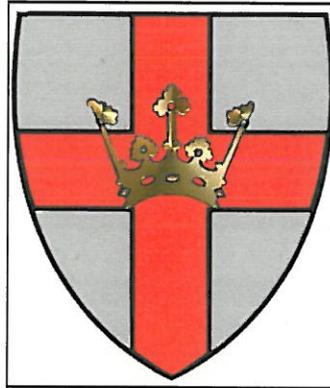


**Stadtverwaltung Koblenz**



**Begründung mit Umweltbericht  
- Bebauungsplan Nr. 12 -**

**„Emser Straße/ Beckenkampstraße“**

AMT 61  
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAUORDNUNG

## INHALTSVERZEICHNIS

### BEGRÜNDUNG

<b>1</b>	<b>ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETS, GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	<b>4</b>
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	4
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung).....	4
3.3	Arten- und Biotopschutz .....	4
<b>4</b>	<b>BESTANDSBESCHREIBUNG</b> .....	<b>5</b>
4.1	Topographie .....	5
4.2	Bauliche Gegebenheiten/ Flächennutzungen im Plangebiet und Umgebung .....	5
<b>5</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b> .....	<b>5</b>
5.1	Rahmenbedingungen.....	5
5.2	Konzeptbeschreibung.....	6
<b>6</b>	<b>ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZ- UNGEN</b> .....	<b>6</b>
6.1	Allgemeines Wohngebiet.....	6
6.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	6
6.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	7
6.4	Private Grünfläche – Zweckbestimmung „Hausgärten“ .....	7
6.5	Landespflegerische Maßnahmen.....	8
<b>7</b>	<b>GESTALTERISCHE REGELUNGEN</b> .....	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>IMMISSIONEN UND EMISSIONEN</b> .....	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>ALTLASTEN UND ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN</b> .....	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG/ BODENORDNUNG</b> .....	<b>10</b>
<b>12</b>	<b>STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN</b> .....	<b>11</b>

<b>13 KOSTEN UND FINANZIERUNG .....</b>	<b>11</b>
<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>12</b>
<b>1 VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>12</b>
<b>2 BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS.....</b>	<b>12</b>
2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans .....	12
2.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	12
2.3 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans .....	13
<b>3 METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN.....</b>	<b>13</b>
3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	13
3.2 Angewandte Untersuchungsmethode.....	13
3.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.....	14
<b>4 PLANERISCHE VORGABEN/ ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG.....</b>	<b>14</b>
4.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	17
4.1.1 Schutzgut Mensch.....	17
4.1.2 Schutzgut Tiere.....	17
4.1.3 Schutzgut Pflanzen .....	20
4.1.4 Schutzgut Boden.....	21
4.1.5 Schutzgut Wasser .....	21
4.1.6 Schutzgut Klima/ Luft .....	22
4.1.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	22
4.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	23
4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	24
4.3 Beschreibung der voraussichtlichen (erheblichen) Umweltauswirkungen der Planung.....	24
4.3.1 Schutzgut Mensch.....	24
4.3.2 Schutzgut Tiere.....	24
4.3.3 Schutzgut Pflanzen .....	25
4.3.4 Schutzgut Boden.....	25
4.3.5 Schutzgut Wasser .....	25
4.3.6 Schutzgut Klima/ Luft .....	26
4.3.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	26
4.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	26
4.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	27
4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	29
4.5 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung (Monitoring).....	29
4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	29

## 1 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Die Stadt Koblenz beabsichtigt in dem rechtsrheinischen Stadtteil Horchheim zusammenhängende Grünflächen aus Gründen des Naturschutzes und der Landespfl ege zu sichern.

Der betreffende Bereich befindet sich zwischen der rückwärtigen, östlichen Gebäudekante der Bebauung der Emser Straße und westlich der Beckenkampstraße. Die als Haus- und Nutzgärten genutzten Flächen erreichen eine Flächenausdehnung von rund 1,0 ha. Sie stellen zwischen dem Landschaftsschutzgebiet „Am Angelberg“ im Osten und dem Rhein im Westen einen bedeutenden Trittstein der Biotopvernetzung dar.

Aufgrund der topografischen Lage kommt dem Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild eine besondere Bedeutung zu. Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber Veränderungen der Oberflächengestalt wird im Wesentlichen durch die Sichtbarkeit in der Umgebung bestimmt. Da sowohl aus der Nähe als auch Ferne der Eindruck eines stark durchgrünt en Baugbietes vermittelt wird, ist die Empfindlichkeit insbesondere des Gehölzbestands gegenüber einer Beseitigung sehr hoch.

In den vergangenen Jahren konnte eine beginnende Bautätigkeit im nördlichen und südlichen Randbereich der zu sichernden Fläche festgestellt werden (ein Wohnbauvorhaben wurde realisiert, für ein weiteres liegt die entsprechende Genehmigung vor). Es ist somit eine Tendenz hin zu einer weiteren Bebauung der rückwärtigen Gartenbereiche erkennbar. Aus dieser Interessenkollision erwächst ein gewichtiges öffentliches Interesse bzw. die Erforderlichkeit der Überplanung des Gebiets.

## 2 LAGE DES PLANGEBIETS, GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Horchheim. Die Straßenzüge der Emser Straße und der Beckenkampstraße verlaufen hangseitig parallel zum Rheinufer. Die Plangebietsfläche umfasst einen Teilabschnitt der bebauten Grundstücksflächen entlang der Emser Straße sowie die rückwärtig zur Beckenkampstraße ausgerichteten Gartenbereiche.

Die vorhandene Bebauung ist wesentlich durch die vorherrschende Wohnnutzung gekennzeichnet. Das Stadtbild ist in dem zu betrachtenden Teilabschnitt der Emser Straße hauptsächlich durch zwei- bis dreigeschossige Einzelhausbebauung geprägt, die durch überdurchschnittlich tiefe Gartenflächen rückwärtig ergänzt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden entlang der Straßenbegrenzung des in Ost-West Richtung verlaufenden Straßenabschnitts der Beckenkampstraße;
- im Süden durch die Böschungskante des Bahngeländes;
- im Osten entlang der Straßenbegrenzung der Beckenkampstraße und
- im Westen entlang der Straßenbegrenzung der Emser Straße.

Die Straßenverkehrsflächen liegen, mit Ausnahme der Wendeanlage Beckenkampstraße, nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

In nord-südlicher Richtung erstreckt sich das Plangebiet über rund 450 m, in ost-westlicher Richtung variiert die Ausdehnung zwischen ca. 47 m im nördlichen und 85 m im südlichen Bereich.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1 000.

