

Begründung

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Nr. 110, Im Römerkastell"

Stadt:	Koblenz
Gemarkung:	Niederberg
Flur:	1

**Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom
27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)**

Gehört zum Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stand: Juni 2003

Gliederung:

1.0 Ursache und Anlaß der Planung

2.0 Vorgaben der übergeordneten Planungen

- 2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald
- 2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz

3.0 Darlegung der Plankonzeption und Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB

- 3.1 Grundzüge der vorliegenden Planung
- 3.2 Begründung zu Art und Maß der geplanten Nutzung im Baugebiet
- 3.3 Belange der Ver- und Entsorgung
- 3.4 Straßenplanung klassifizierter Straßen, Verkehrsanbindung und -erschließung des Plangebietes
- 3.5 Belange des Immissionsschutzes
- 3.6 Wasserläufe, Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete
- 3.7 Vorbelastung durch Altablagerungen, Abgrabungen und Bodenschätze
- 3.8 Belange der Landespflge
- 3.9 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

4.0 Darstellung der beabsichtigten Bodenordnung

5.0 Flächenermittlung

6.0 Kostenschätzung

1.0 Ursache und Anlaß der Planung

Der Rat der Stadt Koblenz hat in seiner Sitzung am 27.09.2001 den Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 (1) BauGB bzw. der Verfahrenseinleitungsbeschluß gemäß § 12 (2) BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nr. 110, Im Römerkastell“ gefaßt.

Anlaß für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht der Eheleute Thul, ihr bestehendes Wohnhaus durch einen zweigeschossigen Anbau zu vergrößern.

Der Vorhabenträger beabsichtigt hierdurch eine bedarfsorientierte Erweiterung des von ihm und seiner Familie seit Jahren bewohnten Anwesens. Das Ensemble von Alt- und Ergänzungsbau fügt sich in die vorhandenen Baustrukturen und das Landschaftsbild harmonisch ein. Da der gesamte Bereich, auch der Erweiterungsbereich, im Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, ist auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten von einer Verträglichkeit der räumlich begrenzten Gebäudeerweiterung auszugehen.

Die vorliegende vorhabenbezogene Planung ermöglicht somit dem Vorhabenträger auf seinem seit Jahren genutzten Grundstück, eine bedarfsorientierte Erweiterung seines Wohnhauses.

2.0 Vorgaben der übergeordneten Planungen

2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Textteil:

- Oberzentrum Koblenz
- gewerblicher Entwicklungsort
- Erholungsgemeinde
- Lage im Strukturraumtyp I (mit insgesamt günstiger Struktur)

Planteil Gesamtkarte:

- Siedlungsfläche

Planteil oberflächennahe Rohstofflagerstätten:

- Keine Eintragung

2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 (2) BauGB „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“.

3.0 Darlegung der Plankonzeption und Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB

3.1 Grundzüge der vorliegenden Planung

Durch die vorliegende Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Wohnbauvorhabens der Eheleute Thul nordwestlich der Straße „Im Römerkastell“ im Stadtteil Niederberg, geschaffen werden.

Der Bebauungsplan, insbesondere die überbaubare Fläche, wurde entsprechend den vorliegenden Vorhabenplänen an die geplante Wohngebäudeerweiterung angepaßt.

Die geplanten Gebäudeabmessungen wurden zur Information im Bebauungsplan nachrichtlich als gestrichelte Linie dargestellt.

3.2 Begründung zu Art und Maß der geplanten Nutzung im Baugebiet

Das Baugebiet wird entsprechend der baulichen Vorprägung der angrenzenden Bereiche gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der angrenzenden Bebauung.

Die GRZ/ GFZ von 0,4/ 0,8 und die Festsetzung von 2 Vollgeschossen entspricht dem Charakter der umliegenden baulichen Strukturen und trägt auch dem angestrebten, aufgelockerten Erscheinungsbild der geplanten Ortsrandbebauung Rechnung. Hierzu wurde auch die Festsetzung getroffen, daß lediglich die Errichtung von Gebäuden in offener Bauweise zulässig ist. Gemäß den Textlichen Festsetzungen unter Pkt. 1.6 ist im Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.

Zudem sind zur Entschärfung der künftigen Parkplatzsituation 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

3.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Nach den vorliegenden Informationen ist zur Zeit davon auszugehen, daß die Versorgung des Änderungsbereiches mit Wasser, Energie und Telekommunikation durch Anschluß an die in der angrenzenden Ortslage vorhandenen Leitungstrassen gewährleistet werden kann.

Das Abwasser soll, nach den derzeit vorliegenden Informationen, in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.

Unabhängig davon ist vorgesehen, das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zunächst durch die Anlage von Dachbegrünungsmaßnahmen zurückzuhalten und dann ggf. in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen oder auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

3.4 Straßenplanung klassifizierter Straßen, Verkehrsanbindung und Erschließung des Plangebietes

Die Grundstücke werden über die Straße „Im Römerkastell“ an das örtliche Straßennetz angebunden.

