur	20
4.7	Möglichkeiten der Nachverdichtung / Bestandserweiterung und Umsetzung im Bebauungsplan	21
<b>5.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen</b>	<b>23</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung und Gemeinbedarfsflächen	23
5.2	Maß der baulichen Nutzung	25
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Dachform und Dachstellung	26
5.4	Ausschluss von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen	27
5.5	Verkehrsflächen	28
5.6	Flächen für Versorgungsanlagen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	28
5.7	Öffentliche und private Grünflächen	28
5.8	Waldflächen	29
5.9	Denkmalpflege	29
5.10	Altlasten	29
5.11	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	30
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>31</b>

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

6.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	31
6.2	Beschreibung der vorgenommenen Umweltprüfung (Untersuchungsrahmen) und Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	31
6.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	32
6.3.1	UNESCO-Welterbe Welterbegebiet „Oberes Mittelrheintal“	32
6.3.2	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan	32
6.3.3	Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz	33
6.3.4	Schutzgebiete, Schutzobjekte, Biotopkataster	33
6.3.5	Schutzgebietskonzeption für das Stadtgebiet von Koblenz	36
6.4	Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und abgeleitete landespflegerische Zielvorstellungen	36
6.4.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	36
6.4.2	Schutzgut Boden und Wasser	37
6.4.3	Schutzgut Klima / Luft	38
6.4.4	Schutzgut Landschaft / Erholung	38
6.4.5	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	39
6.4.6	Schutzgut Mensch und dessen Gesundheit	39
6.5	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	39
6.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose)	39
6.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	42
6.7.1	Darstellung von potentiellen nachteiligen Auswirkungen (schutzgutbezogen)	42
6.7.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	42
6.7.3	Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung	43
6.8	Artenschutz	43
6.8.1	Maßnahmen zum Artenschutz	44
6.9	Beschreibung der voraussichtlichen (erheblichen) Umweltauswirkungen der Planung	45

**Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)**

6.10	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt (Monitoring)	45
6.11	Ergebnis der Umweltprüfung/ Umweltrelevanz	46
6.12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	50

**Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Bereiche mit Festsetzungen von Baulinien, Dachform und Dachstellung	27
Tab. 2:	Tabellarische Darstellung der betroffenen Schutzgüter gemäß B-Planentwurf	46

**Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Übersichtslageplan Geltungsbereich B-Plan Nr. 98	7
Abb. 2:	Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 98 und durch andere Bebauungspläne ausgeklammerte Bereiche	8
Abb. 3:	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (Auszug)	11
Abb. 4:	Wirksamer Flächennutzungsplan (Auszug)	13
Abb. 5:	Skizzenhafte Darstellung des Bestandes und der Stadtbiotopkartierung Stadt Koblenz	35

**Grundlagen**

Anl. 1	Bebauungsplan Nr. 98 Baugebiet „Altkarthause“, Fachbeitrag Artenschutz (besonders geschützte Arten), Kocks Consult GmbH, Koblenz, November 2009
--------	---

Anl. 2	Detailplan zur erneuten Offenlage
--------	-----------------------------------

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

## 1. Planungsanlass, Verfahren und Zielsetzung

Die Stadt Koblenz hat im Rahmen der Stadtratsitzung vom 14.12.2007 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 98 Baugebiet „Altkarthause“ gefasst. Dieser Bebauungsplan umfasst den nördlichen Bereich des Siedlungsgebietes „Karthause“ und hat eine Gesamtgröße von ca. 66,5 ha.

Das Plangebiet bildet einen bedeutenden Wohnstandort innerhalb der Gesamtstadt und besteht aus überwiegend kleinteiliger Baustruktur. Aufgrund des aktuell zu verzeichnenden erheblichen Siedlungsdrucks in Form von neuen Bauvorfragen bzw. Bauvorhaben, der vorliegenden Tendenz zum Generationenwechsel innerhalb des Bestandes und der zum Teil geringen baulichen Dichte im älteren Bestand ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich erforderlich. Diese geordnete städtebauliche Entwicklung soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Verbindung mit dem Erlass einer Veränderungssperre gewährleistet werden.

Durch den Bebauungsplan soll zum einen der durch vorwiegend Einfamilienhäuser geprägte städtebauliche Wohncharakter und das Ortsbild gewahrt werden (Bestandssicherung), zum anderen sollen die vorhandenen Baustrukturen in Form einer verträglichen, bestandsangepassten Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung durch eine maßvolle Neubebauung und Erweiterung vorhandener Gebäude weiterentwickelt werden können.

### 1.1 Begründung für die erneute Offenlage des B-Planentwurfs und Darstellung des Änderungsbedarfs

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 hat im Zeitraum 08.12.2010 bis einschließlich 18.12.2010 offen gelegen. Die Berücksichtigung der in diesem Zeitraum vorgetragenen Anregungen und Hinweise mit Bezug auf die in einem Teilgebiet des Geltungsbereichs vorliegenden Abweichung zwischen Bestandssituation und Festsetzung erfordert eine räumlich und inhaltlich beschränkte Überarbeitung des Entwurfs.

Konkret ist durch die erneute Offenlage beabsichtigt, aufgrund der örtlich inzwischen vereinzelt vorhandenen Gebäude mit zwei Vollgeschossen (II) nun im Gegensatz zur bisherigen Entwurfsfassung in diesem betreffenden Teilgebiet ("Teilbereich 2" in der Planurkunde, s. Detailplan) des Bebauungsplanentwurfes die Festsetzung von zwei Vollgeschossen flächig vorzunehmen.

Durch diese Planänderung im Zuge der erneuten Offenlage soll eine verträgliche und bestandsangepasste Möglichkeit einer Neubebauung oder Erweiterung von Bestandsgebäuden mit der Möglichkeit zur Herstellung von maximal zwei (statt einem Vollgeschoss wie zuvor in der Regel festgesetzt) im gesamten Änderungsbereich aufgenommen werden.

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

**Historie und Begründung:**

Die Bearbeitung der oben aufgeführten Aufgabenstellung erfolgte in verschiedenen Bearbeitungsphasen. Zunächst wurde 2009 eine mehrtägige Ortsbegehung durchgeführt und hierbei die Bestandsbebauung hinsichtlich städtebaulicher Kriterien wie z.B. Geschossigkeit, Anzahl der Wohneinheiten, Dachform und -ausrichtung sowie Parkierung erfasst. Die Ergebnisse der Ortsbegehung wurden abschließend tabellarisch erfasst und in einer Datenbank für die weitere Bearbeitung dokumentiert.

Es wurden im Rahmen der Bestandserhebung im Plangebiet rund 830 Bestandsgebäude erfasst. Die bestehende Erhebung der Vollgeschosse pro Wohngebäude der Bestandsnutzung wurde anhand der o.a. visuellen Aufnahme durchgeführt. Im Jahre 2009 erfolgte daraufhin ein Abgleich der erfassten Geschossigkeit mit den Eintragungen in der Stadtgrundkarte. Aufgrund der großen Anzahl der Bestandsgebäude musste bei beiden Aufnahmemethoden aber die methodische Unsicherheit bewusst in Kauf genommen werden, dass eine definitive Einstufung der bestehenden bzw. geplanten Vollgeschosse eines Bestandsgebäudes bzw. Bauvorhabens nur im Rahmen einer Einzelfallprüfung aller Bauanträge und Bauakten erfolgen kann<sup>1</sup>.

Ergänzend wurden daraufhin in den Jahren 2009 und 2010 Bauanträge (ab dem Jahre 2000) ausgewertet und in die Plankonzeption bzw. den Entwurf eingearbeitet.

In den Plangebietsbereichen (Baugebieten), die für eine Nachverdichtung als geeignet bewertet wurden und / oder in denen bereits einzelne oder mehrere Bestandsgebäude mit einer im Vergleich höheren Geschossigkeit vorlagen bzw. bereits genehmigt waren, wurde die höhere Anzahl der zulässigen Geschosse der Festsetzung für das gesamte Baugebiet zu Grunde gelegt.

In Plangebietsbereichen (Baugebieten), die aufgrund ihrer Bestandsstruktur als erhaltenswert und / oder für eine Nachverdichtung als geringer geeignet bewertet wurden, erfolgte die Festsetzung einer höheren Geschossigkeit nur für die Baugrundstücke, bei denen bereits eine baurechtlich genehmigte höhere Geschossigkeit vorlag. Der übrige Bereich des jeweiligen Baugebiets wurde entsprechend der homogen vorliegenden Geschossigkeit des sonstigen Bestandes festgesetzt. Dieses diente dem o.a. Planungsziel der Bestandssicherung sowie der im Plangebiet verfolgten geordneten städtebaulichen Entwicklung (hier im Sinne des Erhalt der städtebaulichen Qualitäten, insbesondere im älteren Bestand der „Siedlungshäuser“ und zur Verhinderung einer gebietsunverträglichen Baudichte und Maßstäblichkeit/ Bauhöhe).

Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurden die o.a. Planungsziele begrüßt und keine Anregungen bzgl. einer Erhöhung der festgesetzten, zulässigen Anzahl der Vollgeschosse im gesamten Plangebiet vorgetragen.

Anlässlich o.a. Offenlage des Planentwurfs wurde auf Basis einer Bürgeranregung ein kleinräumiger Planbereich noch einmal zur Fragestellung der festge-

---

<sup>1</sup> Anmerkung: Hierzu ist eine exakte Ermittlung aller Grundflächen und aller Geschosshöhen des Gebäudes durchzuführen und die Vollgeschossdefinition nach Landesbauordnung anzuwenden.

**Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)**

setzten Geschossigkeit und der hiermit verbundenen städtebaulichen Einordnung überprüft. Die Prüfung der aktuellen Bestandssituation in diesem Teilbereich, die Einsichtnahme in weitere Bauakten (hier z.T. vor dem Jahr 2000) führte zu einer Neubewertung. Diese kommt zu dem Schluss, dass die inzwischen vorhandenen „Ausnahmen“ im Plangebiet mittlerweile eine prägende Wirkung für das gesamte Baugebiet und angrenzende Bereiche entfaltet haben. Diese Bewertung erfolgt auch im Kontext der im Vergleich zum „Teilbereich 1“ als insgesamt inhomogener zu bewertenden Siedlungsstruktur im Umfeld des „Teilbereiches 2“, z.B. in Form der hier an das Plangebiet angrenzenden Hochhaus- und Reihenhausbebauung. Daher wird nun zugunsten der zu würdigenden privaten Belange im Sinne des „Gleichheitsprinzips“ für die hier betroffene Bereiche insgesamt eine Festsetzung der höheren (Voll-)Geschossigkeit (II) vorgesehen. Durch die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen können zwar zukünftige Baukörper eine höhere Gebäudehöhe erreichen als Gebäude mit nur einem zulässigen Vollgeschoss. Diese Auswirkung der Planänderung wird aber in Abwägung mit den o.a. privaten Belangen, den bereits im Änderungsbereich und im angrenzenden Umfeld als „Vorbilder“ vorhandenen zweigeschossigen Baukörpern und den vorhandenen topografischen Verhältnissen (relativ ebene Flächen) als städtebaulich vertretbar bewertet.

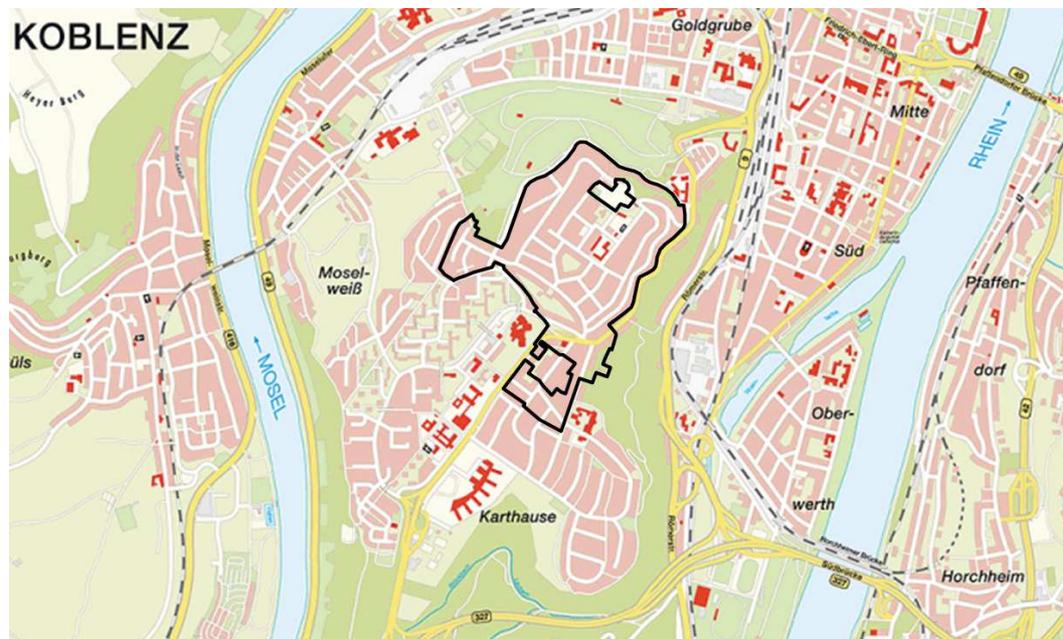
Die vormals genannten Ziele und Festsetzungen für diesen Stadtteil werden auch unter Berücksichtigung der Planänderung weiter gewahrt und verfolgt. Art und Umfang der zulässigen Versiegelung, Anzahl der Wohneinheiten, Lage von Baugrenzen etc. sind weiterhin und im Vergleich zum Entwurf der Offenlage unverändert geregelt.

Da die erforderliche Änderung des Planentwurfs somit nur die Thematik „Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse“ in einem kleinen Teilbereich (< 10%) des Gesamtplanes berührt, wird dementsprechend eine thematische und räumlich auf diesen Änderungsinhalt beschränkte erneute Offenlage durchgeführt.

## 2. Lage und städtebaulicher Zusammenhang, Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des linksrheinischen Koblenzer Höhenstadtteiles „Karthause“, bestehend aus den Stadtteilen Karthause Nord (Alt-karthause), Karthause-Flugfeld und Karthäuserhofgelände. Dieser wird im Norden durch Hanglagen bis zum Stadtteil Goldgrube (Hauptfriedhof), im Osten durch Hanglagen entlang der B 9 (Römerstraße) und ferner die Koblenzer Südstadt bzw. den Stadtteil Oberwerth, im Süden durch den Stadtwald und im Westen durch die Hanglagen entlang der B 49 an der Mosel bzw. den Stadtteil Moselweiß (Moselweißer Hang) räumlich begrenzt.

