

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 103, Baugebiet „Asterstein II“

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet schließt auf der Süd- und Westseite unmittelbar an das bestehende Baugebiet Nr. 102 „Asterstein I“ an und bildet die Ergänzung dieses Einfamilienhausgebietes. Im Norden grenzt das Bebauungsplangebiet an die Hangzone des Griesenbachtals, während im Osten die Grenze parallel zur im Einschnitt verlaufenden B 49 verläuft. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 16,8 ha, davon sind ca. 11,5 ha bebaubare Flächen, während ca. 5,3 ha als Naherholungsgebiet, Abstands- und Ausgleichsflächen von Bebauung frei bleiben. Die Flächen sind zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt oder als Streuobstwiesen angelegt.

Mit dem neuen Baugebiet soll der Nachfrage nach Bauland für Familienheime Rechnung getragen werden. Insgesamt können etwa 200 Hauseinheiten in Form von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern errichtet werden. Vorgesehen und durch privatrechtliche Verträge abzusichern ist eine energiesparende Bauweise bis hin zum Passivhaus. Dies geschieht aus ökologischen Gründen und im Hinblick auf Energieeinsparung. Diesen Zielen und einer besseren Besonnung kommt die Ausrichtung der Bebauung überwiegend nach Süden bzw. Südwesten entgegen.

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die vorgesehene Ortsteilverbindungsstraße, die zwei Anschlusspunkte an die Fritz-von-Unruh-Straße erhält. Letztgenannte Straße wird zu einem Erschließungsring ergänzt, von dem Stichstraßen und befahrbare Wohnwege abzweigen, die verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Die Breiten sind auf die Funktion ausgerichtet von 5,5 m bis 3,5 m sparsam gewählt. Ergänzt werden die Verkehrsflächen durch ein Fußwegenetz, das auch vorhandene „historische“ Fußwege aufnimmt. Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Leitungen ausgeschlossen. Neu zu errichtenden Versorgungsleitungen für Wohngebäude oder aus anderen Gründen, wie notwendige Verlegungen von Leitungen, sind aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Landschaftsbildes als Erdkabel vorzunehmen.

3. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird überwiegend auf den Baugrundstücken untergebracht.

Neben den im Bebauungsplan vorgesehenen Garagenstandorten ist eine Anordnung von Garagen und Stellplätzen in den Bauwischflächen sowie entlang der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Weitere Stellplätze für Besucher sind entlang der Verkehrsflächen eingeplant, so dass auf eine Hauseinheit jeweils eine Garage und ein privater Stellplatz entfallen.

Eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 102, die als Kinderspielplatz vorgesehen war, ist zur Unterbringung zusätzlicher Garagen umgeplant und in das Bebauungsplangebiet Nr. 103 einbezogen worden. Als Ersatz ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche in zentraler Lage ein größerer Kinderspielplatz eingeplant.

4. Bauliche Ausnutzung, insbesondere auch im Hinblick auf die Passivhausnutzung

Die bauliche Ausnutzung in diesem Gebiet ist auf die Schaffung von Familienheimen in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise abgestellt, so dass den Interessenten ein variables Angebot an Haustypen bzw. Grundstücksgrößen zur Verfügung steht.

Insgesamt können hier ca. 96 eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser und ca. 110 zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden.

Um den Familienheimcharakter des Gebietes zu wahren und eine größere Verdichtung im Hinblick auf die negativen Folgen, die sich aus dem ruhenden Verkehr ergeben, zu vermeiden, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Zahl der Wohnungen pro Haus auf zwei Einheiten zu beschränken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Zusätzlich wird, zur Vermeidung ungünstiger Verschattungsverhältnisse, eine maximale Firsthöhe für die zweigeschossige Bebauung von 11 m Höhe festgesetzt. Dabei wurde ein Sonnenstand von ca. 20° und eine mittige Lage des Firstes, bei einer Dachneigung von 40° angenommen. In jedem ist bei der Entscheidung über die Dachgestaltung eine ungünstige Verschattung der dahinterliegenden oder seitlichen Wohnbebauung auszuschließen (ggf. ist ein entsprechender Verschattungsnachweis zu führen). Aus dem gleichen Grund wird auch die zwingende Zweigeschossigkeit für die Hausgruppen festgesetzt.