Klassifizierte Straßen werden von der Planung nicht betroffen.

3.5 Belange des Immissionsschutzes

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand drängt sich die Vermutung von unzulässig hohen immissionstechnischen Beeinträchtigungen für die künftige Wohnbebauung im Plangebiet nicht auf.

Das Plangebiet wird weder von stark befahrenen Straßen tangiert, noch sind stark emittierende Betriebe in der näheren Umgebung vorhanden.

3.6 Wasserläufe, Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Das Baugebiet berührt weder Wasserläufe noch Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

3.7 Vorbelastung durch Altablagerungen, Abgrabungen und Bodenschätze

Entsprechende Vorbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet berührt jedoch das Grabungsschutzgebiet „Römisches Kastell mit Badeanlage in Koblenz-Niederberg“.

Hierzu liegt eine Stellungnahme seitens des Landesamtes für Denkmalpflege, Koblenz, im Rahmen der Bauvoranfrage für das Bauvorhaben der Eheleute Thul vor.

Nach dem Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege vom 24.04.2001 ist eine Überbauung der im Untergrund enthaltenen antiken Befunde aus archäologisch-denkmalpflegerischer Sicht vertretbar.

Das Landesamt weist darauf hin, daß wenn archäologische Funde und Befunde auftreten, diese während der Erdarbeiten vom Landesamt nach fachlichen und wissenschaftlichen Gesichtspunkten gegraben und dokumentiert werden müssen.

Die nachfolgend formulierten Auflagen sind demnach in den Durchführungsvertrag der Eheleute Thul zu übernehmen:

- Archäologische Funde und Befunde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Amt Koblenz, Festung Ehrenbreitstein.

- Der Beginn von Erdarbeiten ist mindestens 1 Woche vorher dem Landesamt für Denkmalpflege, Koblenz, anzuzeigen.
- Beim Auftreten von archäologischen Funden und Befunden sind die Erarbeiten unverzüglich einzustellen, um dem Landesamt für Denkmalpflege die ordnungsgemäße Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben, insbesondere die Durchführung einer wissenschaftlichen Ausgrabung unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu ermöglichen (§ 18 Abs. 1, § 19 Abs. 1 DSchPflG).
- Eine Ausgrabung und Dokumentation der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde muß gewährleistet sein.
- Anfallender Oberboden und der kulturfähige Unterboden zur Herstellung von Vegetationsflächen sollen wieder aufgetragen werden. Die Vorgaben der DIN 18915 sind zu beachten. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme sind spezielle Auflagen einzuhalten, um hydraulische und hydrochemische Veränderungen in den Grundwasserleitern zu verhindern. Die Anforderungen der DIN 4020 sind zu beachten.

3.8 Belange der Landespflege

Zu dem Bebauungsplan wurde gemäß § 17 LPflG ein landespflegerischer Fachbeitrag erstellt.

Das im Fachbeitrag erarbeitete landespflegerische Zielkonzept, auf das an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen wird, beinhaltet Maßnahmenvorgaben, die dazu beitragen, den aus der vorliegenden Planung resultierenden Eingriff in Natur und Landschaft zu mildern und letztlich auch auszugleichen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden soweit sie rechtlich umsetzbar und aus Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten vertretbar

erschieden, vollständig als landespflegerische Festsetzungen übernommen.

Hierzu zählen vor allem die Festsetzungen auf der in der Planzeichnung mit „A“ gekennzeichneten Fläche, die zur Erhaltung und Entwicklung der Biotopfunktionen im Plangebiet sowie der landschaftsgemäßen Einbindung und Neugestaltung des Siedlungsrandes dienen.

Die Fläche „A“ wird als rd. 3,0 m breite, gestufte Hecke aus heimischen Laubgehölzen (Sträucher und Heister) zur randlichen Eingrünung der Wohnbauflächen und zur Gestaltung des Siedlungsrandes angelegt. Sie dient außerdem zum Ausgleich des Eingriffes in das Bodenpotential.

Zum Ausgleich des Eingriffes in das Wasserpotential, wird eine Dachbegrünung für Hauptgebäude und Garagen festgesetzt und die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser empfohlen.

Die auf dem Bebauungsplan aufbauende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (siehe Pkt. 3.9 „Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ zum Bebauungsplanentwurf) kommt zu dem Ergebnis, daß durch die Maßnahmen im Plangebiet keine Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes erforderlich werden und der Eingriff somit insgesamt als ausgeglichen zu betrachten ist.

Zusätzlich wird die in der Planzeichnung mit „B“ gekennzeichnete Fläche als Grünlandfläche mit einzelnen Obstbäumen“ festgesetzt und somit dauerhaft gesichert. Da hier keine zusätzlichen landespflegerischen Maßnahmen festgesetzt werden, die den Biotopwert der Fläche erhöhen, wird die Fläche „B“ nicht in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz eingerechnet.