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)



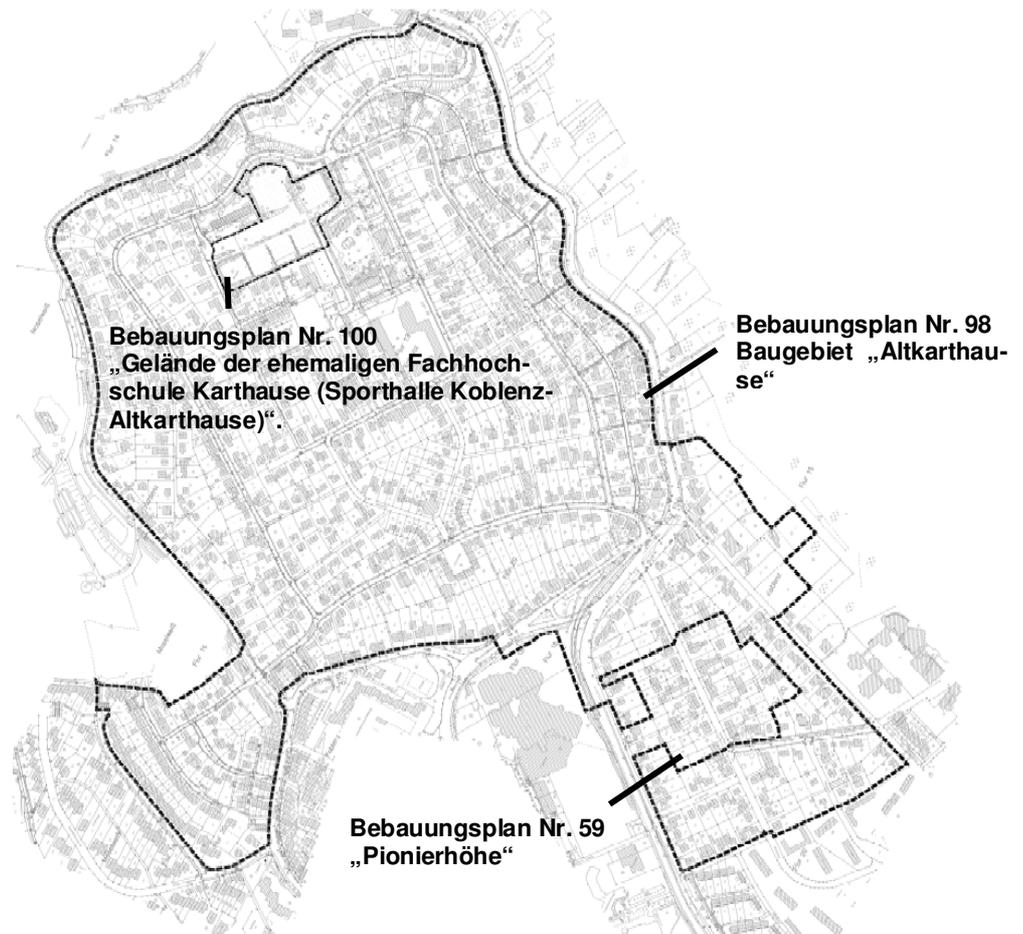
**Abb. 1: Übersichtslageplan Geltungsbereich B-Plan Nr. 98**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 66,5 ha und liegt überwiegend innerhalb des Stadtteiles „Karthause Nord“ und zum Teil im Bereich des Stadtteiles „Karthäuserhofgelände“. Das Bebauungsplangebiet wird räumlich wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine als Hauptfriedhof genutzte Grünfläche des Stadtteiles Goldgrube, ferner durch den Siedlungsbereich des Stadtteiles Goldgrube
- im Osten durch die Simmerner Straße, die mit Anschluss an die Bundesstraße B 9 die Hauptanbindung des Stadtteils Altkarthause bildet, durch hieran angrenzende bewaldete Hanglagen bis zur Bundesstraße B 9 (Römerstraße) und ferner durch den Siedlungsbereich der Koblenzer Südstadt
- im Süden durch die Karthäuser Siedlungsbereiche der Stadtteile „Karthause Flugfeld“ und „Karthäuserhofgelände“ mit den Infrastruktureinrichtungen Bundesarchiv, Einkaufszentrum, Schulzentrum und Fachhochschule und ferner durch den Koblenzer Stadtwald
- im Westen durch Fortsetzung der o.a. Grünfläche Hauptfriedhof des Stadtteiles Goldgrube, den Moselweißer Hang und ferner durch den Siedlungsbereich des Stadtteiles Moselweiß, der südliche Geltungsbereich durch die Simmerner Straße (K 22) und ferner durch den Karthäuser Siedlungsbereich des Stadtteiles „Karthause Flugfeld“

**Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)**

Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 liegt der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 100 „Gelände der ehemaligen Fachhochschule Karthause (Sporthalle Koblenz-Altkarthause)“. Der südöstliche Geltungsbereich wird durch den Geltungsbereich des bereits als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 59 „Pionierhöhe“ räumlich durchquert.



**Abb. 2: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 98 und durch andere Bebauungspläne ausgeklammerte Bereiche**

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

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

**3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)**

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.<sup>1</sup>

Die Stadt Koblenz stellt als Teil des Gebietes Koblenz-Neuwied-Andernach-Mayen einen klimatischen Belastungsraum dar. Für diese Räume, in deren Siedlungen eine schlechte Durchlüftung vorliegt und die somit 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.<sup>2</sup>

Koblenz liegt innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Oberes Mittelrheintal“. Dieser hat eine landesweite Bedeutung als zentrale landschaftliche Leitstruktur im Rheinischen Schiefergebirge. Das LEP IV charakterisiert das „Obere Mittelrheintal“ als einzigartige Landschaft (aufgrund der Talgröße, der hohen Reliefenergie, den markanten Reliefformen, des Steillagenweinbaus und der hohen Dichte an Burgen und historischen Ortsbildern). Durch den Status UNESCO-Weltkulturerbe ist das „Obere Mittelrheintal“ eine historische Kulturlandschaft von weltweiter Bedeutung. Weiterhin besitzt es Bedeutung für die Naherholung, u.a. im Raum Koblenz.<sup>3</sup>

Des Weiteren liegt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied“, das eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Talsystem des Rheins besitzt und somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur (primär geprägt durch die Osthänge als Kulisse und optische Rahmensetzung) ist. Das landschaftliche Umfeld des Verdichtungsraumes hat eine hohe Bedeutung für die stadtnahe Erholung und die überörtliche Naherholung.<sup>4</sup>

Hinsichtlich der Schutzgüter Landschaft und Kulturgüter liegt Koblenz im nördlichen Bereich des Gebietes, das im Jahre 2002 auf Antrag der Länder Rheinland-Pfalz und Hessen als Welterbe „Oberes Mittelrheintal“ in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen wurde. Die UNESCO-Konvention zum Schutz des Weltkultur- und Naturerbes definiert in Art. 1 das Kulturerbe als bestehend aus Denkmälern, Ensembles und Stätten und das Naturerbe als Naturgebilde, geologische und physiografische Erscheinungsformen bzw. Gebiete sowie Naturstätten und Kulturlandschaften.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 86  
<sup>2</sup> ebenda, S. 128/129  
<sup>3</sup> ebenda, S. 177  
<sup>4</sup> ebenda, S. 181  
<sup>5</sup> ebenda, S. 196

**Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)**

Für die Entwicklung der Wohnfunktion definiert das LEP IV, 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“<sup>1</sup>. Im Grundsatz G25 wird als eine Maßnahme zur Stärkung der Gemeinden und ihrer Ortskerne die „Umnutzung leer stehender, ortsbildprägender Bausubstanz zum Wohnen“ formuliert.<sup>2</sup>

Für den Bedarf an neuen Wohnbauflächen werden des Weiteren folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Der Ersatz- und Nachholbedarf, welcher sich aus Gebäudeabgängen bzw. überalteter Bausubstanz, gestiegenen Wohnansprüchen sowie erfolgter Nutzungsänderung ergibt und
- der Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen mit Familien, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten.

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 „Altkarthause“ entsprechen den o.g. Vorgaben und Zielen des LEP IV. Bestehende Baulücken werden für die Entwicklung der Funktion Wohnen genutzt. Es erfolgt eine Anpassung an gestiegene Wohnansprüche und ggf. Nutzungsänderungen durch die Anbaumöglichkeiten an bestehende Wohngebäude (Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen). Mit diesen Maßnahmen der Nachverdichtung und den genannten Anpassungsmöglichkeiten an geänderte Lebenssituationen / Wohnansprüche sollen die Einwohner an den Stadtteil gebunden werden und somit, wie im zweiten o.g. Kriterium formuliert, „in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten“.

### **3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006**

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Planungsraum B-Plan Nr. 98 betreffenden Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 dargestellt. Es handelt sich um die Darstellung von

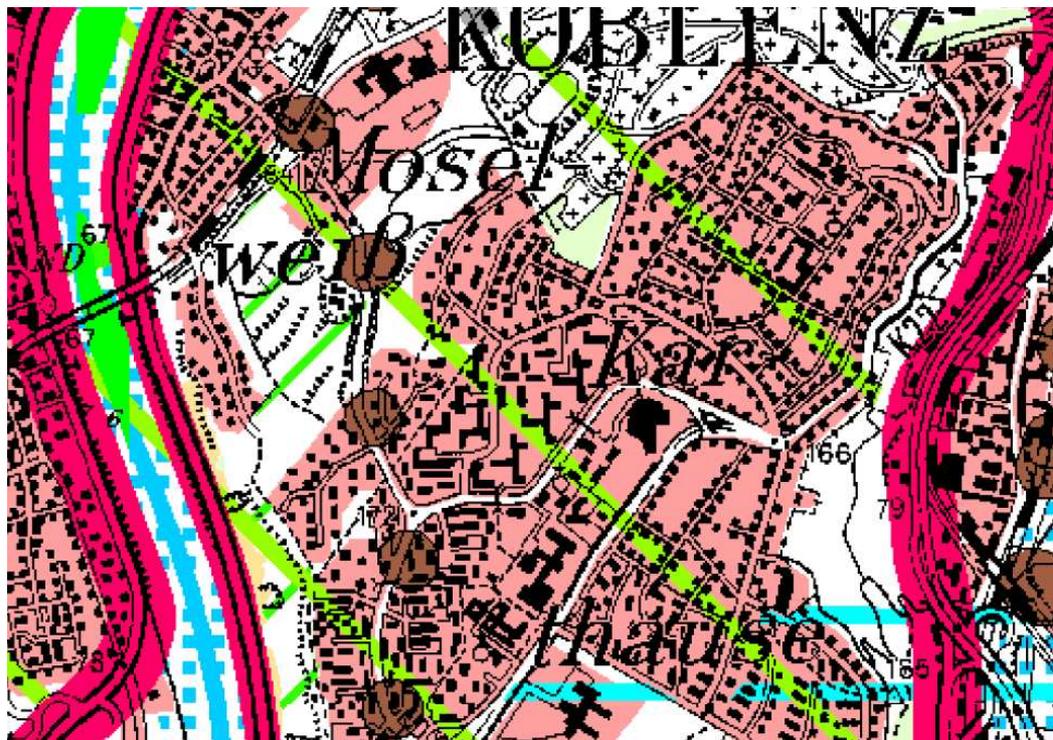
- Siedlungsflächen für Wohnen (rosa)
- Erholungsraum (grüne Diagonalschraffur)
- Rahmenbereich UNESCO-Weltkulturerbe Mittelrheintal (braun gepunktet)

---

<sup>1</sup> ebenda, S. 76

<sup>2</sup> ebenda, S. 74

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)



**Abb. 3: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (Auszug)**

Der Textband des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2006 trifft folgende Aussagen zur Wohnfunktion:

G2: In den zentralen Orten soll durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.<sup>1</sup>

Kapitel Wohnen:

G1: Die weitere bauliche Entwicklung in der Region soll sich an den realistischen Entwicklungschancen und -bedingungen orientieren.<sup>2</sup>

G4: In der Region soll die Bevölkerungszahl stabilisiert und das Arbeitsplatzangebot ausgebaut werden. In den Talgemeinden sollen noch bestehende Potentiale für Wohnen und für das Dienstleistungsgewerbe mobilisiert werden.<sup>3</sup>

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 „Altkarthause“ entsprechen den o.g. Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2006. Die Nachverdichtung hat die Stabilisierung bzw. Stärkung der Bevölkerungsanzahl im Plangebiet zum Ziel, wodurch auch die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen erhalten wird (z.B. Einkaufszentrum am Berliner Ring). Die

<sup>1</sup> Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006, Textband, S. 8

<sup>2</sup> ebenda, S. 15

<sup>3</sup> ebenda, S. 66

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

Nachverdichtung orientiert sich des Weiteren an realistischen Entwicklungschancen und –bedingungen: Es werden nur dort Erweiterungsflächen festgesetzt, wo diese auch planerisch sinnvoll bzw. vertretbar sind.

Die im B-Plan Nr. 98 verfolgte Planungskonzeption entspricht somit den Darstellungen und Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2006.

### 3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

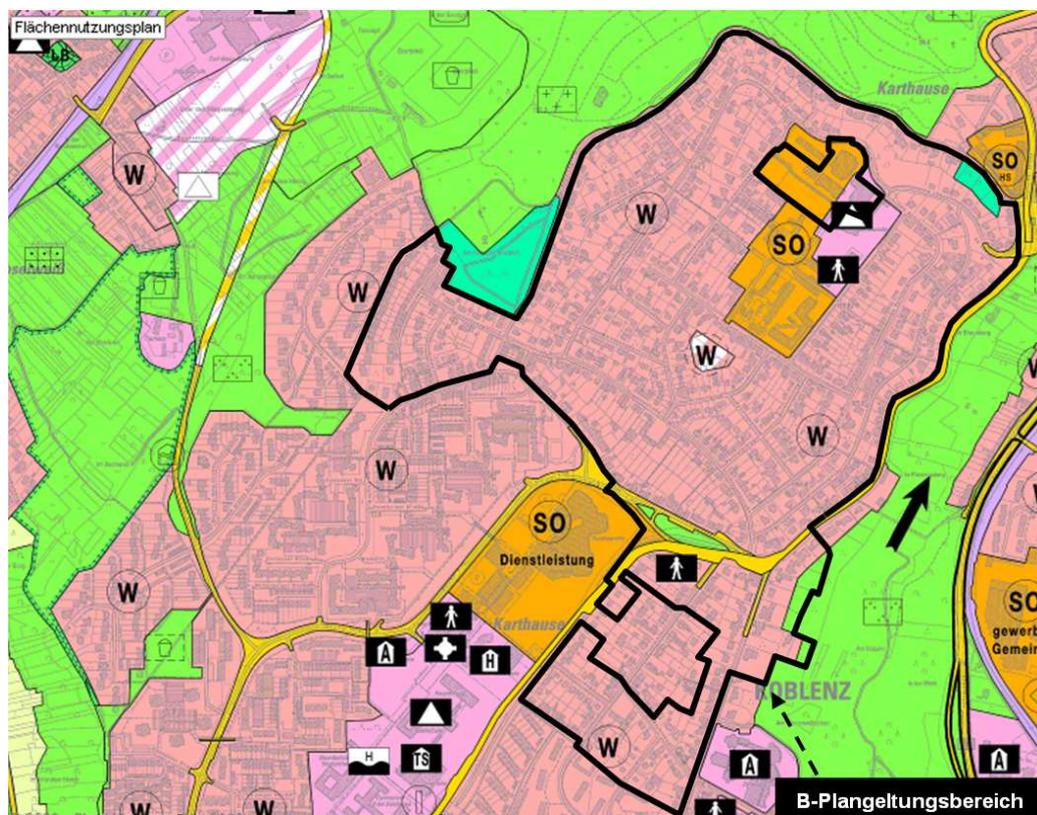
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt im B-Plangeltungsbereich Wohnbauflächen, Sonderbauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Wald, öffentliche Grünflächen und Straßenverkehrsflächen dar.

Die Wohnbauflächen umfassen den Großteil des Geltungsbereiches. Ein Bereich innerhalb der Bebauung der Straßen Am Falkenhorst – Amselsteg – Drosselgang wird als Wohnbauerweiterungsfläche ausgewiesen. Des Weiteren wird als Symbol innerhalb der Wohnbauflächen die Zweckbestimmung „Kindertagesstätte / Kindergarten“ (KiGa an der Simmerner Straße) dargestellt.

Die innerhalb des nördlichen B-Planbereiches liegenden Sonderbauflächen umfassen das Evangelische und Katholische Studentenwohnheim, den Bereich der ehemaligen Fachhochschule (heute Berufsschule) sowie gemischt genutzte Nutzungen entlang der Spechtstraße und der Straße „An der Bauschule“. Räumlich durchtrennt wird die zusammenhängende Sonderbaufläche durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Gelände der ehemaligen Fachhochschule Karthause (Sporthalle Koblenz-Altkarthause)“. Im Osten grenzen Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Schule“ (Grundschule Am Löwentor) und „Kindertagesstätte / Kindergarten“ (KiGa Finkenherd) an. Weitere, von den Wohnbauflächen abweichende Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes im nördlichen B-Plangeltungsbereich, ist eine „Fläche für Wald“ am Hüberlingsweg.

