

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 105 b

Baugebiet: In der Hohl, Ober- und Unterbreitweg

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt nördlich vom Tierheim und ist östlich von der Moselweißer Hohl sowie nördlich vom Unterbreitweg und südlich vom Oberbreitweg umgrenzt.

Zur Zeit wird dieser Bereich, der einen starken Obstbaumbestand hat, zum größten Teil als Freizeitgartenanlage sowie als Hausgärten der bestehenden Wohnhäuser der Moselweißer Hohl genutzt. Das Plangebiet umfaßt 2,4 ha.

Der Ortsteil Moselweiß verfügt nicht mehr über große zusammenhängende bebaubare Flächen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll hier der Nachfrage nach Bauland in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Erschließung

Das Wohngebiet wird mit einer Erschließungsstraße von der Moselweißer Hohl über den Oberbreitweg als Verkehrsring zum Unterbreitweg mit Anschluß an die Moselweißer Hohl erschlossen.

Durch einen einheitlichen Straßenausbau, der eine Trennung von Geh- und Fahrweg nicht vorsieht sowie durch Wechsel der Farbe des Straßenbelags in dem Einmündungsbereich, soll eine Verkehrsberuhigung erreicht werden und dem Verkehrsteilnehmer von vornherein signalisiert werden, daß der Fußgänger Vorrang hat.

Die Erschließungsstraße wird sparsam dimensioniert und erhält ein Querprofil von max. 5,5 m Breite.

3. Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr ist in ausreichendem Umfang Vorsorge getroffen. Im gesamten Baugebiet sind die Garagen direkt an oder bei den Reihenhäusern im Erdgeschoß untergebracht. Darüber hinaus stehen für den Besucherverkehr im öffentlichen Straßenraum auf markierten Standplätzen rd. 26 Parkplätze zur Verfügung.

4. Bauliche Ausnutzung

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

Insgesamt können hier ca. 24-26 Gebäude errichtet werden. Um den Familiencharakter des Gebietes zu wahren und eine zu große Verdichtung im Hinblick auf die 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). Die Versorgung des Gebietes mit den Gütern des täglichen Bedarfs soll von den im nahen Ortskern gelegenen Läden und Handwerksbetrieben mit übernommen werden.

5. Schalltechnische Vorkehrungen

Der Tagesimmissionsrichtwert eines allgemeinen Wohngebietes von 55 dB (A) wird auch bei Nutzung des Bolzplatzes gemäß Lärmschutzgutachten mit Ergänzungsgutachten der Firma Pies vom 20.04.1993 und 17.09.1996 eingehalten.

6. Klima

Der Moselweißer Hang hat in seinem derzeitigen Zustand eine Klimafunktion als Entstehungsgebiet des Moselweißer Hangwindes. Seine Reichweite beträgt über den Hangfuß (Beatusstraße) hinaus bis zu 300 m moselwärts und erreicht bisweilen am Krankenhaus Kemperhof deren Ufer. Nach Westen endet sein Einzugsgebiet am Steilhang zur Mosel, nach Osten jenseits der Sportplätze am Hauptfriedhof. Die Temperaturabsenkung durch die Hangwinde kann gegenüber der Innenstadt 5° und gegenüber der Karthause 3° erreichen.

Der Stadtrat hat am 30. Sept. 1993 beschlossen, die Wohnbauflächen der Umwelt sowie des Klimas wegen auf 2 Baugebiete von insgesamt 4,4 ha zu reduzieren, so daß von 20,3 ha Hangfläche 16,2 ha Grünfläche verbleiben und die Kaltluft bzw. der Klimaaustausch über dem Moselweißer Hang und Rauental gewährleistet bleibt. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes steht vor dem Abschluß. Der Bebauungsplan Nr. 105 b entspricht den künftigen Darstellungen.

7. Grüngestaltung - Landespflege und Grünordnung

Gemäß § 17 Landschaftsplanung in der Bauleitplanung des Landespflegegesetzes von Rheinland-Pfalz aus dem Jahre 1987 wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein landespflegerischer Planungsbeitrag einschließlich Grünordnungskonzept erarbeitet.

Der Landespflegerische Planungsbeitrag, umfaßt folgende Inhalte

- a) landschaftsplanerische Ausgangssituation,
- b) Grundlage,
- c) Nullvariante (Status-Quo-Prognose),
- d) Landespflegerisches Entwicklungskonzept,
- e) Ermittlung und Bewertung des geplanten Eingriffs und seine Auswirkungen auf die Landschaftshaushaltspotentiale,
- f) Umweltverträglichkeitsnachweis,
- g) Hinweise zur Umsetzung der landespflegerischen Maßnahme,
- h) Kosten der landespflegerischen Maßnahmen

7.1 Grundlagen

Durch die geplanten Bebauung kommt es zum Verlust eines Biotopkomplexes mit z.T. alten ehemaligen Streuobstbeständen als Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Trotz der vorherrschenden gärtnerischen Nutzung haben die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit eine hohe Bedeutung, insbesondere für die Vogelwelt. Die Lebensräume haben sowohl eigenständige Funktionen als auch bedeutende Funktionen in Verbindung mit dem für städtische Verhältnisse großräumigen Lebensraumkomplex des gesamten Moselweißer Hanges (z.B. als Nahrungsraum für den Grünspecht, der an andere Stelle des Hangbereiches seinen Brutraum hat).