### **3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

#### **3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Den Geltungsbereich des Bebauungsplans allein betreffend sind keine konkreten Grundsätze oder Ziele aus den Raumordnungsplänen ableitbar. Insbesondere der Regionale Raumordnungsplan legt für die bebaute Ortslage und das Plangebiet im Allgemeinen Siedlungsfläche für Wohnen fest.

Das Planungsziel steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

#### **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)**

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz aus dem Jahr 1983 stellt für den Bereich des Plangebiets Siedlungsfläche Wohnen dar.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Nutzungskonzept steht den Vorgaben des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Der Bebauungsplan ist gemäß den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3.3 Arten- und Biotopschutz**

Die Länder sind gemäß § 40 BNatSchG verpflichtet, bedeutsame Populationen, Lebensgemeinschaften und Biotope wildlebender Tier- und Pflanzenarten darzustellen und zu bewerten sowie Schutz-, Pflege- und Entwicklungsziele festzulegen. Die Entwicklung vernetzter Systeme von Lebensstätten und Lebensgemeinschaften wildlebender Tiere und Pflanzen steht in diesem Zusammenhang als zentrales Element, da sie zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts einen wichtigen Beitrag leistet.

Geschützte Gebiete auf Grundlage der Fauna- Flora- Habitat- Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH- Gebiete) sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Jedoch befindet sich in 300 m Entfernung das FFH- Gebiet „Mittelrhein“ mit seinen Uferabschnitten. Neben der Zielsetzung der Erhaltung der Habitats für Wanderfische sowie der Laichplätze autochthoner Fischarten ist als weiterer Schutzzweck die Erhaltung der Ufer- und Auenlebensräume definiert.

Östlich des Plangebiets, oberhalb der östlichen Bebauung der Beckenkampstraße, grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Am Angelberg“ an. Als Schutzzweck ist insbesondere die Erhaltung bzw. teilweise Wiederherstellung der landschaftlichen Vielfalt, Eigenart und Schönheit der überwiegend ungenutzten Streuobstbestände und der inselartigen, kleinflächigen Offenlandreste des Landschaftsraums „Am Angelberg“, v.a. dessen weitgehend von Bebauung freigehaltenen und von Eingriffen unberührten Hangbereich zum Rhein bestimmt. Darüber hinaus sollen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in diesem, aufgrund der Vorkommen von zum Teil seltenen und gefährdeten Tierarten bedeutsamen Bereich vermieden werden. Nicht zuletzt aufgrund der Größenordnung des Landschaftsschutzgebiets erfüllt das Gebiet eine wichtige Funktion im Biotopverbund.

Die kurzrasigen Gartenflächen im Plangebiet haben insbesondere für die im LSG kartierten Brutvögel, wie z.B. Grünspecht, eine existenzielle Bedeutung als Nahungshabitat. Bei einem Verlust dieser Flächen ist daher von einer mittelbaren Beeinträchtigung der im LSG brütenden Arten auszugehen.

## **4 BESTANDSBESCHREIBUNG**

### **4.1 Topographie**

Das Gelände fällt insgesamt zum Rhein hin ab, weshalb die Fläche des Plangebiets vom Rheinufer und der westlichen Rheinseite in Abschnitten einsehbar ist.

Das Gelände der Plangebietsfläche selbst steigt von der Emser Straße zur Beckenkampstraße hin um ca. 6,0 m auf einer Distanz von durchschnittlich 66,0 m an.

### **4.2 Bauliche Gegebenheiten/ Flächennutzungen im Plangebiet und Umgebung**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Emser Straße/ Beckenkampstraße“ sind sowohl Hauptgebäude, die vorwiegend der Wohnnutzung dienen, als auch diverse Nebengebäude/ Nebenanlagen unterschiedlicher Nutzung vorhanden.

Die vorhandenen Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereichs sind fast ausschließlich der Emser Straße zugeordnet und über diese erschlossen. Lediglich ein Doppelhaus befindet sich auf der westlichen, bislang weitgehend nicht angebauten Straßenseite der Beckenkampstraße. Im Jahr 2008 wurde im nördlichen Abschnitt des Plangebiets, auf einem an zwei Grenzen von Straßenverkehrsflächen umschlossenen Grundstück, ein weiteres Wohnbauvorhaben genehmigt. Das Vorhaben wurde bislang nicht realisiert.

Es sind verschiedenartige Gartenlauben und Geräteschuppen, Holzunterstände, etc. als auch Carports und Sammelgaragen für bis zu 6 Kfz vorhanden, die über die Beckenkampstraße erschlossen sind. Außerdem sind zum Teil Nebengebäude in einer Größenordnung von bis zu 45 m<sup>2</sup> Grundfläche vorhanden. Die Verortung der Anlagen innerhalb der Gartenflächen ist äußerst heterogen.

Die östliche Seite der Beckenkampstraße ist nahezu vollständig bebaut. Auch hier herrscht die Wohnnutzung vor. Diese Flächen befinden sich allerdings nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12.

## **5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

### **5.1 Rahmenbedingungen**

Die Fläche des Plangebiets stellt sich derzeit zweigeteilt im Bezug auf die ausgeübte Nutzung dar. Zum einen sind wohnbaulich genutzte Bereiche entlang der Emser Straße vorhanden, zum anderen schließen rückwärtig an die Bebauung der Emser Straße private Gartenbereiche an. Die vorhandenen Strukturen verfügen aufgrund ihrer zusammenhängenden Lage und Größe sowie der räumlichen Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Am Angelberg“ über eine Verbindungsfunktion als Trittstein im Biotopverbund bzw. als Nahrungshabitat für die im LSG kartierten Arten.

Die Bebauung selbst stellt sich in Form von zwei- bis dreigeschossiger Wohnbebauung in teils villenartiger Ausführung dar. Bezogen auf die Nutzung ist das Gebiet wesentlich durch das Wohnen geprägt, das vereinzelt durch sonstige Nutzungen (z.B. Zahnarztpraxis) ergänzt werden. Die zum Teil massive, dichte Bebauung im Bereich der Emser Straße in Kombination mit den anschließenden weitläufigen privaten Gartenbereichen prägt das Plangebiet maßgeblich.