Die Darstellungen der Straßenverkehrsflächen umfassen zum einen Teilbereiche der an den östlichen B-Plangeltungsbereich angrenzenden Simmerner Straße bzw. der K22 und der hiervon angeschlossenen, nach Westen verlaufenden Zeisigstraße und ferner den „Berliner Ring“. Innerhalb dieses Verkehrsknotenpunktes K22 / Zeisigstraße / Berliner Ring sind im wirksamen FNP Verkehrsgrünflächen als öffentliche Grünflächen dargestellt. Zudem werden Teilbereiche der Straßen Am Hüberlingsweg, Karthäuserhofweg und Pionierhöhe als öffentliche Straßenverkehrsflächen im wirksamen FNP dargestellt. Des Weiteren grenzt im westlichen Geltungsbereich ein Teilbereich der Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Dienstleistung (Bundesarchiv) an die Straßenverkehrsfläche der Simmerner Straße an.

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)



**Abb. 4: Wirksamer Flächennutzungsplan (Auszug)**

Die aktuelle Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes entspricht nicht den Darstellungen des Bebauungsplan-Entwurfes. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen wird der wirksame Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Demnach wird im nördlichen Geltungsbereich die Sondergebietsdarstellung (SO) im Bereich der ehemaligen Fachhochschule (heute Berufsschule) geändert und den Planungszielen des Bebauungsplanes angepasst. Ebenso wird die nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 100 liegende, im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Wald in der FNP-Änderung als solche dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Altkarthause“ erfolgt somit im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

## Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

**3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz wurde am 04.06.2009 vom Koblenzer Stadtrat beschlossen. Die Notwendigkeit eines solchen übergeordneten, strategischen Konzeptes zur Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes Koblenz ergibt sich aus dem planerischen und raumordnerischen Ziel, zukünftige einzelhandelsrelevante Vorhaben, Projekte und Veränderungen in Koblenz im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung zu steuern.

*„Das Zentren- und Sortimentskonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB. Es dient als übergeordneter Orientierungs- und Steuerungsrahmen und als Abwägungsgrundlage für zukünftige Bauleitverfahren.“<sup>1</sup>*

Als übergeordnete Entwicklungsziele des Einzelhandels in Koblenz werden dargestellt:

1. **„Innenstadt“:** *Sicherung und Stärkung des innerstädtischen Geschäftsbereichs in Koblenz als Einkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomiestandort von regionaler Bedeutung*
2. **Stadtteilzentren:** *Sicherung und Stärkung der Stadtteil- und Nahversorgungszentren als Einkaufsstandorte mit stadtteilbezogener Versorgungsbedeutung*
3. **Nahversorgung:** *Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung und Abbau bestehender Nahversorgungsdefizite*
4. **Zentralität und Raumordnung:** *Sicherung und Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Oberzentrums Koblenz“<sup>2</sup>*

Unter Berücksichtigung der Ziele von Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, wurden für die Stadt Koblenz folgende Grundsätze und Strategien für die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Koblenz abgeleitet:

1. *„1. Räumlich-funktionale, zentrenverträgliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Koblenz*
2. *Konzentration des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen*
3. *Bestimmung und geordnete Entwicklung geeigneter integrierter Standorte zur Verbesserung der Nahversorgung*
4. *Vermeidung zusätzlicher innenstadtrelevanter Einzelhandelsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der definierten potenziellen Nahversorgungsstandorte*
5. *Bestimmung und geordnete Entwicklung von Fachmarktstandorten für nichtinnenstadtrelevante Einzelhandelsangebote, für die in den zentralen Versorgungsbereichen kein Standort gefunden werden kann (Ergänzungsstandorte im Sinne des LEP IV, Z 59); räumliche Konzentration dieser Einzelhandelsangebote auf die drei Standortbereiche Koblenz Nord, IKEA/FCC und Andernacher Straße/B 9; stärkere Profilierung der Angebotsstruktur dieser drei Standortbereiche*
6. *keine „Verhinderung“ von Wettbewerb, sondern Konzentration des Einzelhandels auf bestimmte Standortbereiche im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung*

---

<sup>1</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz, Kapitel VI: Zentren- und Sortimentskonzept, S. 78  
<sup>2</sup> ebenda, S. 78

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

*Die Grundsätze und Strategien bilden gleichzeitig die Grundlage für die Formulierung zahlreicher standortbezogener Entwicklungsziele im Kapitel VII und für die Planung und Umsetzung von Richtlinien, Projekten und Handlungsansätzen zur operativen Umsetzung dieser Entwicklungsziele durch die Akteure aus Politik und Verwaltung.<sup>1</sup>*

Kapitel VII des Zentren- und Sortimentskonzeptes der Stadt Koblenz analysiert die teilträumlichen Einzellagen in Koblenz. Der vorliegende Bebauungsplan liegt außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz definierten

- zentralen Versorgungsbereiche,
- Nahversorgungsbereiche und
- Fachmarktstandorte für nichtinnenstadtrelevante Einzelhandelsangebote.

Das **Stadtteilzentrum Karthause** als Nahversorgungszentrum zwischen Berliner Ring und Potsdamer Straße im Stadtteil Karthause Flugfeld dient der Versorgung aller drei Stadtteile der Karthause und somit auch des Plangebietes.

Als Entwicklungsziele des Zentren- und Sortimentskonzeptes der Stadt Koblenz werden die Bestandssicherung, v.a. vor dem Hintergrund mehrerer Ortsteile der Karthause mit bereits überdurchschnittlich hohen Bevölkerungsanteilen der oberen Altersgruppen und eine städtebauliche Aufwertung genannt.<sup>2</sup>

Der Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zum Zentren- und Sortimentskonzeptes der Stadt Koblenz. Durch die Förderung und Erhaltung der Wohnfunktion im Plangebiet wird die für das Stadtteilzentrum Karthause erforderliche „Nachfrageseite“ gestärkt.

---

<sup>1</sup> ebenda, S. 79

<sup>2</sup> ebenda, S. 132

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

## 4. Städtebauliche Analyse

### 4.1 Siedlungsbereich Karthause

Der Siedlungsbereich Karthause stellt aufgrund seiner Höhenlage, der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie den in den Hangebereichen vorhandenen Blickbeziehungen ins Koblenzer Umland einen bedeutsamen und attraktiven Wohnstandort in Koblenz dar. Diese Qualitäten als Wohnstandort sollen gesichert werden. Hierbei steht ein planerisch behutsamer Umgang mit der Zulässigkeit von Bestandserweiterungen und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Vordergrund, d.h. die neue Bebauung soll ergänzend wirken und sich in das vorhandene städtebauliche Nutzungs- und Erscheinungsbild einfügen.

### 4.2 Bevölkerungsstruktur

Im Siedlungsbereich Karthause wohnen fast 11.000 Einwohner (mit Hauptsitz). Hiervon sind (Stand August 2010) im Stadtteil Karthause Flugfeld 5.636, im Stadtteil Karthäuserhofgelände 2.105 und im Stadtteil Karthause Nord 3.063 gemeldet.<sup>1</sup>

Da das Plangebiet nicht vollständig flächig die Stadtteile Karthause Nord und Karthäuserhofgelände umfasst, wird die Anzahl der Einwohner im Plangebiet somit auf rund 3.000 Einwohner geschätzt.

In den letzten 10 Jahren (Stand 1999 – 2008) ist in den Stadtteilen Karthause Flugfeld und Karthäuserhofgelände ein Rückgang der Einwohner (insg. – 120 EW) zu verzeichnen. Dieser Rückgang wurde aber durch die Zunahme der Einwohnerzahlen im Stadtteil Karthause Nord (+ 136 EW) ausgeglichen.<sup>2</sup>

Insgesamt sind im Plangebiet (Karthause Nord und Karthäuserhofgelände) noch relativ stabile Einwohnerzahlen zu verzeichnen. Fortzüge innerhalb und außerhalb des Stadtgebietes sowie Sterbefälle werden durch Zuzüge und Geburten noch kompensiert.

Im Vergleich der Altersquoten<sup>3</sup> aller 30 Stadtteile von Koblenz besitzt der Stadtteil Karthäuserhofgelände die zweitgeringste Quote, und der Stadtteil Karthause Nord die fünftgeringste Quote<sup>4</sup>. Somit ist die Alterstruktur im Plangebiet im Vergleich zur Gesamtstadt von einem höheren Anteil an älteren Einwohner bzw. durch „Überalterung“ geprägt.

---

<sup>1</sup> Koblenzer Statistisches Informationssystem, Monatliche Bevölkerungszahlen der Stadt Koblenz, August 2010

<sup>2</sup> KoStatis, Statistisches Jahrbuch 2009 der Stadt Koblenz, S. 63

<sup>3</sup> Verhältnis der Kinder und Jugendlichen (unter 18 Jahren) bezogen auf 100 Senioren (60 Jahre und älter)

<sup>4</sup> Koblenzer Statistisches Informationssystem, Monatliche Bevölkerungszahlen der Stadt Koblenz, August 2010

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

Diese Bewertung wird auch durch das Durchschnittsalter der Einwohner im Stadtteil Karthäuserhofgelände mit ca. 56 Jahren und im Stadtteil Karthause Nord mit ca. 45 Jahren gestützt. Das Durchschnittsalter der Einwohner der Stadt Koblenz liegt zum Vergleich bei ca. 41 Jahre (alle Angaben Stand 2008, als Median berechnet)<sup>1</sup>.

Die Sicherung der o.a. Einwohnerzahlen und eine „Verjüngung“ der Bevölkerung im Plangebiet soll durch den Bebauungsplan in Form einer geordneten städtebauliche Entwicklung (u.a. durch die Ermöglichung von Bestandserweiterungen und die Nutzung von sog. Nachverdichtungsflächen) ermöglicht werden.

**4.3 Baustruktur / Baudichte**

Das Bebauungsplangebiet ist insgesamt durch eine heterogene Baustruktur geprägt. Es überwiegt eine kleinteilige Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhausbebauungen, begleitet durch punktuell abweichende Gebäudeformen hinsichtlich der Gebäudedimensionierungen (Grundfläche, Geschossigkeit, Gebäudehöhe).

Diese baustrukturellen Abweichungen bilden primär die Sondernutzungen Berufsschule, Grundschule „Am Löwentor“ sowie das Evangelische und Katholische Studentenwohnheim.

Tendenziell ist die Baustruktur im Plangebietsinneren historisch bedingt homogener als an den Plangebietsrändern. Im Plangebietsinneren überwiegt die Kleinteiligkeit; es sind stellenweise zusammenhängende, das Stadtteilbild prägende Bereiche erkennbar. So sind zum Teil ganze Straßenzüge durch eine einheitliche Baustruktur in Form eingeschossiger Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss (Einzel- und Doppelhausbebauungen) gekennzeichnet. Diese Bebauung entstand im Teilbereich des B-Plangebietes nördlich der Simmerner Straße überwiegend zwischen 1918 bis 1948 als sog. Siedlungshäuser bzw. zwischen 1949 bis 1962<sup>2</sup>.

So werden zum Beispiel die Zeppelinstraße und die Straße Finkenherd fast ausschließlich durch traufständige Doppelhausbebauungen geprägt, die dem Straßenraum ein baustrukturell einheitliches Erscheinungsbild verleihen. Die Baudichte ist an dieser Stelle aufgrund der für die ehemaligen Siedlungshäuser charakteristischen großen Nutzgärten sehr gering, dominant sind hierbei ausgedehnte private Grünbe-



<sup>1</sup> KoStatis, Statistisches Jahrbuch 2009 der Stadt Koblenz, S. 63  
<sup>2</sup> KoStatis, Statistisches Jahrbuch 2008 der Stadt Koblenz, S. 197

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

reiche, z.B. der Grünbereich zwischen der Bebauung der Zeisigstraße und der Zeppelinstraße.

Die Plangebietsränder verfügen stellenweise über eine größer dimensionierte Baustruktur und eine höhere Baudichte. Hier sind größere, zusammenhängend einheitliche Bereiche kaum erkennbar, prägend ist überwiegend ein heterogenes Stadtteilbild. So befinden sich beispielsweise innerhalb der Alexanderstraße neben den für das Gesamtgebiet typischen Einfamilienhäusern (1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss) punktuell auch Bereiche mit 3-4-geschossigem Wohnungsbau.



Aufgrund der gering dimensionierten Wohnaußenbereiche ist hier die Baudichte stellenweise sehr hoch.

#### 4.4 Infrastruktur / Nutzungen / Einzelhandel

Das Bebauungsplangebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt; ergänzende, der Nahversorgung dienende Einrichtungen sind nur punktuell anzutreffen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich als Nahversorgungseinrichtungen zwei Bäckereien (Spechtstraße, Buchenweg) sowie ein Getränkemarkt (Drosselgang). Das nächstgelegene, größere Nahversorgungszentrum ist das Einkaufszentrum an der Potsdamer Straße südlich des Bebauungsplangebietes.

Die Situation der Nahversorgung im Plangebiet wird wie folgt im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz beschrieben:

*„Die Nahversorgung in der Karthause erfolgt über zwei Lebensmittelmärkte im Stadtteilzentrum Karthause. Aufgrund der ausgedehnten Siedlungsgebiete der Stadtteile Karthause Flugfeld, Karthause Nord und Karthäuserhofgelände liegen große Bereiche dieser Wohngebiete außerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs der genannten Anbieter und sind nicht ausreichend nahversorgt.“<sup>1</sup>*

Hinsichtlich der Bildungseinrichtungen verfügt das Plangebiet über 2 Kindergärten (Finkenherd, Simmerner Straße), eine Grundschule (Am Löwentor) sowie eine Berufsschule (Finkenherd). Andere, von der gebietscharakteristischen Wohnnutzung abweichende Sondernutzungen sind punktuell anzutreffen und als die Wohnruhe nicht störend zu bewerten. Das Spektrum dieser Infrastruktureinrichtungen ist heterogen und verfügt u.a. über Dienstleistungen im EDV-Bereich und Handwerksbereich, einem Imbiss etc.

<sup>1</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz, S. 65

**Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)****4.5 Grünflächen / Denkmalschutz**

**Öffentliche Grünflächen:** Das unter Denkmalschutz stehende Löwentor bildet, von der Innenstadt über die Simmerner Straße und der Straße Am Löwentor kommend, eine Ortseingangssituation für das Bebauungsplangebiet. Hier befindet sich eine größere, zusammenhängende öffentliche Grünfläche mit großkronigem Baumbestand, Verweil- und Sitzmöglichkeiten und einem Spielplatz. Das Erscheinungsbild dieser Grünanlage hat aufgrund der genannten Eigenschaften einen parkähnlichen Charakter; hier ist auf das gesamte Bebauungsplangebiet betrachtet, die einzige Naherholungsmöglichkeit innerhalb einer öffentlichen Grünfläche gegeben. Die zwei weiteren öffentlichen Grünflächen an der Görtzstraße und am Buchenweg verfügen zwar ebenfalls über einen dichten Baumbestand, hier besteht jedoch aufgrund der kleinen Dimensionierungen, der infrastrukturellen Ausstattung und zum Teil der Lage ein geringeres Naherholungspotential für die Bewohner.



An das nördliche Plangebiet angrenzend liegen weiträumige Friedhofsflächen, die zeitlich begrenzt, für die Öffentlichkeit zugänglich sind. Aufgrund der parkähnlichen Friedhofsgestaltung mit Fußwegebeziehungen bis zum Stadtteil Goldgrube, ferner dem Stadtzentrum und ausgedehnten Grünbereichen kann der Karthäuser Nordhang und dessen Friedhofsflächen als Naherholungsareal genutzt werden.