Ein Teilbereich an der Fritz-von-Unruh-Straße ist zur Errichtung von Wohnungen für ältere Menschen vorgesehen. Dieser Bereich wurde aus Gründen einer wirtschaftlichen Ausnutzung und Gewährleistung der Unterbringung aller erforderlicher Nutzungsbereiche mit einer höheren GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,8 festgesetzt. Mit den gleichzeitig festgesetzten Baugrenzen und der Festsetzung flachgeneigte Dächer wird ausreichender Abstand zu der vorhandenen Wohnbebauung geschaffen und eine Beeinträchtigung vermieden.

Darüber hinaus wurde in zentraler Lage, innerhalb der Grünzone ein Kinderspielplatz in einer Größe von 1500 bis 2000 m² eingeplant, der naturnah ausgebaut werden soll.

Die Versorgung des Gebietes mit den Gütern des täglichen Bedarfs erfolgt durch das vorhandene Einkaufszentrum.

Ebenso sind alle Schularten, Kindergärten, Gemeindezentren etc. bereits vorhanden.

5. Schalltechnische Vorkehrungen

Die Bebauung hält entlang der Südtangente (B 49) einen Abstand von 150 - 200 m und an der tieferliegenden Ortsteilverbindungsstraße Abstände von 70 - 90 m mit jeweils eingeschossigen Wohnhäusern ein. Diese Abstände reichen bis auf einige kritische Bereiche an der Ortsteilverbindungsstraße aus, um ohne Lärmschutzmaßnahmen auskommen zu können.

Gemäß Lärmschutzgutachten (Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Asterstein II, Dipl.-Ing. Paul Pies, Boppard, 1998) sind ggf. an der Ortsteilverbindungsstraße, wenn deren genaue Höhenlage bekannt ist, Lärmschutzanlagen in Form von ca. 3,5 m hohen Erdwällen oder Wänden erforderlich.

Damit können die Tages- und Nachtorientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes von 55 dB (A) bzw. 45 dB (A) eingehalten werden.

Zur Ermittlung von Schießgeräuschmissionen wurden seitens der Bundeswehr an 3 Messpunkten im Plangebiet die mittleren Einzelschusspegel für insgesamt 18 unterschiedliche Schießübungen (Waffenarten und Schussfolgen) ermittelt.

Ausgehend von den festgestellten Messwerten wurde seitens der Bundeswehr für den ungünstigsten Messpunkt (Messpunkt 3 an der Böschung zur Bundesstraße B 49 mit freier Sichtverbindung zur Standortschießanlage) die jeweils maximale Schusszahl bei Schießübungen ermittelt, damit auch in Überlagerung mit unterschiedlichen Übungen auf

der Schmittenhöhe und/oder Standortschießanlage der zulässige Richtwert im Plangebiet eingehalten wird.

Von der Wehrbereichsverwaltung IV wurde weiterhin mitgeteilt, dass derzeit Nachtschießen

zwischen 22.00 und 23.00 Uhr sowie darüber hinaus bis 06.00 Uhr nicht stattfinden. Die Inanspruchnahme einer Ausnahmeregelung nach § 60 Bundes-Immissionsschutzgesetz ist zurzeit nicht vorgesehen, jedoch kann bei Vorliegen von außerordentlichen Gründen die Ausnahmeregelung beantragt werden und somit ein Schießen zur Nachtzeit (im Zeitraum zwischen 22.00 bis 06.00 Uhr) zukünftig nicht ausgeschlossen werden.

6. Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)

In einem nördlichen Teilbereich des Plangebietes befand sich eine Deponie. Diese Fläche ist im Bebauungsplan als Fläche gem. § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Untersuchungen haben ergeben, dass nur eine geringe Ausgasung erfolgt und eine Gefährdung für Anwohner nicht besteht.

(Detailuntersuchung der Altablagerung Nr.238 Ablagerungsstelle „Auf dem Grabenstück“ in Koblenz Asterstein GFM-Umwelttechnik GbR, Köln, 1998).

Bei Veränderung der Bodenstruktur, wie zum Beispiel durch das Entfernen der Grasnarbe oder durch Tiefbaumaßnahmen kann es jedoch kurzfristig zu erhöhten bis konzentrierten Gasemissionen kommen. Setzungsrisse können ebenfalls zu konzentrierten Gasaustritten führen, wobei nicht auszuschließen ist, dass auch Methan in höheren Konzentrationen entweicht.