## **5.2 Konzeptbeschreibung**

Das Konzept der Planung besteht aus der grob lenkenden Einflussnahme auf nutzungserweiternde Umbaumaßnahmen im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung und der Freihaltung der vorhandenen, das Gebiet maßgeblich prägenden, un bebauten Grundstücksflächen. Es wird angestrebt, durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen diese Grundstücksteile in ihrem Bestand zu sichern, darüber hinaus eine Ergänzung zu erreichen und die weitere bauliche Entwicklung in maßvollem Umfang zu lenken. Zu diesen Zwecken werden verschiedene bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die in den nachfolgenden Gliederungspunkten näher erläutert werden.

## **6 ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Allgemeines Wohngebiet**

Der Charakter des überplanten Teilabschnitts der Bebauung entlang der Emser Straße entspricht dem eines Allgemeinen Wohngebiets im Sinne des § 4 BauNVO. Die entsprechende Festsetzung wurde daher im Bebauungsplan gewählt. Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen derart beschränkt, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Der Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gründet insbesondere auf dem hierfür erforderlichen Flächenbedarf, den mit den Nutzungen verbundenen Immissionen sowie der Zielsetzung, das Gebiet in seiner stark durch die Wohnnutzung geprägten Gestalt zu sichern.

### **6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der zulässigen Bauweise orientiert sich am Bestand. Die gewachsene Einzelhausbebauung wird durch einen Doppelhauskomplex im südlichen Abschnitt des Plangebiets unterbrochen. Insgesamt ist die offene Bauweise vorherrschend, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans fixiert wird. Da eines der vorrangigen Ziele der Planung die Festschreibung der gewachsenen baulichen Struktur in diesem Abschnitt der Emser Straße ist, wird die zulässige Bauweise auf die vorhandenen Bauformen reduziert.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen umfasst im Wesentlichen die bestehenden Hauptgebäude entlang der Emser Straße. Die Lage der rückwärtigen, den privaten Gartenflächen zugewandte Baugrenze sowie die Ausgestaltung als so genanntes „Bauband“ lässt ausreichend Raum für Erweiterungen der Bestandsgebäude. Im vorderen, der Straßenverkehrsfläche Emser Straße zugewandten Teil sind künftige Entwicklungsmöglichkeiten nur geringfügig gegeben. Hier sollen die vorhandenen Gebäudefluchten im Bestand weitgehend gesichert werden. Im nördlichen Abschnitt des Plangebiets wurde im Jahr 2008 die Genehmigung zur Errichtung eines Wohngebäudes erteilt. Diese Fläche ist im vorliegenden Bebauungsplan durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist neben der Errichtung bzw. Erweiterung der Hauptgebäude ebenfalls die Errichtung oder Erweiterung von Nebenanlagen im Allgemeinen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind dagegen lediglich die Nebenanlagen zulassungsfähig, die mit der Zweckbestimmung der festgesetzten Privaten Grünfläche konform gehen. Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den zulässigen Nebenanlagen wird an dieser Stelle auf den nachfolgenden Gliederungspunkt verwiesen.

### **6.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports beschränkt sich künftig auf die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie die der Bebauung entlang der Emser Straße vorgelagerten Vorgärten. Einer Weiterentwicklung der bereits begonnenen Ausdehnung der über die Beckenkampstraße erschlossenen Garagennutzung und die damit einhergehende Veränderung des Gartencharakters der Gesamtfläche soll hierdurch entgegengewirkt werden.

Darüber hinaus ist insgesamt eine Reglementierung der zulässigerweise zu errichtenden Nebenanlagen in den Festsetzungen fixiert, um die Zweckbestimmung der rückwärtigen Gartenbereiche dauerhaft zu sichern und eine maßvolle bauliche Nutzung zu steuern. In den Vorgartenbereichen sind außer den vorbezeichneten Stellplätzen und Garagen keinerlei sonstige Nebenanlagen zulässig.

Die Auflistung der zulässigen Nebenanlagen in den textlichen Festsetzungen ist nicht abschließend definiert, sodass auch nicht explizit genannte Abwandlungen der bezeichneten Nebenanlagen oder Einrichtungen errichtet werden können, sofern sie mit der Zweckbestimmung „private Grünfläche - Hausgärten“ vereinbar sind. Die Voraussetzung der Konformität mit der Nutzung als private Hausgärten ist jedoch verpflichtend.

### **6.4 Private Grünfläche – Zweckbestimmung „Hausgärten“**

Um die derzeit als private Nutz- und Ziergärten genutzten rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung der Emser Straße in dieser Ausgestaltung zu sichern, sind diese Flächen als Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt. Diese Art der Festsetzung wird bewusst der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets mit Verzicht auf überbaubare Grundstücksflächen vorgezogen. Hierdurch soll die Bedeutung der Flächen sowie die angestrebte Erhaltung der Grünstruktur verdeutlicht werden.

Die Festsetzung überzieht bewusst auch vorhandene Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, da langfristig die Rückführung der baulich genutzten Teilflächen der Gartenzone zu einer gärtnerischen Nutzung angestrebt wird. Eine weitere Beeinträchtigung der Grünzone, durch die Ausweitung der baulichen Nutzung in die zu sichernde Grünfläche hinein, stünde der Gesamtzielsetzung der Planung entgegen und soll daher vermieden werden.

So sollen innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche „Hausgärten“ künftig lediglich Nebenanlagen zulässig sein, die der Zweckbestimmung der Flächenfestsetzung nicht entgegenstehen. Dies bedeutet keinen vollständigen Ausschluss von Nebenanlagen, jedoch eine Reduzierung der Zulässigkeit auf diejenigen Nebenanlagen, die üblicherweise mit der gärtnerischen Nutzung einhergehen bzw. damit untrennbar verbunden sind. Hier sind insbesondere Gartenlauben, Geräteschuppen, Gartenwege, Einfriedungen, Schwimmbecken etc. zu nennen.

Zunächst gewährleistet jedoch der Bestandsschutz allgemein die funktionsgerechte Weiternutzung der vorhandenen baulichen Anlagen und ermöglicht vor allem bauliche Maßnahmen, die der Instandhaltung und Reparatur dienen sowie verhältnismäßig geringfügige Erweiterungen oder Änderungen des Bestands, um die bauliche Anlage auch im Hinblick auf geänderte Anforderungen funktionsgerecht weiternutzen zu können. Ersatzbauten und wesentliche Erweiterungen überschreiten hingegen die Grenzen des Bestandsschutzes.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Mit der Festsetzung privater Grünflächen ist die Herausnahme der Gartenbereiche aus einer zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach § 34 BauGB zu beurteilenden Situation und damit die Unterbindung einer baulichen Hauptnutzung verbunden. Nach Aufhebung des Durchführungsplans Nr. 12 (im Jahr 1999) wurde die Bebaubarkeit der an die Beckenkampstraße angrenzenden Gartenflächen nach

§ 34 BauGB durch den Stadtrechtsausschuss sowie durch das Verwaltungsgericht Koblenz im Jahr 2000 definiert. In den zwischenzeitlich vergangenen Jahren bestand somit die grundsätzliche Möglichkeit zur Bebauung der Flächen.