**Private Grünflächen:** Das Bebauungsplangebiet ist vielerorts durch großzügig dimensionierte Baugrundstücke mit großen Grundstückstiefen gekennzeichnet. Daraus resultieren insbesondere in zwei Bereichen des Plangebietes größere, zusammenhängende Ensembles an privaten Grünflächen, die zum einen den städtebaulichen Charakter der historischen Nutzgärten der Siedlungshäuser widerspiegeln, zum anderen einen positiven Effekt auf die kleinklimatischen Verhältnisse im überwiegend hoch versiegelten Bebauungsplangebiet haben. Diese zwei Bereiche befinden sich hinter der Bebauung der Zeisigstraße / Zeppelinstraße und Am Falkenhorst / Amselsteg / Drosselgang. In der Zeppelinstraße befindet sich eine weitere private Grünfläche. Diese bildet den Innenbereich der hufeisenförmigen Bebauung südlich des Getränkemarktes und wurde im Zuge der Modernisierung dieser Wohnhäuser (Umwandlung vom Geschosswohnungsbau in Reihenhäuser) ebenfalls gestalterisch aufgewertet und die Parkplätze für die Bewohner innerhalb dieses Innenbereiches integriert.

**Denkmalschutz:** Das Plangebiet liegt im Bereich der ehemaligen Festungsanlage Kaiser Alexander. Diese wurde in der Zeit von 1817 bis 1922 als größte der Koblenzer Befestigungsanlagen auf dem Plateau von der Karthause gebaut. Nach dem Ersten Weltkrieg wurde auch die Feste Kaiser Alexander entfestigt. Von den baulichen Anlagen ist bis heute allein das unter Denkmalschutz stehen-

**Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)**

de o.a. Löwentor erhalten geblieben. Wie zuvor dargestellt prägt dieses im Bereich der Straße Am Löwentor nachhaltig die Ortseingangssituation des Bebauungsplangebiets. In der Geländetopographie und in den Straßenverläufen ist die ehemalige Festung in großen Bereichen noch erkennbar. Somit ist mit Bodenfunden der ehemaligen Feste Kaiser Alexander bei Baumaßnahmen zu rechnen. Auch sonstige archäologische Funde sind nicht auszuschließen.

**4.6 Verkehrsinfrastruktur**

**Straßenverkehr:** Das Bebauungsplangebiet ist durch ringförmige Erschließungssysteme charakterisiert. Aufgrund ihrer Breitendimensionierung und der Funktion im städtischen ÖPNV-Netz (Buslinien 2, 12 u. 12A) bilden die unmittelbar zum B-Plangeltungsbereich angrenzenden Straßenzüge Simmerner Straße, Hüberlingsweg und Am Vogelschutzpark den äußeren Erschließungsring des Bebauungsplangebietes. Insbesondere die Simmerner Straße verfügt als Hauptanbindung der Karthause zur Koblenzer Innenstadt über ein hohes Verkehrsaufkommen und verläuft in einem Teilbereich östlich des Bundesarchives durch das B-Plangebiet mit weiterem Verlauf als K22 in Richtung Waldesch. Besonders ausgeprägt ist an dieser Stelle der Kreuzungsbereich zur Zeisigstraße, die in ihrem Verlauf in den Berliner Ring, die Hauptverkehrsachse des Stadtteiles Karthause, übergeht.

Den zweiten ausgedehnten, jedoch vom Verkehrsaufkommen weitaus geringer belasteten Erschließungsring bilden die Görtzstraße, die Straße Am Löwentor, die Straße Am Spitzberg und die Zeppelinstraße. In der Straße Am Spitzberg verläuft die ÖPNV-Linie 12A Richtung Innenstadt.

Des Weiteren zweigen von diesem Erschließungsring sämtliche Erschließungsstraßen des nördlichen Bebauungsplangebietes ab. Diese inneren Erschließungsstraßen haben überwiegend die Funktion der Anbindung der Wohnbereiche, einige Straßen sind als Einbahnstraßen ausgebildet (Drosselgang, Amsesteg, Sperlinggasse, Wachtelschlag, Merodestraße, Lippestraße, Lerchenweg). Einige dieser Straßen sind jedoch vom Durchgangsverkehr belastet, der in die Spechtstraße zur Berufsschule bzw. den Studentenwohnheimen führt.

**Ruhender Verkehr:** Die Straßen der äußeren Erschließungsringe verfügen teilweise über Haltebuchten / Parkmöglichkeiten für PKW's (Am Spitzberg, Zeisigstraße, Am Flugfeld), jedoch parkt der überwiegende Teil des gebietsfremden ruhenden Verkehrs innerhalb der Straßen. Öffentliche Parkierungsmöglichkeiten sind kaum vorhanden, das gesamte Bebauungsplangebiet verfügt lediglich über einen größeren öffentlichen Parkplatz. Dieser befindet sich in der Spechtstraße. An das Plangebiet unmittelbar angrenzend stehen im Bereich Hüberlingsweg noch die öffentlichen Friedhofsparkplätze Anwohnern und Besucher in diesem Bereich zur Verfügung.

**Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)**

Der öffentliche Parkplatz „Spechtstraße“ wird aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb der Altkarthause und dessen Sondernutzungen (Berufsschule, Studentenwohnheim) seiner Funktion als „öffentlicher zentraler Platz“ kaum gerecht; hier überwiegt die Funktion des Parkens, insbesondere an Werktagen während der Schulzeiten.



Dennoch wirkt diese Fläche auch als öffentlicher Parkplatz gestalterisch unattraktiv. Funktional wird sie jedoch als Kirmes- und Festplatz genutzt. Die Bestandsaufnahme hat gezeigt dass der überwiegende Teil der Wohnhäuser im Bebauungsplangebiet über Parkierungsmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück verfügt, in Form von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen.

Am o.a. Löwentor, unmittelbar an den Überresten der historischen Mauer der Feste Alexander befindet sich noch ein weiterer Parkplatz. Diese Stellplätze sind aber, trotz ihrer aktuellen öffentlichen Nutzbarkeit, nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet, sondern sind im Eigentum der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche. Daher wurde diese Parkfläche als private Verkehrsfläche in der Planurkunde festgesetzt.

#### **4.7 Möglichkeiten der Nachverdichtung / Bestandserweiterung und Umsetzung im Bebauungsplan**

Durch das mit dem Bebauungsplan verfolgte Planungsziel der Nachverdichtung wird dem Grundsatz des § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) gefolgt. Gemäß Absatz 2 wird durch den Bebauungsplan Nr. 98 eine Maßnahme zur Innenentwicklung in Form der Nachverdichtung verfolgt, durch die eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen (z.B. im Außenbereich) für bauliche Nutzungen andernorts vermieden wird.

Die Nachverdichtungsflächen für Neubauten umfassen zum einen in der Regel sog. Baulücken auf einzelnen freien Parzellen, zum anderen vereinzelt größere, zusammenhängende Freiflächen, auf denen Baufenster zur Ermöglichung mehrerer Neubauten festgesetzt werden. Stellenweise werden Baufenster für eine Bebauungsmöglichkeit in „2. Reihe“ festgesetzt, insbesondere dort, wo städtebauliche Vorbilder bereits vorhanden sind und eine Bebauung ohnehin voraussichtlich nach § 34 BauGB zulässig wäre.

Die oben genannte Nachverdichtung beschreibt die planerische Steuerung zur Entwicklung neuer Gebäude und Gebäudeensembles auf potentiellen Nachverdichtungsflächen.

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

Um die Zahl weiterer Wegzüge aus dem Stadtteil zu verringern, ist darüber hinaus die Schaffung von planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung bestehender Gebäude ein weiteres Planungsziel. Ansässige Einwohner und künftige Generationen sollen hierbei langfristig an den Stadtteil gebunden werden. Durch die Schaffung von Anbaumöglichkeiten an bestehende Gebäude soll eine Anpassung an geänderte Wohnansprüche ermöglicht werden. Im Bebauungsplan werden daher die überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend über die Abmessungen der Bestandsgebäude hinausgehend festgesetzt. Dies geschieht vorwiegend in den rückwärtigen Bereichen der Parzellen.

Hinsichtlich der Nachverdichtungsflächen für eine Neubebauung wurden in der städtebaulichen Analyse potentielle Freiflächen anhand folgender Kriterien untersucht:

**Aktuelle Flächennutzung:** Es erfolgte eine Einsicht in Bauvoranfragen (geltend ab dem Jahr 2000), ob für eine potentielle Nachverdichtungsfläche bereits konkrete, überwiegend genehmigte Bauvorhaben bestehen. Ist dies der Fall wurden im Bebauungsplan die Abmessungen der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend an das Bauvorhaben angepasst.

**Erschließungsmöglichkeiten:** Es wurde untersucht, ob für eine potentielle Nachverdichtungsfläche bereits die Erschließung gesichert ist oder ob im Bebauungsplan z.B. durch Reduzierung der Baufenster zusätzliche Erschließungsmöglichkeiten ermöglicht werden müssen.

**Grünbestand:** Es wurde untersucht, ob und in welchem Umfang wertvolle Grünbestände auf einer potentiellen Nachverdichtungsfläche vorhanden sind (i.d.R. hier ortsbildrelevante Großbäume). Dementsprechend wurden im Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst.

**Erhalt orts- bzw. stadtbildprägender Bäume:** Orts- bzw. stadtbildprägende Einzelbäume wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme erhoben und durch das Vermessungsamt in der Örtlichkeit erfasst (eingemessen). Hierbei handelt es sich zu einem Teil um Baumbestände im öffentlichen Raum (Baumallee Buchenweg und im Bereich der Simmerner Straße) sowie zum anderen Teil um Baumbestände auf privaten Baugrundstücken. Durch zeichnerische Festsetzungen sollen diese Bäume gesichert sowie bei der Abgrenzung der Baufenster berücksichtigt werden.

Die entscheidenden städtebaulichen Kriterien für diese Festsetzung sind, dass es sich hierbei um besonders prägende Bäume handeln muss, die das kleinräumige Orts- /Straßenbild entscheidend beeinflussen und / oder die Hangkulisse der Höhengsiedlung Karthause und somit das großräumige Stadtbild prägen. Die Baumfestsetzungen auf den privaten Grundstücken erfolgten daher nur für Siedlungsbereiche in Hanglage mit Fernwirkung. Für prägende Bäume der öffentlichen Grünanlagen und in den Gemeinbedarfsflächen wurde von einer Erhaltungsfestsetzung abgesehen, da für diese Bäume keine akute „Gefährdung“ und somit kein zwingendes städtebauliches Erfordernis besteht.

**Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)****5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen****5.1 Art der baulichen Nutzung und Gemeinbedarfsflächen**

Ein wesentlicher Schwerpunkt der städtebaulichen Analyse war die Bestimmung der Nutzungsarten und deren bauliche Ausprägung im Bebauungsplangebiet. Gebietscharakteristisch sind demnach die überwiegende Wohnnutzung und die punktuell anzutreffenden Sondernutzungen. Das Nutzungskonzept sieht für den Bebauungsplan Nr. 98 folgende Baugebietstypen vor:

- Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Darüber hinaus werden Gemeinbedarfsflächen gemäß der Bestandssituation festgesetzt.

**Reines Wohngebiet:** Bei einem Reinen Wohngebiet ist die Hauptnutzungsart Wohnen, hier besteht ein besonderer Schutzanspruch des Wohnens. Störungen durch andere benachbarte Nutzungen sind zu vermeiden. Die Festsetzung des überwiegenden Teiles des Geltungsbereiches als WR-Gebiet dient somit der Sicherung und dem Schutz dieser Wohnfunktion.

Die städtebauliche Analyse zeigte, dass bestehende und von der Wohnfunktion abweichende Nutzungsarten in den als Reines Wohngebiet festgesetzten Bereichen dem Prinzip des besonderen Schutzanspruches des Wohnens nicht widersprechen. Die in 2009 erfassten und von Wohnen abweichende Nutzungsarten innerhalb der WR-Baugebiete (z.B. Ingenieurbüro, Tierarzt, Hausmeisterservice) sind zwar teilweise nicht Bestandteil der in § 3 Abs. 3 der BauNVO für Reine Wohngebiete formulierten zulässigen Ausnahmen (z.B. „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen“ etc.). Nach § 13 BauNVO sind aber auch Räume für freie Berufe in den hier relevanten festgesetzten Baugebieten allgemein zulässig. Die abweichenden Nutzungsarten schränken aufgrund ihrer der Wohnfunktion untergeordneten Rolle auf dem jeweiligen Grundstück darüber hinaus nicht die Schutzbedürftigkeit des Wohnens und die nachbarschützende Wirkung innerhalb des WR-Baugebietes ein.

Des Weiteren entsteht durch sämtliche Sondernutzungen in den WR-Baugebieten kein erhöhtes Besucher- bzw. Verkehrsaufkommen. Somit wird dem besonderen Schutzanspruch des Wohnens innerhalb eines Reinen Wohngebietes durch die in 2009 erhobenen „abweichenden Nutzungen“ nicht widersprochen.

Eine Ausnahme stellt eine seit 1971 bereits genehmigte KFZ-Werkstatt im Bereich der Straße Am Falkenhorst/ Lerchenweg dar. Hier wird aktuell die Wiederaufnahme der (zeitweise ruhenden) Nutzung durch den Eigentümer verfolgt. Die o.a. Genehmigung ist weiterhin rechtskräftig. Die angrenzenden Nutzungen sind als Reines Wohngebiet zu charakterisieren. Diese Nutzung wird als Planungsziel

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

im Bebauungsplan auch weiter für den gesamten Bereich verfolgt. Im Rahmen der Abwägung wird eine planerische Sicherung des genehmigten Betriebes über eine reine Bestandssicherung hinaus verfolgt. Daher wird der als KFZ-Werkstatt genutzte Teilbereich des Reinen Wohngebietes mit der Kennzeichnung F (als „Fremkörperfestsetzung“) nach § 1 (10) BauNVO festgesetzt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben:

- Es liegt hier ein überwiegend bebautes Gebiet vor.
- Bauliche oder sonstige Anlagen einer KFZ-Werkstatt sind vorhanden.
- Die vorhandenen Anlagen der KFZ-Werkstatt würden durch die Überplanung als WR-Gebiet unzulässig.

Die Belange der benachbarten Nutzungen werden durch die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Immissionsregelungen auf Ebene der Bauleitplanung angemessen gewürdigt und bewältigt. Darüber hinausgehende Regelungen können bei einer als Ausnahme zulässig erklärten Änderung und Erweiterung der KFZ-Werkstatt im nachfolgenden Genehmigungsverfahren getroffen werden.

**Allgemeines Wohngebiet:** Bei einem Allgemeinen Wohngebiet ist die Hauptnutzungsart ebenfalls Wohnen, jedoch besteht hier ein breiteres Spektrum von weiteren zulässigen Nutzungsarten. So sind bei diesem Baugebietstyp das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten zur Schaffung einer gewissen Infrastruktur zulässig.

Das festgesetzte WA-Baugebiet an der Spechtstraße wird mit den bestehenden, räumlich zueinander naheliegenden Sondernutzungen als ein städtebauliches Ensemble mit einer WA-typischen Infrastruktur und daher als „Gebietszentrum“ des Bebauungsplangebietes gesehen. Zudem liegt hierzu angrenzend ein großer, öffentlicher Parkplatz (öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung), der überwiegend hoch frequentiert (Nutzung durch Studenten / Berufsschüler) bzw. saisonal als Festplatz genutzt wird und dessen Funktion somit mit dem Schutzanspruch des Wohnens eines WR-Baugebietes im Widerspruch stehen würde.

Die weiteren WA-Baugebiete werden entlang des äußeren verkehrlichen Erschließungsringes festgesetzt (Simmerner Straße, Zeisigstraße, Hüberlingsweg). Die unmittelbare Lage an den o.g. höher frequentierten Straßen widerspricht dem besonderem Schutzanspruch des Wohnens eines WR-Baugebietes, bildet aber gleichzeitig ein Potential zur Ansiedlung von für ein WA-Baugebiet zulässigen Nutzungsarten. Diesbezügliche Ansätze sind bereits im Bestand vorhanden.