Die Abbauprozesse von organischem Material innerhalb der Deponie sind noch nicht endgültig abgeschlossen, so dass auch in Zukunft mit Setzungen zu rechnen ist, die die Standfestigkeit und Qualität der geplanten Straße in Mitleidenschaft ziehen können.

Nach Kenntnis über den genauen Verlauf der Straße ist eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

Die in den Hinweisen genannten Vorsorge- und Sicherheitsmaßnahmen sind zu beachten.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei Einhaltung der Empfehlungen des Gutachtens, die insbesondere in den Hinweisen noch einmal zusammengefasst sind, eine Gefährdung für Menschen und die Umweltmedien Wasser und Luft nicht zu besorgen ist. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich der Gefahrenforschung sind nicht erforderlich. Der Umfang der durchgeführten Untersuchungen stellt eine ausreichende Grundlage für die Beurteilung des Gefahrenpotentials dar.

7. Versickerung

Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist grundsätzlich möglich und entsprechend der Gestaltung und Hinweise im Bebauungsplandtext auszuführen (Grundlage: Versickerungskonzept für das Baugebiet Koblenz-Asterstein II, GFM-Umwelttechnik GbR, Köln, 2000).

Aufgrund der inhomogenen Bodenverhältnisse und damit verbunden, den streuenden Durchlässigkeiten des Bodens, sind die hydrologischen Voraussetzungen und die Bemessungen der geplanten Versickerungsanlagen durch ein Gutachten pro Anlage nachzuweisen.

Maßnahmen zur Reduzierung des abzuleitenden Niederschlagswassers, wie durch Retention (Dachbegrünung, durchlässig gestaltete Stellplätze) oder Regenwassernutzung (Zisternen) sind positiv zu bewerten.

Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes sind Stellplätze, nach dem Ergebnis des Gutachtens, zur Flächenversickerung nicht geeignet.

8. Wertstoffbehälter

Im Plangebiet ist ein Standort für Wertstoffbehälter im Bereich der Planstraße C vorgesehen.

9. Grüngestaltung - Landespflege und Grünordnung

Gemäß § 17 Landschaftsplanung in der Bauleitplanung des Landespflegegesetzes von Rheinland-Pfalz aus dem Jahre 1979, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994, wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Landespflegerischer Planungsbeitrag einschließlich Grünordnungskonzept erarbeitet

(Landespflegerischer Planungsbeitrag -B-Plan 103 „Wohnen Asterstein II, Dipl.-Ing. B. Mehrens, Koblenz, 2000).

Der Landespflegerische Planungsbeitrag umfasst im Wesentlichen folgende Inhalte:

- 1) Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs
- 2) Erfassung und Wertung des Eingriffs
- 3) Landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen
- 4) Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- 5) Vorschläge für verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan (Hinweise zur Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen) sowie Kosten der landespflegerischen Maßnahmen.

9.1 Gebietsstruktur

Das geplante Baugebiet ist in zwei Zonen zu unterteilen:

den nordwestlichen, zentralen und flacheren Teil mit vorhandenen Ackerflächen und vereinzelt Baumbestand, der den Kern des Baugebietes bildet,

den südöstlichen Hangbereich, oberhalb des Horchheimer Weges, mit Grün- und Ackerland sowie Streuobstflächen und stärkerem Baumbestand, der nur teilweise bebaut wird.

Vor allem bei Letzterem kommt es zu einem Verlust von Acker- und Grünland, wobei wertvolle Streuobstbestände von der Bebauung ausgenommen werden.

9.2 Abwägung

Der überwiegende Teil des neuen Baugebietes wird innerhalb des Erschließungsringes Fritz-von-Unruh-Straße auf einer lediglich noch teilweise genutzten Grün- und Ackerfläche entstehen. Hier kommt es durch Bebauung und Erschließungsanlagen zu einer massiven Versiegelung. Andererseits trägt die Anlage von Hausgärten und öffentlichen Grünanlagen zu einer Milderung der Eingriffe bei.

Zu bewerten ist auch, dass die bestehende Bebauung im Südwesten bzw. Nordwesten des Gebietes sowie die bereits hergestellten Erschließungsstraßen ohnehin zu einer Beeinträchtigung landschaftlicher Gegebenheiten geführt haben.