7.2 Abwägung

Da aufgrund früherer negativer Veränderungen der Moselweißer Hang mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Schwellenstadium darstellt, können bereits kleinräumige Veränderungen wie die vorgesehene Bebauung am "Oberbreitweg/In der Hohl" zur Unterschreitung von Minimalarealen für gefährdete Tierarten, insbesondere für den gefährdeten Grünspecht, führen.

Im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages wurde aufgezeigt, daß innerhalb des Geltungsbereiches ein vollständiger Ausgleich der erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt nicht möglich ist.

Trotz der hohen ökologischen Wertigkeit und den daraus zu erwartenden erheblichen Eingriffen bei einer Bebauung der Flächen wurde die Bereitstellung von Bauland in der Nähe zum alten Ortskern im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung höher bewertet. Den Belangen von Natur und Landschaft wird insofern Rechnung getragen, als das ursprünglich großflächige Baugebiet auf zwei kleine randliche Teilbereiche reduziert wurde und intensive landespflegerische Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz getroffen werden. Dadurch soll eine möglichst umweltverträgliche bzw. natur- und landschaftsschonende Bebauung des Plangebietes sichergestellt werden.

7.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Neuschaffung und weiteren Entwicklung von ökologisch wertvollen Vegetationsbeständen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Durch die Festsetzung des ehemaligen Ziegeleigeländes als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (extensive Obstwiese, Entwicklung von strukturreichen Gehölzbeständen) können die beeinträchtigten Lebensräume zumindest teilweise neu angelegt und entwickelt werden. Aufgrund der nur in beschränktem Umfang zur Verfügung stehenden Flächen sind die als Obstwiese und extensive Wiese zu entwickelnden Flächen von jeglicher sonstigen Nutzung (z.B. Erholungsnutzung) oder baulichen Anlagen freizuhalten. Dies gilt auch für eine eventuell benötigte Hütte o.ä. für die Unterbringung von Geräten zur Pflege der Flächen; eine Gerätehütte ist bei Bedarf auf angrenzenden Grundstücken oder auf den öffentlichen Grünflächen unterzubringen.

Zur entsprechenden Entwicklung der Flächen zu ökologisch wertvollen Lebensräumen sind regelmäßige Erziehungsschnitte der zu pflanzenden Obstbaumhochstämme, insbesondere in den ersten 10 Jahren, sowie eine extensive Nutzung der Wiese unter den Obstbäumen durchzuführen (zweimalige Mahd mit Abräumen des Mähgutes, keine Düngung).

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind überlagert mit Festsetzungen von Flächen zur Erhaltung von Gehölzbeständen und/oder von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Zweck dieser Überlagerung von Festsetzungen ist zum einen der Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände auf dem Lärmschutzwall im Sinne einer Eingriffsminimierung. Die Gehölze haben bereits eine gewisse Funktion als Lebensraum, insbesondere als Brutgehölze für Kleinvogelarten, und besitzen ein Ausgangspotential für die Besiedlung der neuanzulegenden bzw. zu entwickelnden Lebensräume. Durch ergänzende Gehölzpflanzungen wird die Funktion als Lebensraum für Kleinvögel gestärkt. Zum anderen dienen die zu erhaltenden und zu pflanzenden Gehölzbestände am Rand des ehemaligen Ziegeleigeländes zum Schutz der zu entwickelnden Lebensräume vor äußeren Beeinträchtigungen.

Von einer Erhöhung des vorhandenen Lärmschutzwalles im Südosten des Plangebiets wurde abgesehen. Mit einer Erhöhung wäre der Verlust der 20-30-jährigen Gehölze, die sich durch die Sukzession auf dem Lärmschutzwall entwickelt haben, verbunden. Die Gehölze besitzen selbst eine Sicht- und gewisse Lärmschutzfunktion gegenüber dem südlich gelegenen Tierheim und dem Bolzplatz. Ein Verlust der Gehölze würde zu einem weiteren Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild führen. Eine Erhöhung des Lärmschutzwalles stellt durch die zusätzliche Barrierewirkung für den Kaltluftabfluß zudem ein weiteres Risiko der Beeinträchtigung des äußerst empfindlichen lokalen Klimasystems am Moselweißer Hang dar (klimatische Ausgleichsfunktion und Frischluftversorgung von Moselweiß bis Rauental).

Laut Lärmschutzgutachten werden auch bei der derzeitigen Ausprägung des Lärmschutzwalles die Immissionsgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet durch die Lärmemissionen des Tierheims und des Bolzplatzes nicht überschritten. Durch eine Erhöhung des Lärmschutzwalles auf ca. 5 m könnten die Lärmimmissionen durch das Tierheim und den Bolzplatz zwar weiter minimiert werden, aufgrund der Vorbelastung durch den Verkehr auf der Straße "In der Hohl" könnten die Immissionsgrenzwerte für ein reines Wohngebiet jedoch nicht eingehalten werden.