**Gemeinbedarfsflächen:** Im Bebauungsplan werden die Sondernutzungen Berufsschule, Kindergarten, Kirche und Grundschule und ihre umliegenden Freiflächen als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit entsprechender Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die genannten Nutzungsarten sind Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen öffentliche Aufgaben wahrgenommen werden.

**Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)****5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl an Vollgeschossen, die maximale Anzahl der Wohneinheiten und in Teilbereichen durch die maximale Gebäudehöhe geregelt.

**Grundflächenzahl (GRZ):** Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die GRZ wird im gesamten Bebauungsplan mit dem für die Baugebiete WA (Allgemeines Wohngebiet) und WR (Reines Wohngebiet) gemäß § 17 BauNVO maximal zulässigen Wert von 0,4 festgesetzt. Durch diese maximal zulässige Festsetzung wird dem Planungsziel einer höchstmöglichen Nachverdichtung und somit der Schaffung von zusätzlichem Wohnbauland gefolgt. Diese erfolgt jedoch unter Wahrung der Eigenart des Plangebietes. Somit kann aus dieser Festsetzung kein Planungsschaden (Entschädigungsansprüche) geltend gemacht werden.

Dass bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die Grundflächen von Tiefgaragen unterhalb der Erdoberfläche (ohne Überbauung) nicht anzurechnen sind, wird planerisch wie folgt begründet: Im Plangebiet liegt bereits heute ein hoher Stellplatzbedarf vor. Aus städtebaulichen und verkehrspolitischen Gründen wird durch die Festsetzung ein Anreiz geschaffen, die nach Baurecht und ggf. darüber hinaus gewünschten Stellplätze auf den Baugrundstück selbst zu errichten. Bei ausreichender Bodenüberdeckung und ggf. Begrünung von Tiefgaragen als Bauwerke unterhalb der Erdoberfläche können ebenfalls Umweltauswirkungen einer Unterbauung (Versiegelung, Bodenverluste etc.) minimiert werden.

**Maximale Gebäudehöhe:** Neben der u.a. Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan in Teilbereichen die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Notwendigkeit dieser Festsetzung beschränkt sich jedoch auf die Bereiche an den Plangebietsgrenzen, da hier topographisch bewegtes Gelände vorliegt. Ziel der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist die Höhenentwicklung der Gebäude zu steuern und die vor allem zum Hangfuß / Talseite gerichteten Gebäudfassaden im Straßenraumbild hinsichtlich der Höhendimensionierung nicht zu „massiv“, sondern städtebaulich integriert erscheinen zu lassen. Bei den zur Hangkrone orientierten Gebäudfassaden hat die Festsetzung primär ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zum Ziel.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe beruht auf einer aktuellen (Stand 2009) Vermessung der für diese Festsetzung relevanten Teilbereiche des Plangebiets. Die festgesetzten Höhen orientieren sich (bereichsweise) an den aktuellen maximalen Firshöhen des Gebäudebestandes. Somit wird mindestens die aktuelle Nutzung festgesetzt, in vielen Fällen aber eine höhere bauliche Nutzung als aktuell genutzt, ermöglicht. Somit kann aus dieser Festsetzung ebenfalls kein Planungsschaden (Entschädigungsansprüche) geltend gemacht werden.

**Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)**

**Maximale Anzahl der Vollgeschosse:** Die städtebauliche Analyse hat gezeigt, dass das Plangebiet hinsichtlich der Höhendimensionierung der Gebäude überwiegend durch eine 1-2-geschossige Bebauung geprägt ist. Diese Eigenart soll durch die überwiegende Festsetzung der maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen gewahrt bleiben. Vereinzelt im Plangebiet bereits vorhandene abweichende Geschosshöhen von mehr als zwei Geschossen werden separat in der Planurkunde abgegrenzt und im Sinne der Bestandssicherung mit der entsprechenden (vorhandenen) Anzahl an Vollgeschossen als Maximum festgesetzt. Somit kann aus dieser Festsetzung ebenfalls kein Planungsschaden (Entschädigungsansprüche) geltend gemacht werden.

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude:** Das Plangebiet ist überwiegend durch die Gebäudetypen Einzel- und Doppelhaus mit 1-2 Wohneinheiten pro Gebäude geprägt. Mit Ausnahme der in der städtebaulichen Analyse festgestellten Abweichungen wird flächendeckend die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten mit 3 Wohneinheiten pro Haus festgesetzt. Dieser Wert hat zum Ziel, einerseits die o.a. Gebietscharakteristik von kleinteiligen Baustrukturen zu wahren, andererseits aber auch sich dem Ziel der behutsamen Nachverdichtung anzupassen. Durch die Festsetzung von maximal 3 Wohneinheiten pro Haus wird aber auch die Plangebietscharakteristik kaum beeinträchtigt, eine Ausbildung von Geschosswohnungsbau ist mit dieser Obergrenze in der Regel nicht möglich und ein zusätzliches Verkehrsaufkommen ist mit dieser Festlegung nicht, oder nur geringfügig zu erwarten. Einige Bestandsgebäude weisen eine höhere Anzahl der Wohneinheiten auf. Im Sinne der Bestandssicherung werden hier abgestuft (bis 6, bis 8 und bis 12 Wohneinheiten und ohne Beschränkung, z.B. Studentenwohnheime) pro Wohngebäude höhere Zulässigkeiten festgesetzt. Somit kann aus dieser Festsetzung ebenfalls kein Planungsschaden (Entschädigungsansprüche) geltend gemacht werden.

### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Dachform und Dachstellung

Die zulässige Bauweise ergibt sich aus der Planurkunde. Die vorherrschende Bauweise der Bestandsbebauung ist die offene Bauweise (Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand). Die offene Bauweise wurde dementsprechend in der Regel festgesetzt. Nur in den Bereichen der Bestandsbebauung, bei denen aktuell eine geschlossene Bauweise vorliegt, wurde eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dieses betrifft Teilbereiche der Straßen Am Vogelschutzpark, Zeppelinstraße und Spechtstraße.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen in der Planurkunde bestimmt. Baugrenzen stellen im Plangebiet die „Regelfestsetzung“ dar.

In Teilbereichen des Bebauungsplanes sind noch sehr homogene Baustrukturen aus den Anfängen der Siedlungsentwicklung in diesem Stadtteil erhalten, vgl. Punkt 4.3 „Baustruktur / Baudichte“. Diese Bereiche prägen durch ihre klaren und homogenen Baustrukturen das Straßenbild und den öffentlichen Raum positiv. Diese Bereiche spiegeln ebenfalls die städtebauliche Genese und die damals verfolgte Baukultur wider. Zum Schutz dieser städtebaulichen Qualitäten werden

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

für diese Bereiche Baulinien festgesetzt. Darüber hinaus werden zur Bewahrung der o.a. städtebaulichen Qualitäten und der (noch) vorhandenen baulichen Ensembles die hier prägende Dachform der sog. Siedlungshäuser (Satteldach) und deren Stellung zur Straße (traufständig) in Einzelbereichen des Plangebietes festgesetzt. In der folgenden Tabelle sind diejenigen Bereiche des Plangebiets aufgeführt, bei denen aus städtebaulichen Gründen ein diesbezüglicher Festsetzungsbedarf in der Planurkunde erforderlich ist.

Straßenname	Hausnr.	Festsetzung		
		Dachform (SD= Satteldach)	Stellung (T = traufständig)	straßenzugewandte Baulinie
Zeppelinstraße	65 - 45	SD	T	ja
	43 – 29	-	-	ja
	27 - 17	SD	T	ja
	15 - 1	SD	T	nein
	54 - 48	SD	T	nein
	46 – 32 b	SD	T	ja
	30 - 16	SD	T	ja
	14 - 4	SD	T	nein
Finkenherd	1 - 39	SD	T	ja
Drosselgang	25 - 11	-	-	ja
Amselweg	24 - 14	-	-	ja
Pionierhöhe	39 – 39a, 39 b	-	-	ja
Buchenweg	2	-	-	ja

**Tab. 1: Bereiche mit Festsetzungen von Baulinien, Dachform und Dachstellung**

**5.4 Ausschluss von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen**

Im Bebauungsplan werden zum einen die rückwärtigen Bereiche der Bebauungen Simmerner Straße / Zeisigstraße und Zeppelinstraße (1,60 ha), zum anderen der Straßen Am Falkenhorst / Amselweg / Drosselgang (0,68 ha) als Flächen festgesetzt, in denen Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen für unzulässig erklärt werden. Ausgenommen hiervon sind nur Anlagen und Einrichtungen, die der Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche dienen und auf ein verträgliches Maß reduziert sind (Gebäude bis maximal 40 m<sup>3</sup>, siehe textliche Festsetzungen).

Diese Festsetzung dient somit zur Vermeidung einer zusätzlichen und großflächigen Inanspruchnahme der Gartenbereiche durch „nicht-gartentypische“ Nutzungen. Darüber hinaus soll aus stadtgestalterischer Sicht der besondere städtebauliche Charakter dieser Freiflächen als (z.T. ehemalige) Nutzgärten der Siedlungshäuser erhalten bleiben. Aus stadtoökologischer Sicht wirken sich diese größeren zusammenhängenden Flächen mit Gärten mit größeren Gehölzbeständen innerhalb des insgesamt dicht versiegelten Plangebietes aufgrund ihres Grünanteiles weiterhin positiv auf das Stadteilklima aus. Ebenfalls sind diese Gartenbereiche artenschutzrechtlich (Vogelfauna) relevant.

**Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)**

Da der Bebauungsplan einen bisher unbepflanzten Innenbereich überplant, kann aufgrund des Alters der vorhandenen Bebauung und der unveränderten örtlichen Situation innerhalb dieses Bereiches in den letzten 7 Jahren von einem Ablauf der sog. 7-Jahres-Frist ausgegangen werden. Ein Entschädigungsanspruch für eine planbedingte Einschränkung oder durch das Aufheben von bisher baulich zulässigen Nutzungen (im Sinne von noch nicht ausgenutzten Baurechten) besteht nicht, da nach Ablauf dieser Frist kein vermögensrechtlicher Vertrauensschutz mehr besteht. Lediglich Entschädigungen für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung können verlangt werden. Da vorhandene bauliche Anlagen und Nutzungen Bestandsschutz besitzen, werden Eingriffe in die ausgeübte Nutzung durch diese Festsetzung des Bebauungsplanes nicht getätigt.

Im Bereich der Zeppelinstraße und der Straße Finkenherd wird festgesetzt, dass in definierten „Vorgartenbereichen“<sup>1</sup> Garagen und überdachte Stellplatzanlagen (z.B. Carports) unzulässig sind. Diese Festsetzung dient ebenfalls dem Schutz und der Umsetzung der unter Punkt 5.3 dargestellten städtebaulichen Qualitäten und planerischen Ziele, s. dort.

**5.5 Verkehrsflächen**

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen wurden gemäß ihrer Bestandsausprägung / gewidmeter Funktion festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt keine neue bzw. zusätzliche Ausweisung von Verkehrsflächen.

**5.6 Flächen für Versorgungsanlagen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten Flächen werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der KEVAG Verteilnetz GmbH zu belasten sind. Dieses Recht umfasst den Betrieb, die Unterhaltung und Erneuerung der vorhandenen Leitungen (Strom-Erdkabel). Es handelt sich hier um bereits bestehende Trassenrechte und Nutzungen.

**5.7 Öffentliche und private Grünflächen**

Als öffentliche Grünflächen werden gemäß Bestand die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Parkanlage im Bereich Am Löwentor und Verkehrsgrünflächen im Kreuzungsbereich Simmerner Straße / Berliner Ring festgesetzt.

Ebenfalls gemäß Bestand werden als private Grünflächen der private Grün-/ Vorplatzbereich des Gebäude-Ensembles Zeppelinstraße sowie der Grünbereich im östlichen Bereich des Hüberlingsweges (JVA) festgesetzt.

---

<sup>1</sup> Teilflächen der Baugrundstücke, die sich jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baulinie bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erstrecken

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

**5.8 Waldflächen**

Im Plangebiet befindet sich im kommunalen Besitz ein bewaldeter Bereich, der in dieser Funktion erhalten werden soll und somit als Waldfläche festgesetzt wird.

**5.9 Denkmalpflege**

Das Baudenkmal Löwentor wird nachrichtlich im Bebauungsplan als solches dargestellt. Weitere Hinweise erfolgen hinsichtlich potentieller archäologischer Bodenfunde, insbesondere im Bereich der ehemaligen Feste Kaiser Alexander.

**5.10 Altlasten**

Die Altablagerungsstelle Koblenz Karthause, Am Löwentor **111-00 000 - 0357** ist in der Planzeichnung als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB), gekennzeichnet.

Dort wurden in der Vergangenheit Erdaushub und Bauschutt gelagert. Da die Grenzen der Altablagerung nicht genau bekannt sind und eine horizontale Abgrenzung bisher noch nicht erfolgte, ist eine Betroffenheit innerhalb und angrenzend zum gekennzeichneten Bereich im Plangebiet nicht auszuschließen.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, geplanter baulicher Veränderungen oder Nutzungsänderungen ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz zu beteiligen. Ein entsprechender Hinweis wurde ebenfalls in den textlichen Festsetzungen, hier Hinweise, aufgenommen.

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

**5.11 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**

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

Der Bebauungsplan regelt bzw. begrenzt anhand der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Bebaubarkeit von Flächen, die bisher ohnehin nach § 34 BauGB, nach dem Prinzip des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung, zulässig wären. 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 Baufenstern werden größere, noch offene Gartenflächen somit vor einer weiteren Bebauung und vor weiteren Eingriffen in den Naturhaushalt geschützt.

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

**6. Umweltbericht**

**6.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes**

Der Bebauungsplan umfasst Teilbereiche des Stadtteils Altkarthause und hat eine Gesamtgröße von ca. 66,5 ha. Durch den Bebauungsplan soll zum einen der durch vorwiegend Einfamilienhäuser geprägte städtebauliche Wohncharakter und das Ortsbild gewahrt werden (Bestandssicherung). Zum anderen sollen die vorhandenen Baustrukturen in Form einer verträglichen, bestandsangepassten Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung durch eine maßvolle Neubebauung und Erweiterung vorhandener Gebäude weiterentwickelt werden.

**6.2 Beschreibung der vorgenommenen Umweltprüfung (Untersuchungsrahmen) und Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

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

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

- Landesentwicklungsprogramm IV
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2006)
- Wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan zum FNP
- Planung vernetzter Biotopsysteme RLP (Landkreis Mayen-Koblenz Koblenz)
- Kartierergebnisse der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
- Kartierergebnisse der Stadtbiotopkartierung Koblenz
- Schutzgebietskonzeption für das Stadtgebiet von Koblenz
- Fachbeitrag Artenschutz (KOCKS Consult GmbH Nov. 2009)

Die durch den B-Plan als generell zulässig erklärte Nutzungen, deren Wirkfaktoren und potentielle Auswirkungen waren generell bekannt bzw. in dieser Planungsstufe hinreichend abschätzbar. Die Datenbasis für die vorgenommene Umweltprüfung ist somit als aktuell und ausreichend zu beurteilen.

**Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)****6.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung****6.3.1 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, die von außergewöhnlicher und universeller Bedeutung für die gesamte Menschheit sind. Die enge Verbindung von Natur und Denkmalschutz stellt ein besonderes Kennzeichen ihrer 1972 aufgestellten Welt-erbekonvention dar. Im September 2002 wurde das „Obere Mittelrheintal“ in den Status eines Schutzgebietes von Weltrang gehoben.