Die Eingriffe in die südöstliche Hangzone sind insbesondere im Bereich der „Wachhecke“ schwerwiegender. Um hier die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu minimieren, wurden die Bauflächen geringer gehalten und eine wertvolle Streuobstwiese in einer Größe von ca. 7.000 m² von der Bebauung ausgenommen.

Zudem berücksichtigt die Bebauung klimatische Gegebenheiten (Entstehung von Kaltluft) in dem lediglich eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser in lockerer Bauweise vorgesehen sind.

Darüber hinaus wird durch die weitgehende Freihaltung der südöstlichen Hangzone bis zur B 49 eine Störung des Landschaftsbildes in vertretbaren Grenzen gehalten.

Zur Minimierung des Eingriffs sind im Baugebiet darüber hinaus folgende Maßnahmen im städtebaulichen Entwurf umgesetzt:

- a) Eine maximale Durchgrünung des Baugebietes (Straßenbäume, Grünflächen, Hausgärten) reduziert die Eingriffe in Flora/Fauna, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild auf ein zwingend erforderliches Minimum.
- b) Durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird für ein allgemeines Wohngebiet der geringste Anteil von Fläche verbraucht.
- c) Die lückige, maximal zweigeschossige nach Süden ausgerichtete Bebauung stellt keine vollständige Barriere für die Kaltluftströme in Ost-West-Richtung dar, so dass ein größerer Teil der auf den Ackerflächen entstehenden Kaltluft das Gebiet weiterhin durchströmen kann.
- d) Das Ausmaß der Flächenversiegelung wird durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellplätze und Garagenzufahrten reduziert.

Der Landespflegerische Planungsbeitrag zeigt auf, dass trotz dieser Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt nicht möglich ist.

Im Rahmen des bauleitplanerischen Abwägungsprozesses wurde jedoch die Bereitstellung von Bauland im unmittelbaren Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet (B-Plan Nr. 102, Asterstein I) höher bewertet.

Das Gebiet soll vor allem jungen Familien die Schaffung von Eigenheimen ermöglichen. Daher sind die Aufwendungen für den Ausgleich in einer wirtschaftlich vertretbaren Größenordnung zu halten.

Ausschlaggebend für die Bebauung des Gebietes ist, dass die gesamte Infrastruktur, wie z.B. Schulzentrum, Einkaufszentrum, Gemeindezentrum, Kindergärten etc. sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und die Verkehrserschließung bereits vorhanden bzw. ohne Probleme zu ergänzen sind.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass im Nordosten und Südosten, teilweise auch im Südwesten des Baugebietes unverbaubare Grün- und Landschaftszonen angrenzen, die über Fußwege zu erreichen sind und eine Naherholung ermöglichen.

Mit der Freihaltung der südöstlichen Hangzone von Bebauung werden zudem die Darstellungen im Flächennutzungsplan erheblich unterschritten.

Im Plangebiet enthalten ist ein größerer Teil der Ortsteilverbindungsstraße nach Arzheim.

Diese Straße hat neben der Erschließungsfunktion für das neue Baugebiet eine übergeordnete Bedeutung.

Ausgleichsmaßnahmen sind unmittelbar an der Straßentrasse möglich. Einer befestigten Fläche von ca. 3.610 m² stehen Ausgleichsflächen von ca. 1,21 ha gegenüber.

9.3 Landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen

Die landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen sind im Plan mit den Buchstaben S 1, S 2 und W gekennzeichnet.

Entsiegelung

Ein Teil des vorhandenen Horchheimer Weges wird entsiegelt; dadurch erfolgt eine Aufwertung der Bodenfunktionen. Es handelt sich um etwa 1.060 m² Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser.

Anlage von Grünflächen S 2 (A 2)

Die geplante Wohnbebauung wird durch öffentliche Grünflächen gegliedert. Da es sich derzeit um ackerbaulich genutzte Flächen handelt, werden durch die Anlage von Rasenflächen mit umfangreichen Baumpflanzungen die Bodenfunktionen verbessert und somit ein Teil des Eingriffs durch die Versiegelung im Bereich der Hochfläche „Am Horchheimer Weg“ ausgeglichen (ca. 3000 m²).