Nach Auswertung der dokumentierten Vorgänge der unteren Bauaufsichtsbehörde innerhalb der zum gegenwärtigen Zeitpunkt unbebauten Gartenzone des Plangebiets kann festgestellt werden, dass in den Jahren 1993 bis 2009 keinerlei Bestrebungen der Eigentümer bestanden, eine Bebauung zu etablieren, die beispielsweise mit dem inzwischen errichteten Doppelhauskomplex im Süden sowie dem genehmigten Wohnbauvorhaben im Norden des Plangebiets (jeweils im Bereich der rückwärtigen Gartenzone) vergleichbar sind.

Das Plangebiet war in den Jahren 2000 bis 2003 mit einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB belegt, sodass bauliche Entwicklungen innerhalb dieses Zeitraums nur eingeschränkt möglich waren. Da jedoch auch für diesen Zeitraum keine Vorgänge erfasst sind, die eventuelle Baugesuche dokumentieren, ist davon auszugehen, dass seitens der Eigentümer keine dringende Erforderlichkeit zur baulichen Nutzung der Flächen bestand.

Ungeachtet dessen tangiert ein derartiger Umbruch der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben die Belange bzw. Interessen der Eigentümer der betroffenen Flächen nicht nur unwesentlich. Die Entziehung oder Beschränkung der zulässigen Nutzung, hier Bebaubarkeit nach § 34 BauGB, führt in der Regel zu nicht unwesentlichen Minderungen des Verkehrswerts des Grundstücks im Bezug auf den Bodenwert.

Aufgrund der Bedeutung der Fläche als Nahrungshabitat, Trittstein im Biotopverbund sowie Landschaftselement wurde jedoch den Belangen von Natur und Landschaft und insbesondere den Belangen der als Nahrungsgast auftretenden Tierarten im Rahmen der städtebaulichen Abwägung der Vorzug gegenüber den privaten, eigentumsrechtlichen Belangen eingeräumt. Das dahingehende Abwägungsergebnis kam nicht zuletzt dadurch zustande, dass über die vergangenen Jahre und die Dauer des Bebauungsplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss im Jahr 1999) keine Wohnbautätigkeit bzw. entsprechende Dokumentation von Bauabsichten (z.B. in Form von Bauvoranfragen) festgestellt werden konnten, die über die beiden v.g. realisierten bzw. genehmigten Bauvorhaben hinaus gehen.

Darüber hinaus wird durch die Bebauungsplanung kein vollständiger Ausschluss der baulichen Nutzung vorgenommen. Die bestehenden Hauptgebäude erhalten einen angemessenen Erweiterungsspielraum, die vorhandenen Nebenanlagen genießen Bestandsschutz und können im Rahmen dessen erweitert oder instand gesetzt werden. Es ist insgesamt daher nicht von einem vollständigen Entzug der baulichen Möglichkeiten auf den Grundstücksflächen auszugehen, sondern von einer Einschränkung der Optionen zugunsten der schutzwürdigen Freiflächen.

## **6.5 Landespflegerische Maßnahmen**

Die getroffenen landespflegerischen Festsetzungen dienen der Sicherung und Fortentwicklung der vorhandenen Grünstruktur. In diesem Zusammenhang ist einerseits dem Erhalt der vorhandenen Gehölze, auch mit relativ geringem Stammdurchmesser, allgemein eine Bedeutung beizumessen. Weiterhin sind raumprägende Einzelgehölze besonders hervorzuheben und in ihrem Bestand zu sichern. Dem Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen kommt in der vorliegenden Planung eine übergeordnete Bedeutung zu, da die Grünstrukturen derzeit weiträumig durch Kurzrasenflächen gekennzeichnet sind. Die kartierten Baumstrukturen dienen jedoch vielen flugfähigen Tierarten wie Insekten und Vögeln als Nahrungshabitat. Vor dem Hintergrund der Bedeutung der privaten Grünbereiche als Nahrungshabitat für die innerhalb des östlich des Plangebiets gelegenen Landschaftsschutzgebiets „Am Angelberg“ ist die äußerst restriktive Vorgehensweise bei potenziellem Abgang der vorhandenen Gehölze erklärlich.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan wurden ergänzend Empfehlungen zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt auf den privaten Grünflächen aufgenommen. Die privaten Pflegemaßnahmen

der Haugärten sollten sich an dem Leitbild von parkartigen Wiesenflächen orientieren, was auf die Bedeutung von offenen Rasen- und Wiesenflächen für den Grünspecht zurückzuführen ist. Ein Mangel an Wiesenameisen als Sommernahrung ist eine Hauptbedrohung für den Grünspecht. Auf extensiv bewirtschafteten Wiesenflächen kommen dagegen genügend Ameisen in erreichbarer Umgebung vor. Entscheidend ist jedoch nicht nur das Vorhandensein, sondern auch die Erreichbarkeit der Wiesenameisen. Sporadisch gemähte Wiesen mit langer verfilzter Grasdecke scheiden für den Grünspecht als Nahrungshabitat aus. Optimal sind zweischürige, nur mäßig gedüngte Wiesen an Waldrändern oder in Obstgärten.

Die vorhandenen klein- und mittelkronigen Obst- und Laubgehölze in den Gärten bereichern das Gebiet mit ihrem Blüten- und Fruchtangebot. Als Nahrungshabitat z.B. für Vögel und Insekten sind diese unbedingt zu erhalten. In älteren Obstbäumen können sich zudem bei maßvoller Pflege im Stammbereich Astlöcher ausbilden, die sich zu ökologisch wertvollen Baumhöhlen, mit hoher Eignung als Lebensstätte für Spechte, Fledermäuse und Kleinsäuger entwickeln können.

## **7 GESTALTERISCHE REGELUNGEN**

In den Bebauungsplan sind diverse, durch § 88 Abs. 1 LBauO getragene Regelungen aufgenommen worden. Rechtsgrundlage für die Aufnahme der örtlichen Vorschriften in diesen Bebauungsplan bildet § 9 Abs. 4 BauGB.