Im Welterbegebiet werden zwei unterschiedliche Gebietstypen – Kernbereich und Rahmenbereich – unterschieden. Der Bebauungsplanbereich liegt im Rahmenbereich, aber **nicht innerhalb des Kernbereiches** des UNESCO-Welterbegebietes „Oberes Mittelrheintal“.

Die langfristigen Ziele für die Entwicklung und Erhaltung des Welterbegebietes werden gegenwärtig erarbeitet und sollen in einem Masterplan (als Fortschreibung des Managementplans) zusammenfassend dokumentiert werden. Bislang hat das Sekretariat für das Welterbe in Rheinland-Pfalz nur folgenden Hinweis für die Welterbeverträglichkeit von für die Entwicklung der Kulturlandschaft relevanten Planungen gegeben: „Wichtigster Hinweis bei Projekten mit Auswirkung auf das Landschaftsbild dürfte der auf den Schutz der „Visuellen Integrität“ sein, (..) ansonsten sind die bestehenden Gesetze zum Landschafts- und Denkmalschutz genauestens zu beachten. (..) Leitlinie für alle Projekte muss sein, dass eine „negative Beeinträchtigung“ der Welterbestätten ausgeschlossen wird.“

**6.3.2 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan**

Im Landschaftsplan Koblenz (2007) werden im Rahmen der landespflegerischen Zielkonzeption für das betrachtete Gebiet folgende Aussagen getroffen:

**Raumbezogene landespflegerische Entwicklungsziele (Raumeinheit 10: Karthause mit Hängen):**

- Erhalt der noch vorhandenen Halb-Offenlandbereiche und ihrer Funktion (v. a. Vernetzung, klimatischer Ausgleich)
- Erhalt der begrüneten Hangbereiche (Vernetzung, visuelle Kulisse) und der landschaftsbildprägenden Einzelbäume und Gehölzstrukturen
- Verbesserung der Anbindung des Hauptfriedhofes als Erholungsfläche für die Innenstadt

Die Hangbereiche außerhalb des B-Plangebietes sind als

- Achse zur Vernetzung landesweit bedeutender Artvorkommen und Lebensräume

eingetragen.

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen:

- Südlich der Grundschule Am Löwentor ist ein „Bereich zur Entwicklung naturnaher Spielflächen“ als Planungshinweis dargestellt.
- Im Bereich zwischen den Straßen Am Löwentor und Am Spitzberg ist ein Naturdenkmal (Einzelobjekt) eingetragen. Hinweis: Der betreffende Baum ist abgestorben, das Naturdenkmal wurde durch die UNB aufgehoben.
- Die Gehölzbereiche nördlich der Straße Am Löwentor bzw. der B-Plan-grenze Nr. 100 sind als zu erhalten eingetragen, Biotop-Nr. 28-13 der Stadtbiotopkartierung Stadt Koblenz, s.u.

**6.3.3 Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz**

In der Ziele-Karte der **Planung vernetzter Biotopsysteme**<sup>1</sup> sind für den Hang-bereich östlich des B-Plangebietes folgende Aussagen formuliert:

- **Erhalt** von Biotopen: Magere Wiesen und Weiden mittlerer Standorte, teilweise mit Streuobstbeständen, teilweise mit Strauchbeständen.

**6.3.4 Schutzgebiete, Schutzobjekte, Biotopkataster**

Im B-Plangebiet befinden sich keine:

- Naturschutzgebiete,
- Landschaftsschutzgebiete,
- Geschützte Landschaftsbestandteile,
- Biotope aus dem Biotopkataster RLP
- Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG,
- FFH und VSG Gebietsausweisungen (NATURA 2000 Gebiete)
- Naturdenkmäler

**Naturdenkmale:** Im Landschaftsplan Koblenz (2007) ist in der Karte „Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen“ im Bereich zwischen den Straßen Am Löwentor und Am Spitzberg ist ein Naturdenkmal (Einzelobjekt) eingetragen. Hinweis: der betreffende Baum ist abgestorben, das Naturdenkmal wurde durch die UNB aufgehoben.

---

<sup>1</sup> MfU / Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (1993): Planung vernetzter Biotopsysteme, Bereich Landkreis Mayen-Koblenz/Koblenz, Mainz / Oppenheim

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

**Biotopkataster Rheinland-Pfalz:** Außerhalb des B-Plangebietes (im östlichen Hangbereich) befindet sich ein Biotop aus dem **Biotopkataster Rheinland-Pfalz:**

- **Osthang Karthause (BK-5611-0644-2006)** Schutzstatus: Schutz zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften. Beschreibung: Ost- und südexpo- nierter, steiler Hang im Stadtgebiet mit großflächigen, unterschiedlichen Gehölzsukzessionsstadien. Teilweise sind kleinflächig Streuobstwiesen vorhanden. Der Hang stellt einen wichtigen Teil der Vernetzungsachse im bebauten Bereich zwischen Rhein und Mosel dar. Schutzziel: Erhaltung eines gehölzreichen Hanges als wichtige Vernetzungsstruktur im besiedelten Raum. Erhaltung und Entwicklung von Streuobstflächen. Bewer- tung: Lokale Bedeutung / mäßig beeinträchtigt (Müllablagerungen, starke Verlärmung, Verbuschung, Straßenbau) / Entwicklungstendenz nicht beurteilbar.

**Stadtbiotopkartierung Stadt Koblenz:** In der Biotopkartierung der Stadt Koblenz sind **innerhalb** des B-Plangebietes folgende Biotope erfasst:

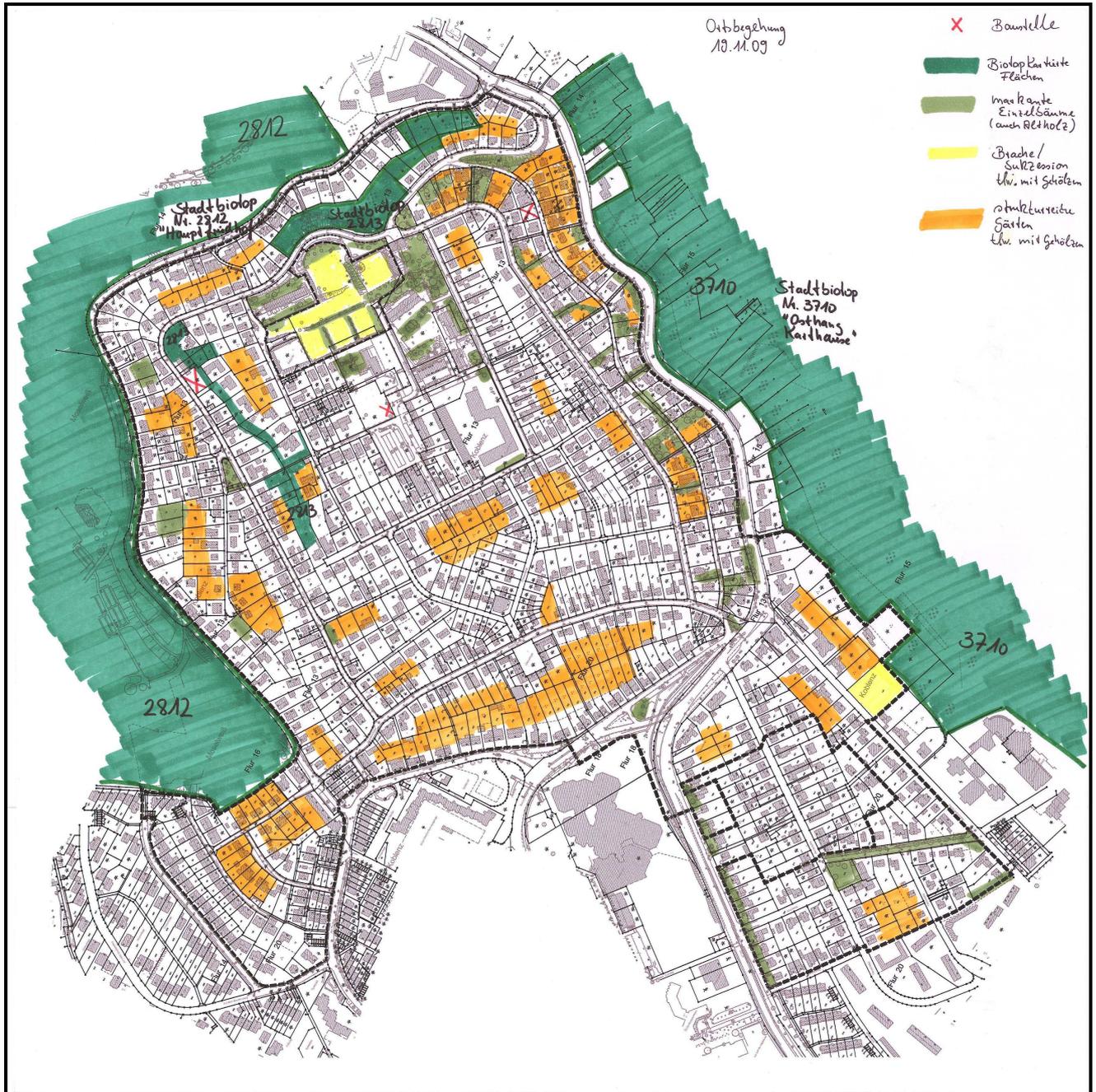
- Biotop-Nr. 28-13 (Gehölzbestandener Bereich nördlich des Geltungsbe- reiches des B-Planes Nr. 100)

In der Biotopkartierung der Stadt Koblenz sind **im Umfeld** des B-Plangebietes folgende Biotope erfasst:

- Biotop-Nr. 28-12 (Friedhof)
- Biotop-Nr. 37-10 (östlich an den B-Plan angrenzender Hangbereich, Ost- hang Karthause auch BK-5611-0644-2006, s. o.)

Diese sind in der folgenden Abbildung der Bestandskartierung dargestellt.

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)



Anmerkung: Die biotopkartierten Flächen Nr. 2812 und 3710 liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

**Abb. 5: Skizzenhafte Darstellung des Bestandes und der Stadtbiotopkartierung Stadt Koblenz**

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

**6.3.5 Schutzgebietskonzeption für das Stadtgebiet von Koblenz**

Folgende Einträge / Ausweisungen sind in den Karten der Schutzgebietskonzeption<sup>1</sup> vorhanden:

<b>Karte 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innerhalb des B-Plangebietes Nr. 98 befindet sich ein Gebietsvorschlag des Beirates für Landespflege (Naturdenkmal), es handelt sich um eine dicht mit Gehölzen bestandene Fläche nördlich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 100 (identisch mit der Biotop-Nr. 28-13 Stadtbiotopkataster, s.o.).</li> <li>• Außerhalb des B-Plangebietes (im östlichen Hangbereich) befindet ein Gebietsvorschlag gemäß LP Koblenz (Naturschutzgebiet). Die Fläche ist deckungsgleich mit der Fläche aus dem Biotopkataster.</li> <li>• Nördlich angrenzend an den B-Plan befindet sich ein Gebietsvorschlag gemäß LP Koblenz (Landschaftsschutzgebiet).</li> </ul>
<b>Karte 2</b>	<p>Die östlich und nordwestlich angrenzenden Gebiete an das B-Plangebiet sind dargestellt als</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>„Räume mit sehr hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz“</b>, sehr hohe Schutzwürdigkeit aufgrund sehr guter Ausprägung und Repräsentanz der Biotopkomplexe und Vorkommen seltener und gefährdeter (Tier- und Pflanzen-) Arten.</li> </ul> <p>Außerdem sind diese Bereiche als <b>„Achsen zur Vernetzung landesweit bedeutsamer Artvorkommen und Lebensräume“</b> dargestellt.</p>
<b>Karte 3</b>	<p>Der östlich angrenzende Bereich an das B-Plangebiet (Osthang) ist als Schutzgebietsvorschlag (<b>Naturschutzgebiet</b>) nach Plausibilitätskontrolle dargestellt, mit Schwerpunkt vorkommen von Lebensräumen und Arten gemäß FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie.</p> <p>Der nördlich angrenzende Bereich (Hauptfriedhof) ist als Schutzgebietsvorschlag (<b>geschützter Landschaftsbestandteil</b>) nach Plausibilitätskontrolle dargestellt.</p> <p>Der westlich angrenzende Bereich (Moselweißer Hang) ist als Schutzgebietsvorschlag (<b>Landschaftsschutzgebiet mit strenger Rechtsverordnung</b>) nach Plausibilitätskontrolle dargestellt.</p>

**6.4 Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und abgeleitete landesplanerische Zielvorstellungen**

Für die Planaufstellung sind, bezogen auf die vorgenannten Inhalte der Umweltprüfung, insbesondere die in folgenden Fachgesetzen sowie sonstigen Vorschriften und Regelwerken festgesetzten Umweltschutzziele von Bedeutung.

**6.4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Zielvorgabe nach §§ 44 Abs. 1 u. 5 BNatSchG ist:  
*Es ist zu prüfen, ob für europarechtlich geschützte Arten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen.*

<sup>1</sup> Stadtverwaltung Koblenz, Umweltamt (2004): Schutzgebietskonzeption für das Stadtgebiet von Koblenz

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

Zielvorgabe nach §§ 45 Abs. 7 BNatSchG ist:

*Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen für eine Projektzulassung die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein.*

Zielvorgabe nach § 1 BNatSchG ist:

*Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auf Dauer gesichert sind.*

**Leitziel für den Arten- und Biotopschutz ist der Erhalt, die Entwicklung oder die Wiederherstellung von Biotopsystemen, die das Überdauern der landschaftsraumspezifischen Vielfalt an Lebensgemeinschaften gewährleisten sowie die kulturlandschaftliche Entwicklung dokumentieren.**

Hieraus ergeben sich auf den Planungsraum bezogen folgende Ziele:

- Sicherung und Entwicklung von Habitatstrukturen charakteristischer Vogelarten innerstädtischer Siedlungsgebiete, Erhalt der Lebensstätten geschützter Tierarten. Insbesondere betrifft dies den Erhalt der Gehölzbereiche nördlich der Straße Am Löwentor bzw. der B-Plangrenze Nr. 100 (Biotop-Nr. 28-13 der Stadtbiotopkartierung) als Lebensraum und Vernetzungsstrukturen sowie alte Baumbestände (Höhlenbäume) und ggf. Gebäudequartiere / -lebensstätten.
- Aufbau innerstädtischer Biotopvernetzungsstrukturen durch Entwicklung von Grünflächen (mit Gehölzen) und Parkanlagen
- Erhalt des Großbaumbestandes / der Straßenbäume im Plangebiet als Vernetzungsstrukturen sowie der alten Baumbestände (Höhlenbäume)

#### 6.4.2 Schutzgut Boden und Wasser

Als wesentliche Bodenfunktionen sind gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zu berücksichtigen:

- Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Bestandteile des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Nutzungsfunktionen als Fläche für Siedlung und Erholung und Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Zielvorgabe nach § 1 BNatSchG ist:

*(...) Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können*

**Leitziel für den Boden- und Wasserschutz sind biologisch funktionstüchtige, unbelastete Böden und die Sicherung ungestörter natürlicher Abläufe und Wirkungszusammenhänge.**

**Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)**

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- die Inanspruchnahme unversiegelter Böden durch Bebauung von bestehenden Baulücken / Nachverdichtungsflächen auf das notwendige Minimum beschränken
- Schutz und Wiederverwertung des abgetragenen Oberbodens
- Förderung der Versickerung / Grundwasseranreicherung bei Anlage von Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen und Wege durch wasser-durchlässige Oberflächenbefestigung

#### **6.4.3 Schutzgut Klima / Luft**

Zielvorgabe nach § 1 BNatSchG ist:

*Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen (...)*

**Leitziel für den Klimaschutz sind funktionsfähige, lokalklimatische Funktionseinheiten und die Sicherung und Wiederherstellung klimatischer Schutz- und Ausgleichsfunktionen**

Für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Klimahaushaltes und klimatischer Ausgleichsfunktionen, Lufthygiene und Bioklima sind als Leitziele zu benennen:

- Sicherung und Entwicklung von Vegetationsstrukturen, die lokal- und bioklimatisch sowie unter Gesichtspunkten des Immissionsschutzes (Belastung durch Straßenverkehr) von Bedeutung sind, wie Gehölze und Bäume
- Erhaltung und Förderung von Großgrün

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Erhalt der Gehölzbereiche nördlich der Straße Am Löwentor bzw. der B-Plangrenze Nr. 100 (Biotop-Nr. 28-13 der Stadtbiotopkartierung)
- Erhalt des Großbaumbestandes / der Straßenbäume im Plangebiet
- Reduzierung von Emissionen / Immissionen aus Hausbrand
- energetische Bestandsanierung und Nutzung regenerativer Energiequellen
- Minderung der Wirkung von Aufheizungsflächen (versiegelte Flächen) durch Beschattung und Begrünung

#### **6.4.4 Schutzgut Landschaft / Erholung**

Zielvorgabe nach § 1 BNatSchG ist:

*Natur und Land sind (...) so zu schützen, dass (...) die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.*

**Leitziel ist sowohl die Sicherung und Entwicklung einer kultur- und naturraumtypischen Prägung städtebaulicher Räume mit raumspezifischer Vielfalt an natur- und kulturbedingten Elementen, als auch von Funktionsräumen mit hoher Eignung für die Erholung und den Tourismus.**

Hieraus ergeben sich auf den Planungsraum bezogen folgende Ziele:

**Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)**

- Erhalt der Gehölzbereiche nördlich der Straße „Am Löwentor“ bzw. der B-Plangrenze Nr. 100 (Biotop-Nr. 28-13 der Stadtbiotopkartierung)
- Erhalt des Großbaumbestandes / der Straßenbäume im Plangebiet
- insbesondere Erhalt der Grünstrukturen mit Ortsbildfunktion und deren Funktion zur landschaftlichen Einbindung der Bebauung in die Rhein- und Moselhänge bzw. deren Hangkanten (prägende Ansichten aus den Tälern und den Gegenhängen)

**6.4.5 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Löwentor und dessen Festungsreste im nördlichen Geltungsbereich stehen unter Denkmalschutz. Darüber hinaus sind keine sonstigen Hinweise auf schützenswerte Kultur und sonstige Sachgüter im Plangebiet vorhanden. Kultur- und sonstige Sachgüter werden planungsbedingt nicht betroffen.

**6.4.6 Schutzgut Mensch und dessen Gesundheit**

Das Schutzgut "Mensch und dessen Gesundheit" ist planungsbedingt nicht betroffen. Durch die Festsetzungen zur Bestandssicherung und die geplante Bebauung einzelner Baulücken/ Nachverdichtungsflächen entsteht keine wesentliche Mehrbelastung (durch Verkehr, Baudichte o.ä. Auswirkungen) im Vergleich zur gegenwärtigen Situation.

**6.5 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

Die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes ist in Tabelle 2 (s. Kapitel 6.11 „Ergebnis der Umweltprüfung/ Umweltrelevanz“) dargestellt.

**6.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose)**

Anliegen der Status-Quo-Prognose ist es, die Entwicklung des betrachteten Raumes aufzuzeigen, die sich vollzöge, wenn auf die Umsetzung der Planungsabsicht verzichtet würde. Da das zu beurteilende Plangebiet aber zur Zeit schon fast vollständig bebaut ist und eine weitere Bebauung nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nach dem Prinzip des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung zulässig wäre, ist die Darstellung einer sonst üblichen Status-Quo-Prognose für eine baulich unbeeinflusste Entwicklung nicht möglich.

Ziel der Planung ist es gerade auch, die aktuelle Entwicklung zu ordnen und soweit erforderlich zum Teil auch hinsichtlich der betroffenen Umweltaspekte räumlich zu begrenzen.

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

Die vorhandenen baulichen Nutzungsansprüche an das Plangebiet sind durch die in der Vergangenheit getätigten Baumaßnahmen und den aktuell vorliegenden Bauvoranfragen und Bauanträgen belegt. Ohne die planungsrechtlichen Regelungsinstrumente eines Bebauungsplanes kann somit vom folgenden Szenario ausgegangen werden:

**Naturschutz und  
Landespfl ege /  
Tiere und Pflanzen**

Es ist auch zukünftig vom Weiterbestehen der flächendeckenden Bebauung auszugehen. Die weitere bauliche Entwicklung wird sich als sog. Bebauung in 2. und 3. Reihe fortsetzen. Hiervon wären insbesondere die z.T. noch vorhandenen großflächigen Gartenbereiche betroffen.

Diese größeren, noch offenen Gartenflächen würden vor einer weiteren Bebauung und somit vor weiteren Eingriffen in den Naturhaushalt nicht ausreichend geschützt. Außerdem erfolgte keine Sicherung des Altbaumbestandes. Für den Naturschutz und als Lebensraum wertvolle Bereiche und Einzelobjekte würden gefährdet bzw. g ingen weitgehend verloren.

**Boden und Wasser**

Die Baudichte und damit die Inanspruchnahme von Boden und Wasser durch Überbauung, Versiegelung etc. würde unregelmäßig weiter zunehmen. Ein wesentlicher Einfluss auf Grundwasser / Grundwasserneubildung wird aber aufgrund der Vorbelastung / Bestandsnutzung nicht erwartet, auch sind schützenswerte Böden im Plangebiet nicht vorhanden.

**Klima / Luft**

Die bereits heute zulässige Erhöhung der Baudichte und die hiermit verbundene Flächenversiegelung in Verbindung mit dem Verlust von klimatisch wirksamen Grünstrukturen werden weiter zunehmen. Somit bliebe auch bei Nichtdurchführung der Planung das Plangebiet wie bereits heute ein gemäßigter städtischer Überwärmungsbereich.

Im Rahmen einer Entwicklung nach der Status-Quo-Prognose werden durch die zulässige und weitgehend unregelmäßige Zunahme der Verdichtung größere und nachteiligere Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft erwartet, als im Vergleich zu den planungsbedingt zu erwartenden Umweltauswirkungen.

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

**Landschaft/ Orts-  
bild, Kultur- und  
sonstige Sachgü-  
ter**

Das örtliche und z.T. das großräumige (Hangbereiche) Ortsbild könnte weiterhin durch unmaßstäbliche Baukörper überformt werden. Eine Beeinträchtigung der Hangbereiche mit einer negativen Kulissenwirkung wäre somit nicht auszuschließen. Die in Teilbereichen des Plangebietes noch vorhandene, homogene Eigenart und Prägung der Baugebiete (Siedlungshäuser) könnte weiter verloren gehen.

**Mensch /  
menschliche  
Gesundheit**

Bei der Status-Quo-Prognose werden im Vergleich zur Bestandsnutzung und analog zur Bewertung der planungsbedingt zu erwartenden Auswirkungen keine erhebliche Zunahme von Wohngebäuden / -einheiten erwartet. Die Einwohnerzahl wird auch bei der Status-Quo-Prognose nicht erheblich zunehmen. Daher sind auch keine erheblichen Auswirkungen (z.B. Lärmauswirkungen durch eine erhebliche Verkehrszunahme) auf die Menschliche Gesundheit zu befürchten.

Es wird zwar eine Verschlechterung der kleinklimatischen Situation prognostiziert, aber aufgrund der Höhenlage und der Durchlüftungssituation des Plangebietes wird dieses nicht zu einer Situation führen, die potentiell als erheblich für den Mensch und seine Gesundheit bewertet werden müsste.

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

**6.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich**

**6.7.1 Darstellung von potentiellen nachteiligen Auswirkungen (schutzgutbezogen)**

Die Darstellung von potentiellen nachteiligen Auswirkungen (schutzgutbezogen) ist in Tabelle 2 (s. Kapitel 6.11 „Ergebnis der Umweltprüfung/ Umweltrelevanz“) dargestellt.

**6.7.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

**Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt**

Alle hochwertigen Biotope im B-Plan Geltungsbereich werden, so weit wie planerisch angemessen möglich, erhalten. Hierbei handelt es sich um die Biotope:

- Gehölz- und Gebüschbestände (Stadtbiotop Nr. 2813, sowie um ein Großteil der strukturreichen Gärten und markanter Einzelbäume/Altholz, siehe auch Darstellung in Abb. 5)
- Straßenbäume (Baumallee Buchenweg, Simmerner Straße), sonstige (landschaftsbildprägende) Einzelbäume auf privaten Baugrundstücken

Durch die gewählten Festsetzungen im B-Plan, u. a. als private Grünfläche, „Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen“, „Erhalt von (Einzel)Bäumen“ und „Ausparung“ der bebaubaren Flächen bei strukturreichen Gartenflächen (Lage außerhalb von Baugrenzen) werden diese Biotope (weitestgehend) dauerhaft gesichert und vor Eingriffen und Zerstörung geschützt.

**Schutzgut Boden**

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in Bezug auf die Bodenfunktion sind zu beachten:

- die Inanspruchnahme unversiegelter Böden durch Bebauung von bestehenden Baulücken / Nachverdichtungsflächen auf das notwendige Minimum beschränken
- Förderung der Versickerung / Grundwasseranreicherung bei Anlage von Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen und Wege durch wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung
- Ausweisung und Einrichtung befestigter und gesicherter Flächen zur Lagerung umweltgefährdender Stoffe, u.ä., flächensparende Lagerung.
- Verzicht auf das Befahren von nassen Böden, notwendige Befahrungszeiten durch Baufahrzeuge sollen möglichst zu geeigneten Zeiten (z.B. Bodenfrost, längere Trockenperioden) erfolgen.
- Vermeidung des Einbaus standortfremder Böden.

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

- Ausweisung von Flächen zur Zwischenlagerung von Oberboden oder weiteren Erdmassen, Wiedereinbauen der Böden, Bodenarbeiten/, -lagerung sind gemäß DIN 18 915 durchzuführen.
- Zwischenbegrünung zum Schutz des Oberbodens gegen unerwünschte Vegetation und Erosion: Ansaat von möglichen Oberbodenmieten gemäß DIN 18917 (bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit)

### 6.7.3 Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan regelt u.a. anhand der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Bebaubarkeit von Flächen, die schon jetzt nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nach dem Prinzip des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung zulässig wären. Es liegt somit kein Ausgleichserfordernis nach dem BNatSchG vor, vgl. Punkt 5.11 „Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz“.

### 6.8 Artenschutz

Am 31.07.2009 fand im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Scoping-Termin statt. Folgende Vorgehensweise zum Artenschutz wurde auf Basis dieses Termins vorgesehen:

*„Die Belange des Artenschutzes sollen im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan bereits so weit abgearbeitet werden, dass*

- *auf eine umfängliche Erfassung vor Ort verzichtet werden kann,*
- *die Verschiebung der abschließenden Bewältigung der Artenschutzthematik auf das konkrete Bauvorhaben rechtlich vertretbar und*
- *die Vorgehensweise für jedermann transparent ist.“*

Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach den Anforderungen des Artenschutzes gemäß des § 44 BNatSchG eine Beurteilung des Vorkommens / potentiellen Vorkommens sowie eine Beurteilung der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Arten („besonders geschützten Arten“ einschl. der europäischen Vogelarten) vorgenommen.

Die Beurteilung der Artenschutzaspekte wurde durch eine Vor-Ort-Erhebung der Biotopstrukturen und die Erhebung von „Zufallsfunden“ im Rahmen dieser Begehung ergänzt. Somit wurde parallel zum B-Planentwurf der Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt.

Großflächige Beeinträchtigungen der Lebensräume geschützter Arten, deren Kompensation durch den Vorhabensträger selbst nicht zu bewältigen wäre, werden durch den Bebauungsplan nicht ersichtlich. Es werden keine zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen, sondern die aktuellen Baumöglichkeiten werden sogar eingeschränkt.

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

Die abschließende Einzelfallprüfung, ob tatsächlich Fortpflanzungs-/Ruhestätten und Nahrungshabitate von artenschutzrechtlich relevanten Arten bei konkreten Bauvorhaben betroffen sind, kann aber erst auf der Ebene des konkreten Einzelfalls im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abschließend bewältigt werden. Dieses begründet sich durch die hier vorliegenden besonderen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, nämlich die Überplanung eines bestehenden Siedlungsgebietes zur Bestandssicherung und der hiermit verbundenen Besonderheit, dass potentielle artenschutzrechtlich relevante Eingriffe räumlich und zeitlich noch sehr unbestimmt und auch zeitlich versetzt zu erwarten sind.

**6.8.1 Maßnahmen zum Artenschutz**

Im Rahmen des Fachbeitrages zum Artenschutz wurden folgende Maßnahmen für die entsprechenden Arten/ Artengruppen entwickelt. (Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG treffen unter der Voraussetzung der Durchführung der unten genannten Maßnahmen nicht zu). Die Beachtung / Umsetzung der Maßnahmen kann aber nur im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren des Einzelbauvorhabens (s.o.) erfolgen.

Hierzu muss der Antragsteller einen Bestandsplan der betroffenen Parzelle(n) im Baugenehmigungsverfahren mit einreichen, in dem die vorhandene Vegetation, Wege und Gebäude (Nutzungen) eingetragen sind. Auf Basis dieser Unterlagen prüft die zu beteiligende Untere Naturschutzbehörde, ob Artenschutzbelange betroffen sein könnten und entscheidet über das artenschutzrechtlich erforderliche weitere Vorgehen (Vertiefende Untersuchungen zum Artenschutz, Erfordernis von vorgezogenen und/ oder sonstigen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz etc.).

Art / Artengruppe	Maßnahmen
<b>Fledermäuse:</b> Abendsegler Fransenfledermaus Rauhaufledermaus Zwergfledermaus	Es ist davon auszugehen, dass durch zukünftige Baumaßnahmen evtl. die Rodung von Gehölzen (Bäume und Sträucher) notwendig wird. <b>Rodungen von Gehölzen, die ein pot. Fledermausquartier darstellen, sollten zum Schutz der Fledermäuse nur im Zeitraum zwischen Mitte September und Ende Oktober</b> durchgeführt werden. Vor der Rodung von Altbäumen sollte bei Bedarf/ Verdacht eine <b>Kontrolle durch einen Fledermausexperten</b> auf ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen in pot. Baumhöhlen/ -spalten erfolgen.  Vor der Rodung von größerer Gehölzgruppen / Quartierbäume von Fledermäusen sollten als Ersatzquartiere <b>Fledermauskästen</b> (Großraumkästen) in angrenzenden Gehölzbeständen aufgehängt werden.
Gruppe der <b>Vogelarten der Siedlungen, Grünanlagen, Parkanlagen</b> ; Gruppe der <b>Vogelarten der Wälder</b> ; Gruppe der <b>Vogelarten der Hecken und Gebüsche</b>	<b>Rodungen von Gehölzen sind weiterhin nur außerhalb der Brutsaison</b> der betroffenen Vogelarten vorzunehmen.

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

Art / Artengruppe	Maßnahmen
<b>Ungefährdete Greifvogelarten:</b> Waldkauz	<b>Rodungen von Gehölzen sind weiterhin nur außerhalb der Brutsaison</b> der betroffenen Vogelarten vorzunehmen, s.o. Vor der Rodung von Bäumen sollte eine <b>Kontrolle auf mögliche Baumhöhlen</b> erfolgen. Sollten als Waldkauznistplatz geeignete Baumhöhlen in zu rodenden Bäumen betroffen sein, müssen in angrenzenden Bereichen entsprechend <b>künstliche Nisthöhlen</b> als Ausgleich installiert werden.
<b>Gefährdete Vogelarten:</b> Grünspecht	<b>Rodungen von Gehölzen sind weiterhin nur außerhalb der Brutsaison</b> der betroffenen Vogelarten vorzunehmen, s.o. Vor der Rodung von Bäumen sollte eine <b>Kontrolle auf mögliche Baumhöhlen</b> erfolgen. Sollten als Grünspechnistplatz geeignete Baumhöhlen in zu rodenden Bäumen betroffen sein, müssen in angrenzenden Bereichen entsprechend <b>künstliche Nisthöhlen</b> als Ausgleich installiert werden.