Umwandlung Acker in Grünland mit Streuobstwiesencharakter W (A 6 - A10) und S 2 (A 4)

Die derzeit genutzten Flächen im Geltungsbereich östlich der geplanten Bebauung werden in Grünland umgewandelt und extensiv genutzt. Zudem erfolgt eine Nachpflanzung von Obstgehölzen sowie auf Teilflächen die Anlage von Rainen und kleineren Gehölzbeständen. Zielsetzung ist die Entwicklung eines strukturreichen Offenlandbereiches, um den verbleibenden Lebensraum als Verbundachse zwischen Griesenbachtal und Bienhorntal aufzuwerten. Insgesamt soll der charakteristische offene Landschaftscharakter mit den vielfältigen Sichtbeziehungen erhalten bleiben. Zudem erfolgt aus klimatischen Gründen lediglich eine lockere Nachpflanzung von Gehölzen. Die Ausgleichsmaßnahmen setzen sich aus mehreren Teilflächen zusammen und haben eine Größe von ca. 16.830 m².

Erhalt und Entwicklung extensiv genutzter Grünlandflächen mit Streuobstwiesencharakter S 2 (A 3) und W (A 5)

Die bereits extensiv genutzten Grünlandflächen werden durch eine Aufrechterhaltung der extensiven Bewirtschaftung sowie durch Nachpflanzung von Obstgehölzen gesichert und zu einem strukturreichen Offenlandbereich entwickelt.

Es handelt sich um mehrere Teilflächen, deren Gesamtgröße etwa 11.670 m² beträgt. Da es sich jedoch bereits um wertvolle Bereiche handelt, werden bei der Eingriffsbilanzierung nur 50 % angerechnet (5.840 m²).

9.4 Ausgleich für den Eingriff Ortsteilverbindungsstraße:

Erhalt und Entwicklung extensiv genutzter Grünlandflächen mit Streuobstwiesencharakter S 1 (A 1)

Als Ausgleichsmaßnahme für die Ortsteilverbindungsstraße werden die beidseitig angrenzenden Grünlandbereiche mit den einzelnen Obstgehölzen erhalten und entwickelt. Bei den Neupflanzungen ist zu berücksichtigen, dass die Straße landschaftlich eingebunden wird; zudem sind die randlichen Bereiche so zu gestalten, dass die Beeinträchtigungen der benachbarten Lebensräume durch die Straße minimiert werden. Bei der Flächenanrechnung muss berücksichtigt werden, dass die hochwertigen Bereiche nur geringfügig aufgewertet werden können - zumal das Gebiet durch die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen erheblich belastet wird. Die Fläche kann daher nur zu einem geringen Prozentteil berücksichtigt werden (Flächengröße absolut: 15.485 m²).

9.5 Durchgrünung des Wohngebietes

Eine Durchgrünung der Wohnbauflächen wird im Wesentlichen durch Anlage und Bepflanzung der Hausgärten erreicht. Darüber hinaus ist eine zentrale Grünzone mit Baumpflanzungen, Fußwegen und einem Kinderspielplatz mit naturnahem Ausbau vorgesehen. Entlang der Erschließungsstraßen sind teilweise großkronige Bäume festgesetzt, um einen Alleencharakter zu erreichen.

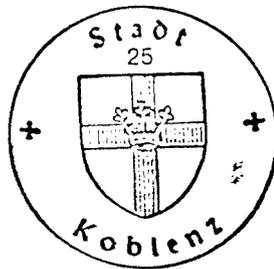
Die Ausgleichsmaßnahmen, Ziff. 9.3 und 9.4 sind entweder in das Baugebiet integriert oder schließen unmittelbar an die Wohnbauflächen an.

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Da die Grundstücke im Plangebiet sowohl hinsichtlich ihrer Lage als auch ihres Zuschnittes für eine ordnungsgemäße Bebauung teilweise ungeeignet sind, müssen vorher noch bodenordnende Maßnahmen gemäß Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Die der Stadt Koblenz durch diese Maßnahmen entstehenden Kosten werden auf DM 5,5 Mio. + Ortsteilverbindungsstraße DM 1,2 Mio.

Ausgefertigt:
Koblenz, den ..28.06.2002



STADTVERWALTUNG KOBLENZ

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Karl-Heinz Wimmer'.

Oberbürgermeister