Die Regelungen beziehen sich vorrangig auf die Gebäudegestaltung allgemein, die angepasste äußere Gestaltung von Doppelhausbebauungen, die Größe und Art von Werbeanlagen, Einfriedungen, die Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sowie die Ausführung von Garagen und Carports. Durch diese Regelungen wird ein gestalterisches Konzept verfolgt, das den bestehenden Strukturen einerseits und den angestrebten gestalterischen Zielen andererseits Rechnung trägt. Zur Sicherung der baustrukturellen Gegebenheiten sind daher insbesondere die äußere Gestaltung der Hauptgebäude, hierbei insbesondere die Dachgestaltung, und die Einschränkung möglicher Aufbauten in den Fokus zu rücken, da das äußere Erscheinungsbild der baulichen Strukturen maßgeblich hierdurch beeinflusst wird.

## **8 VER- UND ENTSORGUNG**

Die bestehende Bebauung liegt vollständig im erschlossenen Siedlungsgebiet von Horchheim. Die notwendige Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser, und Gas ist sichergestellt. Das Gebiet ist gemäß den Vorgaben des zuständigen Abwasserwerkes der Stadt Koblenz an das vorhandene Entwässerungssystem anzuschließen.

## **9 IMMISSIONEN UND EMISSIONEN**

Zur Beurteilung der aktuell auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurde im Rahmen der Bebauungsplanerstellung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung behandelt insbesondere die lärmtechnischen Auswirkungen der vorhandenen Verkehrswege (Bahnlinie, Bundesstraße 49, Emser Straße und Beckenkampstraße).

Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 treten in weiten Teilen des Pangebiets sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum um bis zu 10 bzw. 15 dB(A) auf. Verursacht werden diese maßgeblich durch die aktive Bahnlinie sowie die Bundesstraße 49. Die Emser Straße bzw. die Beckenkampstraße können aufgrund der relativ geringen Verkehrsbelastung vernachlässigt werden. Weitere Informationen bezüglich der angewandten Berechnungsmethoden sowie der zugrunde gelegten Daten können dem schalltechnischen Gutachten entnommen werden.

Zur Minderung der Auswirkungen der ermittelten Lärmbelastungen auf das Plangebiet ist es erforderlich, für Neu- und Umbauten sowie bauliche Erweiterungen bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm vorzunehmen. Der Bebauungsplan trifft daher zeichnerische und textliche Festsetzungen bezüglich vorzusehender Bauschalldämmmaße für die v.g. Vorhaben.

Bei Umsetzung der schallschutztechnischen Festsetzungen können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

## **10 ATLASTEN UND ATLASTENVERDACHTSFLÄCHEN**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich nach Auskunft aus der Betriebsflächendatei der Stadt Koblenz folgende Eintragungen:

- Zwei Gewerbe- und Industriestandorte (0078I22 und 0078I23), die nicht näher klassifiziert wurden. Die Flächen wurden kartiert aufgrund der Karten- und Luftbildauswertung aus dem Jahre 1954, nach der die Standorte seinerzeit vorhanden waren.  
Die Fläche befindet sich auf den Grundstücken Emser Straße Nr. 253/ 255 sowie Nr. 261.

Darüber hinaus sind folgende Brancheneinträge enthalten:

- Emser Straße Nr. 255 (00181-255-0): Vertretung von Reederei- und Baustoffvertrieb, sowie Pflastergeschäft
- Emser Straße 261 (00181-261-0): Buchdruckerei, sowie Kohlen- und Baustoffgroßhandel
- Emser Straße 269 (00181.269-0): Bauunternehmung
- Emser Straße 271 (00181-271-0): Bauunternehmung
- Emser Straße 273 (00181-273-0): Verlegung von Kunststoffböden und Linoleum sowie Kunststoffwandplatten, Wärme-, Schall- und Feuchtigkeitsisolierungen, Herstellung von Estrichen
- Emser Straße 279 (00181-279-0): Maurergeschäfte, sowie Bergbauindustribedarf
- Emser Straße 285 (00181-285-0): Transportunternehmen
- Emser Straße 289 (00181-289-0): Landschaftsbau, sowie Transportunternehmen
- Emser Straße 291 (00181-291-0): Bauunternehmung

Die voran genannten Einträge wurden aus vorhandenen Quellen erfasst, ohne abschließende Kenntnis, inwiefern die angezeigten Nutzungen faktisch auf den bezeichneten Grundstücken ausgeführt wurden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass Kontaminationen im Rahmen von Bauarbeiten zu Tage treten. Derartige Funde sind der unteren Wasserbehörde unmittelbar anzuzeigen.

## **11 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG/ BODENORDNUNG**

Zur Umsetzung der Planungsinhalte sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## 12 STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

<b>Flächenbezeichnung:</b>	<b>m<sup>2</sup> (ca.)</b>	<b>% (ca.)</b>
<b>Fläche des Geltungsbereiches</b>	<b>26.916,00</b>	<b>100,0</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>13.262,12</b>	<b>49,27</b>
davon überbaubar	8.778,00	66,19
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>330,05</b>	<b>1,23</b>
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>196,22</b>	<b>0,73</b>
<b>Private Grünfläche</b>	<b>12.176,05</b>	<b>45,24</b>
<b>Bahnfläche</b>	<b>438,21</b>	<b>1,63</b>

## 13 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadt Koblenz keine Kosten.

## UMWELTBERICHT

(gemäß § 2 (4) BauGB; § 2a mit Anlage i. V. m. § 1 (6) 7 BauGB)

### 1 VORBEMERKUNGEN

Gemäß den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange entsprechend den Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter geprüft. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Die Umweltprüfung führt dementsprechend alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht als Teil der Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor.

Die Inhalte dieses Umweltberichts orientieren sich an den in der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB enthaltenen Mindestanforderungen.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen für den Bebauungsplan Nr. 12 „Beckenkampstraße/ Emser Straße“ dargestellt. Eine Umweltprüfung aus einem zeitlich vorgelagerten Bauleitplanverfahren liegt für den Geltungsbereich nicht vor.

### 2 BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS

#### 2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan hat den Bestand der baulichen Anlagen und ökologischen Strukturen eines Teilabschnitts der Bebauung entlang der Emser Straße bzw. der Beckenkampstraße sowie die daran anschließenden privaten Gartenflächen zum Gegenstand. Mit der Planung wird insbesondere die Zielsetzung verfolgt, eine maßvolle Erweiterung der bestehenden baulichen Strukturen zu ermöglichen und gleichzeitig die ca. 1,0 ha große Gartenzone zu erhalten. Den privaten Gartenflächen kommt eine besondere ökologische Bedeutung zu, die in den folgenden Textkapiteln näher erläutert wird.