Zur Minderung der Beeinträchtigungen des Boden-/Wasserhaushaltes werden Festsetzungen über die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen getroffen.

7.4 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindung für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern □

Im Sinne einer Eingriffsminimierung sind alle im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände zu erhalten und durch Schutzmaßnahmen langfristig zu sichern; falls erforderlich, auch unabhängig von Bautätigkeiten und über die Bauzeit hinaus. Dies gilt auch für private Grundstücke.

Alle durch Text oder Zeichnung festgesetzten Anpflanzungen dienen der Aufwertung von Funktionen des Naturhaushaltes und der Einbindung in das Landschaftsbild. Pflanzgebote im öffentlichen und privaten Bereich haben insbesondere folgende Funktionen:

- Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes,
- Einbindung in die umgebende Landschaft (das geplante Baugebiet ist auch vom gegenüberliegenden Hangbereich der Mosel sichtbar),
- Minderung von kleinklimatischen Extremen, Verhinderung von Aufheizungseffekten sowie Minderung von negativen Auswirkungen auf die klimatische Ausgleichsfunktion des Moselweißer Hanges und die Frischluftversorgung,
- naturnahe Gestaltung der privaten Gärten und Minderung der negativen Wirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt durch eine intensive Durchgrünung mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten,
- Entwicklung von Lebensräumen für gehölzbewohnende Vogelarten,
- Schutz der südlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden wertvollen Lebensräume durch eine intensive Eingrünung des Baugebietes mit heimischen, standortgerechten Gehölzen,
- Schutz der zu entwickelnden Flächen für Natur und Landschaft vor Beeinträchtigungen,
- Gestaltung des Straßenraumes.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sowie zur landschaftlichen Einbindung werden insbesondere großkronige Laubbäume im Straßenraum gepflanzt.

Sowohl zur Minderung von negativen Auswirkungen auf das lokale Klimasystem und die Pflanzen- und Tierwelt als auch zur landschaftlichen Einbindung sind umfangreiche zusammenhängende und durchgängige Gehölzpflanzungen auch auf den privaten Grundstücken erforderlich. Diese Gehölzpflanzungen werden in den jeweiligen Randzonen der geplanten Bebauung, an den Grundstücksgrenzen angelegt, so daß sie keine unzumutbaren Einschränkungen der Grundstücksnutzung darstellen.

Die Zusammensetzung der vorgegebenen Artenlisten für die festgesetzten Gehölzpflanzungen orientiert sich vor allem an der potentiellen, natürlichen Vegetation und den am Moselweißer Hang erhobenen naturnahen Gehölzbeständen. Neben der Bestimmung der Arten wird auch ein qualitativer Mindeststandard festgesetzt, um schnellstmöglich die erwünschten Effekte (Ausgleich von Eingriffen, landschaftliche Einbindung, Raumbildung und -gestaltung etc.) zu erreichen.

Die Anpflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grundstücken wird zwar nicht vollständig untersagt, jedoch stark eingeschränkt.

Aufgrund der Lage des geplanten Wohngebiets am Rand eines struktur- und artenreichen Komplexlebensraumes mit einer hohen bzw. sehr hohen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist ein besonderer Wert auf die Anpflanzung standortgerechter, heimischer Laubgehölzarten zu legen.

7.5 Sammelzuordnung gem. § 8 Abs. 1 Satz 4 BNatschG

Durch die planungsrechtliche Festsetzung werden Flächen für landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Grundstücksflächen mit zu erwartenden Eingriffen jeweils gesammelt zugeordnet. Die Zuordnung der landespflegerischen Maßnahmen zu den einzelnen Grundstücken erfolgt über den Versiegelungsschlüssel, d.h. im Verhältnis der absehbaren Versiegelung auf den Grundstücken werden die landespflegerischen Maßnahmen diesen Grundstücken jeweils zugeordnet. □

7.6 Flächenbilanz

Den durch Überbauung und Versiegelung beeinträchtigten Flächen stehen folgende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gegenüber: □

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Extensive Obstwiese (0,198 ha) und eine strukturreiche Gehölzpflanzung (0,054 ha)
Gesamtfläche = 0,252 ha
(in der Plandarstellung C) | <ul style="list-style-type: none"> • Wohnbauflächen
Versiegelung = 0,244 ha |
| <ul style="list-style-type: none"> • Gehölzflächen und Sukzessionsfläche
Gesamtfläche = 0,153 ha
(in der Plandarstellung D) | <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsfläche
Versiegelung = 0,105 ha |

8. Wertstoffbehälter

Wertstoffbehälter sind im Bereich der Zufahrt zum Tierheim bereits vorhanden.

9. Altlasten

Nach Auswertung des für das Plangebiet erstellten Bodengutachtens ergeben sich **keine** Hinweise auf Altlasten.

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

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

Ausgefertigt:
Koblenz, den 22.07.1998



STADTVERWALTUNG KOBLENZ
In Vertretung:

Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a surname.