**6.9 Beschreibung der voraussichtlichen (erheblichen) Umweltauswirkungen der Planung**

Die Beschreibung der voraussichtlichen (erheblichen) Umweltauswirkungen der Planung ist in Tabelle 2 (s. Kapitel 6.11 „Ergebnis der Umweltprüfung/ Umweltrelevanz“) dargestellt.

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

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Daher ist auf Ebene der Bauleitplanung kein Monitoring erforderlich.

Durch zukünftige bauliche Vorhaben potentiell zu erwartende und ggf. erhebliche artenschutzrelevante Auswirkungen sind ebenfalls aktuell und abschließend nicht absehbar, da auf Grund der örtlichen Situation bauliche Vorhaben „nur“ vereinzelt und zeitlich sehr versetzt zu erwarten sind. Aktuell könnte z.B. eine Bebauung auf einer als Rasen genutzten Fläche keine artenschutzrechtlichen Konflikte auslösen. Diese Beurteilung könnte aber bei Aufgabe der intensiven Pflege in 10 oder 20 Jahren eine andere sein.

Daher könnte ggf. auf Grundlage von konkreten Erkenntnissen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachträglich ein Monitoring zur Überwachung der ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Erfolgskontrolle, z.B. Annahme von Nistkästen, Verbleib der Art im Gebiet) erforderlich werden.

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

**6.11 Ergebnis der Umweltprüfung/ Umweltrelevanz**

Die folgende Tabelle 2 stellt schutzgutbezogen

- die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Geltungsbereich des B-Planes sowie
- die potentiellen nachteiligen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

dar.

**Tab. 2: Tabellarische Darstellung der betroffenen Schutzgüter gemäß B-Planentwurf**

Schutzgut	Bestand	Bewertung Bestand (gegenwärtige Leistungsfähigkeit)	Planungsbedingte (voraussichtliche) Umweltauswirkungen				Vorliegende Informationen und Bewertung des Planungsentwurfes
			hoch	mittel	gering	keine	
		<b>mittel - hoch</b>					
<b>MENSCH/ WOHNEN</b>							
Lärm	Verkehrslärm (Anwohnerverkehr) für bestehende Wohn- und Sondergebiete				<b>X</b>		Durch die Festsetzungen zur Bestandssicherung und die geplante Bebauung einzelner Baulücken/ Nachverdichtung entsteht keine wesentliche Mehrbelastung im Vergleich zur gegenwärtigen Situation.
Licht, Gerüche, Erschütterungen, Luftschadstoffe	Durchschnittsmesswerte für bestehende Wohn- und Sondergebiete					<b>X</b>	
Elektromagnetische Felder	Trafostationen					<b>X</b>	
Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten	Die Altablagerungsstelle Koblenz Karthause <sup>1</sup> , Am Löwentor ist als Fläche, deren Böden (potentiell) erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet. Aus der Betriebsflächendatei der Stadt Koblenz liegen ansonsten für das B-Plangebiet keine Hinweise zu Altlasten / Altablagerungen vor.				<b>X</b>		In der Altablagerungsstelle Koblenz Karthause wurden in der Vergangenheit Erdaushub und Bauschutt gelagert. Da die Grenzen der Altablagerung nicht genau bekannt sind und eine horizontale Abgrenzung bisher noch nicht erfolgte, ist eine Betroffenheit innerhalb und angrenzend zum gekennzeichneten Bereich (Bestandnutzung) im Plangebiet nicht auszuschließen.

<sup>1</sup> Reg. Nr. 111 – 00 000 - 0357

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

Schutzgut	Bestand	Bewertung Bestand (gegenwärtige Leistungsfähigkeit)	Planungsbedingte (voraussichtliche) Umweltauswirkungen				Vorliegende Informationen und Bewertung des Planungsentwurfes
			hoch	mittel	gering	keine	
<b>TIERE/ PFLANZEN</b>							
Fauna	Für den Bereich der biotopkartierten Flächen wurden im LP <b>Fledermäuse</b> angegeben	biotopkartierte Flächen, strukturreiche Gärten, markante Einzelbäume u. Altholz, Brachen, siehe auch Darstellung in Abb. 5): <b>hoch</b> Restliche Flächen: <b>gering</b>			<b>X</b>		- Landschaftsplan Koblenz - Biotopkataster Rheinland-Pfalz u. Stadtbiotopkataster - Planung vernetzter Biotopsysteme Rhl.-Pfalz - Schutzgebietskonzeption für das Stadtgebiet Koblenz
Biotope:	Gehölze, Gebüsche (Stadtbiotop Nr. 2813, strukturreiche Gärten, markante Einzelbäume/Altholz, siehe auch Darstellung in Abb. 5)	<b>hoch</b>				<b>X</b>	Gehölz- und Gebüschbestände großer Blockinnenbereiche werden erhalten
	Wohngebiete, Flächen für Gemeinbedarf, Sonderbauflächen	<b>gering</b>				<b>X</b>	
Baumbestand / Straßenbäume	Orts- bzw. stadtbildprägende Einzelbäume wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme erhoben und durch das Vermessungsamt in der Örtlichkeit erfasst (eingemessen).	<b>hoch</b>				<b>X</b>	Durch zeichnerische Festsetzungen sollen diese gesichert sowie durch die Abgrenzung der Baufenster angemessen berücksichtigt werden. Hierbei handelt es sich zu einem Teil um Baumbestände im öffentlichen Raum (Baumallee Buchenweg und im Bereich der Simmerner Straße) sowie zum anderen Teil um Baumbestände auf privaten Baugrundstücken.  Für sonstige prägende Bäume der öffentlichen Grünanlagen und in den Gemeinbedarfflächen wurde von einer Erhaltungsfestsetzung abgesehen, da für diese Bäume keine akute „Gefährdung“ und somit kein zwingendes städtebauliches Erfordernis besteht.

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

Schutzgut	Bestand	Bewertung Bestand (gegenwärtige Leistungsfähigkeit)	Planungsbedingte (voraussichtliche) Umweltauswirkungen				Vorliegende Informationen und Bewertung des Planungsentwurfes
			hoch	mittel	gering	keine	
Funktionsbeziehungen/ Vernetzungsstrukturen	s. o. Biotop Nr. 28-13, 28-12, 37-10 (Stadtbiotopkataster)	hoch				X	Die Gehölz- und Gebüschbestände werden erhalten, Funktionsbeziehungen bleiben bestehen
<b>LANDSCHAFT</b>							
Erholung	Öffentliche Freiräume/ Grünanlagen mit Bedeutung für die Naherholung (insb. biotopkartierte Bereiche)	mittel				X	- Landschaftsplan Koblenz  Vorhandene öffentliche Freiräume/ Grünanlagen werden erhalten
Ortsbild	Großräumig Wohngebiete mit Einzelhausbebauung; Flächen für Gemeinbedarf u. Sonderbauflächen nur kleinräumig	hoch				X	Schließen einzelner Baulücken und die verfolgte Nachverdichtung ruft voraussichtlich keine Beeinträchtigung hervor. Durch die Sicherung der stadtbildprägenden Bäume und der planerisch verfolgten Höhenfestsetzung von Gebäuden in ortsbildsensiblen Hangbereichen soll die Maßstäblichkeit bewahrt werden.
<b>BODEN</b>							
Schützenswerte Böden, Gefährdete Böden	Nicht vorhanden	--				X	- Landschaftsplan Koblenz  Keine erhebliche zusätzliche Neuversiegelung, Sicherung der Bodenfunktion durch GRZ-Festsetzung von 0,4
Inanspruchnahme unversiegelter Böden	in der Bodenkarte des LP Koblenz sind nur Siedlungsflächen und kleinere Freiflächen ohne Angaben des Bodentyps dargestellt	gering			X		s.o.
<b>WASSER</b>							
Oberflächengewässer	Nicht vorhanden	--				X	entfällt
Grundwasser, Inanspruchnahme unversiegelter Böden	Im LP sind keine Angaben zu Grundwasservorkommen im Plangebiet vorhanden	gering			X		Keine erhebliche zusätzliche Neuversiegelung, Sicherung der Grundwasserfunktion durch GRZ-Festsetzung von 0,4

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

Schutzgut	Bestand	Bewertung Bestand (gegenwärtige Leistungsfähigkeit)	Planungsbedingte (voraussichtliche) Umweltauswirkungen				Vorliegende Informationen und Bewertung des Planungsentwurfes
			hoch	mittel	gering	keine	
<b>LUFT / KLIMA</b>							
Kaltluftproduzierende Flächen, Luftaustausch Luftleitbahnen	Nicht vorhanden Im LP ist der Bereich als gemäßigter städtischer Überwärmungsbereich dargestellt, Stadt-Klimatop	gering				X	Keine erhebliche zusätzliche Neuversiegelung, Sicherung der klimatischen Funktionen durch GRZ-Festsetzung von 0,4 und Festsetzungen zum Erhalt der großflächigen Gartenbereiche und (stadt-bildprägenden) Bäume
<b>KULTUR- UND SACHGÜTER</b>							
	Das Löwentor im nördlichen Geltungsbereich steht unter Denkmalschutz. Ansonsten sind keine sonstigen Hinweise auf schützenswerte Kultur und sonstige Sachgüter vorhanden.  In Teilbereichen des Bebauungsplanes sind aber noch sehr homogene Baustrukturen aus den Anfängen der Siedlungsentwicklung in diesem Stadtteil erhalten. Diese Bereiche prägen durch ihre klaren und homogenen Baustrukturen das Straßenbild und den öffentlichen Raum positiv. Diese Bereiche spiegeln ebenfalls die städtebauliche Genese und die damals verfolgte Baukultur wider.					X	Es werden durch den Bebauungsplan keine Kultur- und sonstigen Sachgüter nachteilig betroffen.  Zum Schutz dieser städtebaulichen Qualitäten werden für diese Bereiche Baulinien festgesetzt. Darüber hinaus werden zur Bewahrung der städtebaulichen Qualitäten und der (noch) vorhandenen baulichen Ensembles die hier prägende Dachform der sog. Siedlungshäuser (Satteldach) und deren Stellung zur Straße (traufständig) in Einzelbereichen des Plangebietes festgesetzt.
	UNESCO-Welterbe Welterbegebiet „Oberes Mittelrheintal“					X	Der Bebauungsplanbereich liegt im Rahmenbereich, aber <b>nicht innerhalb des Kernbereiches</b> des UNESCO-Welterbegebietes „Oberes Mittelrheintal“. Negative Beeinträchtigungen durch den B-Planentwurf werden ausgeschlossen.

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

Schutzgut	Bestand	Bewertung Bestand (gegenwärtige Leistungsfähigkeit)	Planungsbedingte (voraussichtliche) Umweltauswirkungen				Vorliegende Informationen und Bewertung des Planungsentwurfes
			hoch	mittel	gering	keine	
<b>WECHSELWIRKUNGEN</b>							
	Wirkungsgefüge: Boden / Wasser, Boden/Tiere u. Pflanzen, Wasser / Mensch, Klima-Luft/ Mensch, Landschaft/ Mensch					X	Auswirkungen auf die inneren Zusammenhänge der einzelnen Schutzgüter, die zu einer signifikanten Verschiebung und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Funktionen führen könnten, sind nicht nachzuweisen.

**6.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan umfasst Teilbereiche des Stadtteils Karthause und hat eine Gesamtgröße von ca. 66,5 ha. Durch den Bebauungsplan soll zum einen der durch Einfamilienhäuser geprägte städtebauliche Charakter und das Ortsbild gewahrt werden (**Bestandssicherung**). Zum anderen sollen die vorhandenen Baustrukturen in Form einer verträglichen, bestandsangepassten **Nachverdichtung** im Sinne der Innenentwicklung durch eine maßvolle Neubebauung und Erweiterung vorhandener Gebäude weiterentwickelt werden können.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde im Rahmen des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden hierbei ermittelt und bewertet.

**Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes:** Der Bebauungsplanbereich liegt im Rahmenbereich, aber **nicht innerhalb des Kernbereiches** des UNESCO-Welterbegebietes „Oberes Mittelrheintal“. In der **Biotopkartierung der Stadt Koblenz** wurde innerhalb des B-Plangebietes das Biotop Nr. 28-13 erfasst. Ansonsten befinden sich **innerhalb** des B-Plangebietes keine Schutzgebietsausweisungen bzw. keine schützenswerten Objekte.

Die **Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Geltungsbereich des B-Planes** sowie **die potentiellen nachteiligen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung** wurden schutzgutbezogen tabellarisch dargestellt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass planungsbedingte Umweltauswirkungen mit hoher oder mittlerer Erheblichkeit nicht erwartet werden. Für die Schutzgüter Mensch/Wohnen, Tiere/Pflanzen und Boden/Wasser wurden **geringe**, teilweise auch keine Umweltauswirkungen ermittelt. Für die Schutzgüter Landschaft, Luft/Klima sowie Kultur- und Sachgüter wurden **keine erhebliche Umweltauswirkungen** ermittelt.

Begründung (Entwurf zur 2. eingeschränkten Offenlage)

Als **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung** werden im Plangebiet für das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt hochwertige Biotope (Stadtbiotop Nr. 2813, strukturreiche Gärten und markante Einzelbäume/Altholz), so weit wie planerisch angemessen möglich, erhalten. Durch die gewählten Festsetzungen im B-Plan, u.a. als private Grünfläche, „Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen“, „Erhalt von (Einzel)Bäumen“ und „Ausparung“ der bebaubaren Flächen bei strukturreichen Gartenflächen (Lage außerhalb von Baugrenzen) werden diese Biotope (weitestgehend) dauerhaft gesichert und vor Eingriffen und Zerstörung geschützt.

Als **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung** für das Schutzgut **Boden** sind umfangreiche Schutz- und Sicherungsmaßnahmen in Bezug auf die Bodenfunktion sowie Anforderungen an die Versickerungsfähigkeit von Oberflächenbefestigungen zu beachten. Diese Handlungsmaßgaben wurden in die textlichen Festsetzungen als Hinweise aufgenommen.

Der Bebauungsplan ermöglicht nur die Bebaubarkeit von Flächen, die ohnehin nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nach dem Prinzip des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung zulässig wären. **Daher liegt kein Ausgleichserfordernis nach der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes vor.** Durch die Festlegung der zulässigen Nachverdichtungsflächen wird aber die zukünftige bauliche Nutzung im Bebauungsplan besser räumlich begrenzt bzw. definiert. Durch die Festsetzung von Baufenstern werden zum Teil größere, noch offene Gartenflächen zudem vor einer weiteren Bebauung und somit vor weiteren Eingriffen in den Naturhaushalt geschützt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde nach den Anforderungen des **Artenschutzes** gemäß des **§ 44 BNatSchG** eine Beurteilung des Vorkommens / potentiellen Vorkommens sowie eine Beurteilung der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen von **europarechtlich geschützten Arten** („besonders geschützten Arten“ einschl. der europäischen Vogelarten) vorgenommen.

Im Rahmen dieses Fachbeitrages zum Artenschutz wurden allgemeine Hinweise für Vermeidungsmaßnahmen nach den pot. betroffenen Arten/Artengruppen für das nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren entwickelt. **Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG treffen unter der Voraussetzung der Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens voraussichtlich nicht zu.** Die im Fachbeitrag zum Artenschutz noch „allgemein“ gehaltenen Maßnahmenhinweise sind aber bei Bedarf im jeweiligen Einzelfall des Baugenehmigungsverfahrens noch zu konkretisieren.

Koblenz, Januar 2011

Kocks Consult GmbH  
Beratende Ingenieure