#### 2.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Festschreibung des heutigen baulichen und grünordnerischen Bestands im Bereich zwischen der Emser Straße im Westen und der Beckenkampstraße im Osten. In Anbetracht des Planungsziels und der Tatsache, dass durch die Planung keine nennenswerte zusätzliche Flächeninanspruchnahme vorbereitet wird, wird auf eine Prüfung alternativer Standorte verzichtet.

Bezüglich alternativer Planinhalte ist festzuhalten, dass die Ausweisung weiterer überbaubarer Grundstücksflächen und in der Folge ein Anbau an die westliche Straßenseite der Beckenkampstraße als Planungsalternative in Betracht gezogen wurde. Aufgrund der Bedeutung der sich heute als

Gartenzone darstellenden Flächen im Biotopverbund, als Nahrungshabitat für diverse Tierarten und Landschaftselement wurde jedoch der Sicherung der heutigen Strukturen der Vorzug eingeräumt.

Neben den alternativen Standort- oder Festsetzungsmöglichkeiten ist die so genannte Null- Variante, der Verzicht auf planerische Steuerung, als Alternative grundsätzlich zu diskutieren. Es ist vorliegend davon auszugehen, dass insbesondere die Hausgartenflächen ohne planerische Steuerung künftig weiter mit baulichen Anlagen durchsetzt werden. Unter Berücksichtigung der ökologischen Bedeutung der Fläche und der anzustrebenden Sicherung der Strukturen, kann auf bauleitplanerische Steuerung nicht verzichtet werden.

### **2.3 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans**

Zur Umsetzung der oben genannten Planungsziele werden im Wesentlichen folgende Festsetzungen getroffen:

- Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Ausschluss der Nutzungen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Tankstellen“ sowie „Gartenbaubetriebe“, einer GRZ von 0,4 und einer offenen Bauweise;
- Überbaubare Grundstücksflächen mit Raum für geringfügige Erweiterungen der baulichen Anlagen sowie im Übrigen Private Grünflächen Zweckbestimmung „Hausgärten“, um die Durchgrünung des Gebiets und eine Vernetzung der Flächen untereinander zu gewährleisten und langfristig zu sichern.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen gegen die Lärmimmissionen der Bundesstraße 49 bzw. der angrenzenden Bahnlinie

## **3 METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN**

### **3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung**

Um eine ausreichende Grundlage für die erforderlichen Erhebungen, Analysen und Bewertungen des Zustands von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde eine über den vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehende Umfeldbetrachtung durchgeführt, deren Untersuchungsraum jeweils in Abhängigkeit vom untersuchten Landschaftspotential abgegrenzt wurde. Das Gebiet der Umfeldbetrachtung, und hier im Wesentlichen die Lage des Landschaftsschutzgebiets „Am Angelberg“, schließt in östlicher Richtung an das Bebauungsplangebiet an.

Das Untersuchungsgebiet für den landespflegerischen Planungsbeitrag entspricht dem vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das Untersuchungsgebiet für den Artenschutz entspricht in etwa der Abgrenzung der Umfelduntersuchung.

### **3.2 Angewandte Untersuchungsmethode**

Im Zuge der Planung wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der zukünftig geplanten Nutzung neben empirischen Ansätzen vor allem folgende fachgutachterliche Grundlagenermittlungen sowie vorliegende Fachpläne ausgewertet:

- Landespflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan

- Landschaftsplan Stadt Koblenz
- Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz
- Landschaftsschutzgebietsverordnung „Am Angelberg“
- Rote Liste Bundesrepublik Deutschland
- Rote Liste Rheinland-Pfalz
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
- Anlage 1 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, FFH-Gebiete) und Anlage 2 (Europäische Vogelschutzgebiete) zu § 25 Abs. 2 LNatSchG
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
- Klima-Atlas Rheinland-Pfalz
- Geologische Karten
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan vom 11.01.2010

### **3.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben zur Erstellung des Umweltberichts bestanden nicht.

## **4 PLANERISCHE VORGABEN/ ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG**

Den Geltungsbereich des Bebauungsplans allein betreffend sind keine konkreten Grundsätze oder Ziele aus den Raumordnungsplänen ableitbar. Insbesondere der Regionale Raumordnungsplan legt für die Fläche des Plangebiets Siedlungsfläche für Wohnen fest.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz aus dem Jahr 1983 stellt für den Bereich des Plangebiets Siedlungsfläche Wohnen dar.

### **Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (§ 33)**

Natura-2000-Gebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht ausgewiesen.

Südlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 300 m, ist der Rhein mit seinen Uferabschnitten als Fauna- Flora- Habitat- Gebiet ausgewiesen. Das **FFH- Gebiet Nr. 5510-301 „Mittelrhein“** beinhaltet folgende Lebensräume:

3270	Schlammige Flussufer
6430	Feuchte Hochstaudenfluren
91 EO	Erlen- und Eschenauenwald, Weichholzaunenwald

Tierarten: Maifisch, Lachs, Flussneunauge, Meerneunauge und Gemeine Flussmuschel

Der Grund der Schutzwürdigkeit ist die Erhaltung der Habitate für Wanderfische und Laichplätze autochthoner Fischarten, sowie die Erhaltung der Ufer- und Auenlebensräume.

Das Untersuchungsgebiet ist durch die Südbrücke, die „Emser Straße“, die linksseitige Bebauung der „Emser Straße“ (in Richtung Pfaffendorf gesehen) und durch die Eisenbahntrasse von dem ausgewiesenen FFH- Gebiet getrennt. Schutzwürdige Lebensräume und geschützte Tierarten nach Anhang II der FFH- Richtlinie kommen innerhalb des Planbereiches nicht vor.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den schon bebauten Stadtbereich werden die Schutzziele des FFH-Gebietes nicht berührt.

Östlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 1,4 km, ist die Horchheimer Höhe als Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Für das **VSG- Nr. 5611-401 „Lahnhänge“** gelten besondere Schutzmaßnahmen für folgende, in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführte Arten:

Haselhuhn, Mittelspecht, Wespenbussard, Uhu, Rotmilan, Grauspecht, Schwarzspecht, Neuntöter und Schwarzmilan.

Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um Waldarten bzw. Arten die eine vielfältig strukturierte Landschaft als Bruthabitat benötigen. In dem bebauten Bereich sind diese Strukturen nicht vorhanden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass diese Arten nicht innerhalb des Geltungsbereiches brüten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass einige Arten wie z.B. Neuntöter und Grauspecht die kurzrasigen Flächen als Nahrungsbiotop nutzen. Für die empfindlichen Arten handelt es sich dabei jedoch um suboptimale Nahrungsflächen, da sie innerhalb des Siedlungsbereiches liegen und für die empfindlichen Vogelarten zu störanfällig sind.

### **Schutzgebiete nach Landesnaturschutzgesetz**

Schutzgebiete nach LNatSchG (§§ 17-23) sind im Untersuchungsgebiet nicht ausgewiesen.

Östlich des Plangebietes, oberhalb der Bebauung „Beckenkampstraße“ befindet sich das **Landschaftsschutzgebiet „Am Angelberg“**. Schutzzweck gem. § 3 der Rechtsverordnung vom 2. Mai 1996 ist:

1. Die Erhaltung bzw. teilweise Wiederherstellung der landschaftlichen Vielfalt, Eigenart und Schönheit der überwiegend ungenutzten Streuobstbestände und der inselartigen, kleinflächigen Offenlandreste des Landschaftsraumes „Am Angelberg“, insbesondere seines weitgehend von Bebauung freigehaltenen und von Eingriffen in die Landschaft unberührten Hangbereiches zum Rhein;
2. die Verhinderung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in diesem, aufgrund des Vorkommens von zum Teil seltenen und gefährdeten Tierarten, insbesondere für die Fauna bedeutsamen Bereichs, der wegen seiner Größe Bedeutung als Teil eines Biotopverbundsystems hat.

Bei einer unveränderten Nutzung des Plangebietes wird der Schutzzweck des angrenzenden LSG's nicht berührt. Sollte im vorliegenden Fall der Variante „Bebauung in der 2. Reihe“ der Vorzug gegeben werden, entfällt eine Freifläche von ca. 1,2 ha, die derzeit den flugfähigen Tierarten als Nahrungshabitat dient. Die kurzrasigen Flächen haben für die im LSG kartierten Brutvögel wie z.B. Grünspecht eine existenzielle Bedeutung als Nahrungshabitat. Weiter vom Brutstandort entfernte Offenlandflächen bedeuten immer einen höheren Energieaufwand, der sich negativ auf den Bruterfolg auswirken kann. Hinzu kommt der Konkurrenzdruck der in entfernten Nahrungsgebieten ansässigen Brutvogelarten. Hier ist vor allen Dingen die Schmittenhöhe zu nennen, die den dort vorkommenden Spechtarten (Grün- und Grauspecht) als Nahrungshabitat dient. Eindringende Nah-

rungskonkurrenten werden vertrieben. Durch diese Störung ist der Erhaltungszustand der lokalen Population u.U. gefährdet. Es ist zudem davon auszugehen, dass die Brutstandorte im LSG „Am Angelberg“ bei einer Verknappung der Nahrungshabitate im nahen Umfeld der Brutplätze aufgegeben werden. Bei einem Verlust der Flächen wäre somit der Schutzzweck des LSG berührt.

Südlich des Plangebietes bildet die Südbrücke die Grenze des sich rheinaufwärts befindlichen LSG's „**Rheingebiet von Bingen bis Koblenz**“. In § 1, Abs. 2, der Rechtsverordnung vom 26.04.1978 heißt es:

„Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.“

Insofern wird bei Vorhaben innerhalb der bebauten Ortslage der Schutzzweck:

- a) die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Rheintales und seiner Seitentäler, mit den das Landschaftsbild prägenden, noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen sowie
- b) die Verhinderung von Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes, insbesondere durch Bodenerosionen in den Hanglagen

nicht berührt.

### **Schutzziele nach Denkmalschutzgesetz**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei ausgewiesene Objekte:

#### Emser Straße Nr. 271

Es handelt sich hierbei um eine Mansardwalmdach-Villa in Jugendstilform. Die Gesamtanlage mit Garten steht unter Denkmalschutz.

#### Emser Straße Nr. 293

Es handelt sich hierbei um eine spätklassizistische Putzvilla aus Mitte des 19. Jahrhunderts. Die Gesamtanlage mit Garten steht unter Denkmalschutz.

### **Schutzgebietskonzeption Stadt Koblenz**

Das LSG „**Am Angelberg**“, das ca. 50 m östlich des Plangebietes liegt, ist als Raum mit sehr hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dargestellt. Für die überörtliche Vernetzung der Rheinhänge sowie für den Verbund zum Siedlungsbereich ist das LSG von hoher Bedeutung. Als Entwicklungsmaßnahme wird u. a. genannt:

„Initiierung von Programmen zur naturnahen Garten-, Fassaden- und Hausdachgestaltung in den Siedlungen.“

Das LSG hat eine ausgewiesene Fläche von 8,0 ha. Der Biotoptyp dehnt sich aber in Richtung der Streuobstflächen um Pfaffendorf aus, so dass laut der Schutzgebietskonzeption eine vorhandene Lebensraumgröße von etwa 19 ha vorhanden ist. Für die dort brütende streng geschützte Vogelart Grünspecht reicht diese Habitatgröße als Existenzsicherung nicht aus (Habitatanspruch etwa 50 ha). Aufgrund dessen sind angrenzende Nahrungsräume für die Vogelart lebensnotwendig.

Das ca. 50 m unterhalb des LSG's liegende Plangebiet weist eine zusammenhängende Freifläche von ca. 1,2 ha auf, so dass dieser Bereich mit Sicherheit dem Grünspecht als Nahrungshabitat dient. Während den Begehungen konnte er mehrmals bei der Nahrungssuche beobachtet werden. Insofern

kann davon ausgegangen werden, dass die Freifläche innerhalb des Untersuchungsgebietes mit zur Bestandssicherung des Brutvogels beiträgt und ein existentielles Nahrungshabitat darstellt.

### **Welterbe Oberes Mittelrheintal**

Der Stadtteil Horchheim gehört zur Kulturlandschaft „Oberes Mittelrheintal“, das sich seit Juni 2002 auf der Liste des UNESCO-Welterbes befindet.

## **4.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **4.1.1 Schutzgut Mensch**

Zur Beurteilung der auf das Schutzgut Mensch einwirkenden Faktoren sind einerseits die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans selbst anliegenden Rahmenbedingungen und andererseits die aus dem näheren Umfeld des Plangebiets resultierenden Einflüsse zu betrachten.