Für das Untersuchungsgebiet und das weitere Umfeld wurden bisher bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Rheinland-Pfalz (LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ 2000 und 2001) keine Schutzgebiete abgegrenzt oder gemeldet, die dem

Schutzzweck und den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-RL) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete (VRL) entsprechen. Demzufolge konnten von der Europäischen Kommission auch keine Gebiete in den Entwurf der Gemeinschaftsliste aufgenommen werden.

In der von den Naturschutzverbänden zusammengestellten Liste der potentiellen Gebiete nach FFH-Richtlinie in Rheinland-Pfalz (BUND et al. 2000) wird im entsprechenden Landschaftsausschnitt ebenfalls kein potentielles FFH-Gebiet dargestellt.

Aufgrund der kartierten Biotope und Strukturen sowie dem direkten Anschluß an die Siedlung ist nicht zu erwarten, daß der Planbereich oder die angrenzenden Flächen zu einem potentiellen FFH-Gebiet oder einem faktischen Vogelschutzgebiet gehören.

Da das Plangebiet zudem weit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 2,0 ha Grundfläche liegt, besteht zu einer UVP-Vorprüfung ebenfalls kein Erfordernis.

3.9 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Biotoppotential

Sp 1	Sp 2	Sp 3	Sp 4	Sp 5
Biotoptyp	Wertstufe der aktuellen ökologischen Funktionserfüllung	geplante Nutzung	Gesamt- größe der Fläche (m ²)	Eingriffswert (Pkt) = Sp 2 x Sp 4
Eingriff				
Scherrasen (SR)	3	Bebauung Nebenanlagen	520	1.560
Einzelgehölze (XE)	6	Bebauung Nebenanlagen	75	450
Weg, Platz versiegelt (SV)	1	Nebenanlagen	60	60
Summe			655	2.070

Biotoptyp	Wertsteigerung der ökologischen Funktionserfüllung	geplante Nutzung	Gesamt- größe der Fläche (m ²)	Kompensations- wert (Pkt) = Sp 2 x Sp 4
Kompensation				
Festsetzung von zu erhaltenen Einzelgehölzen (siehe oben)	6	Maßnahmen	65	390
Anlage einer dichten Hecke mit standortheimischen Gehölzen (Breite 3 m)	5	Maßnahmen	150	750
Anlage von Scherrasen und Ziergarten	3	Maßnahmen	185	555
Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf Haus und Garage	2	Maßnahmen	155	310
wasserdurchlässig befestigte Flächen	1	Nebenanlagen	40	40
Weg, Platz versiegelt (SV) (siehe oben) mit seitlicher Versicherung	1	Nebenanlagen	60	60
Summe			655	2.105

BILANZ: Eingriff - Kompensation	-35
--	------------

Der mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird aus landespflegerischer Sicht durch die oben angeführten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert, so dass nach deren Umsetzung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt.

4.0 Darstellung der beabsichtigten Bodenordnung

Da sich die betroffenen Parzellen im Besitz des Vorhabenträgers befinden, ist eine Bodenordnung nach dem BauGB nicht erforderlich.

5.0 Flächenermittlung

Plangebiet insgesamt:	ca. 2.340 qm
priv. Grünfläche „A“:	ca. 150 qm
priv. Grünfläche „B“:	ca. 1.070 qm
Nettobauland:	ca. 1.120 qm

6.0 Kostenschätzung

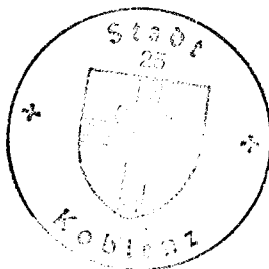
Die durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehenden Kosten für Planung und Erschließung werden von einem privaten Investor getragen.

Die Kostenübernahme wird von Seiten der Stadt Koblenz mit dem Investor vertraglich geregelt.

Bezüglich der zu erwartenden Kosten für Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet wird folgende **Kostenschätzung** zugrunde gelegt:

Maßnahme	Einzelpreis	Flächengröße (m²) o. Stückzahl	Gesamtpreis ca.
Festsetzung von zu erhaltenen Einzelgehölzen	130,00 €	2	260,00 €
Baumschutz			
Anlage einer dichten Hecke mit standortheimischen Gehölzen (Breite 3 m)	5,00 €	150	750,00 €
Anlage von Scherrasen und Ziergarten	6,00 €	185	1.110,00 €
Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf Haus und Garage	35,00 €	155	5.425,00 €
wasserdurchlässig befestigte Flächen	15,00 €	40	600,00 €
Weg, Platz versiegelt (SV)	3,00 €	60	180,00 €
(siehe oben) mit seitlicher Versickerung			
Summe			8.325,00 €
			rd. 8.500,00 €

Ausgefertigt:
Koblenz, 19.12.2003



Stadtverwaltung Koblenz

Walter Wiemann
Oberbürgermeister