Das Plangebiet umfasst private Grundstücksflächen, die entlang der Emser Straße vorwiegend durch Wohnbebauung genutzt sind. Rückwärtig schließen offene Grundstücksbereiche an, die weitgehend als Nutz- und Ziergarten genutzt werden. Das Plangebiet und innerhalb dessen vorrangig die rückwärtige Gartenzone erfüllt die Funktion als Erholungsraum für die Bewohner der Grundstücke. Der Öffentlichkeit sind die in Privateigentum befindlichen Flächen nicht zugänglich. Lärmintensive Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereichs derzeit nicht angesiedelt.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze schließen aktive Bahnflächen an. Der Gleiskörper liegt höhenmäßig ca. 4,0 bis 5,0 m unterhalb des Plangebietsniveaus.

Zudem wird das Plangebiet lärmtechnisch durch die Bundesstraße 49 (Rheinbrücke) beeinflusst. Die Straßenverkehrsimmissionen resultierend aus der Befahrung der Emser Straße bzw. der Beckenkampstraße sind aufgrund der verhältnismäßig geringen Belastung vernachlässigbar.

### **4.1.2 Schutzgut Tiere**

Für die Erfassung der Fauna wurden keine gesonderten Untersuchungen durchgeführt. Während der Biotopkartierung (an insgesamt sieben Terminen zwischen April und Juli 2009) wurden die Zufallsfunde dokumentiert. Für weitere Informationen wurden der Landschaftsplan der Stadt Koblenz, die Schutzgebietskonzeption der Stadt Koblenz, die Biotopkartierung und die Fledermauserfassung der Stadtteile ausgewertet.

Aufgrund der sehr gepflegten Zier- und Freizeitgärten beschränkt sich die Tierwelt auf euryöke ungefährdete Arten der Siedlungsbereiche. So konnten als Brutvögel folgende Arten festgestellt werden:

Vogelart	Rote Liste		Lebensraumtyp		
	RLP	D	Hecken; Gehölze	Bäume	Gebäude; Gebäudestrukturen
Amsel			X		
Blaumeise				X	
Buchfink				X	
Grünfink			X		
Hausrotschwanz					X
Haussperling					X
Kohlmeise				X	

Innerhalb der Gärten wurden folgende Arten bei der Nahrungssuche beobachtet:

Vogelart	Rote Liste		Lebensraumtyp / Nahrungshabitat		
	RLP	D	Hecken; Gehölze	Bäume	Rasen
Bachstelze					X
Bluthänfling		V			X
Elster				X	
Grünspecht	3	V			X
Rabenkrähe				X	
Ringeltaube					X
Star				X	X
Stieglitz			X		
Schwarzmilan	3		Über dem Untersuchungsgebiet kreisend		

V = Vorwarnliste (bundesweiter Bestandsrückgang)

3 = gefährdete Vogelart (Einstufung „Rote Liste RLP/D“)

Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass die Gartenstrukturen ein durchschnittliches Artenspektrum aufweisen. Als gefährdete Vogelart konnte der Grünspecht mehrmals als Nahrungsgast beobachtet werden. Als Leitart von Streuobstbeständen wurde er als Brutvogel in dem östlich angrenzenden LSG „Am Angelberg“, in Verbindung mit den Streuobstbeständen um Pfaffendorf nachgewiesen (Schutzgebietskonzept Stadt Koblenz). Die Art beansprucht als Brutvogel eine Reviergröße von ca.

50 ha, so dass davon auszugehen ist, dass die Gartenflächen im Plangebiet einen Teilbereich des Gesamtlebensraumes darstellen. Als so genannte Erdspechte leben sie vorwiegend von Wiesenameisen, die sie auf kurzrasigen Flächen erbeuten. Die Lebensraumansprüche des Grünspechtes verdeutlichen somit auch die Vernetzungsfunktion des Plangebietes mit dem sich hangaufwärts befindlichen Landschaftsschutzgebiet und den übrigen Streuobstbeständen.

### **Tagfalter**

Trotz des hohen Schmetterlingsaufkommens in diesem Jahr konnten nur wenig Tagfalterarten im Untersuchungsbereich nachgewiesen werden:

Kleiner Kohlweißling

Tagpfauenauge

Kleiner Fuchs

Distelfalter.

Die allgemein verbreiteten und nicht gefährdeten Falterarten konnten alle an dem Schmetterlingsstrauch vor dem Haus Nr. 283 kartiert werden. Auf den Rasenflächen im rückwärtigen Bereich ist sowohl das Artenspektrum als auch die Individuendichte der Tagfalter erheblich eingeschränkt. So waren die vorgenannten Ubiquisten nur im Überflug zu beobachten.

### **Fledermäuse**

Nach der Fledermauserfassung der Stadtteile Pfaffendorfer Höhe / Horchheim (2007), wurde als regelmäßiger Flugkorridor der Zwergfledermaus die „Ravensteynstraße“ von Nord nach Südost in Richtung LSG „Am Angelberg“ genannt. Weiterhin durchfliegen das Große Mausohr und der Abendsegler die „Emser Straße“ von Nord nach Südost zum LSG. Die Flugrouten tangieren den nördlichen Zipfel des Untersuchungsgebietes. Das Plangebiet selbst ist in der o.g. Untersuchung nicht erfasst.

Für Fledermäuse bedeutsame Grünflächen sind die vertikalen Strukturen nördlich und südlich des Plangebietes, die das Rheintal mit dem LSG und dem rechten Rheinhang verbinden.

Das Plangebiet selbst hat nur geringe Habitatqualitäten für Fledermäuse. Dieses resultiert einmal aus dem Baumbestand, der bis auf wenige Ausnahmen jünger als 30 Jahre ist, und zum zweiten aus der intensiven Baumpflege, bei der Totholz entfernt und Baumhöhlen zugekittet werden. Ein potentielles Quartiersangebot besteht nur innerhalb des alten Baumbestandes (Haus Nr. 293) im südwestlichen Geltungsbereich, sowie für Fledermäuse der Siedlungsbereiche die Häuser selbst.

Als Nahrungshabitat wird der Untersuchungsbereich von Einzelexemplaren genutzt. So konnten bei der Abendbegehung im Juni zwei Fledermäuse (vermutlich Zwergfledermäuse) an den Straßenlaternen entlang der Beckenkampstraße gesichtet werden.

Als Nahrungshabitat hat das Plangebiet nur eine untergeordnete Bedeutung. Die intensiv gemähten Rasenflächen sind strukturarm; dementsprechend gering ist das Aufkommen von Insekten, Laufkäfern und Tag- und Nachtfaltern.

### **Flugunfähige Tierarten**

Der Untersuchungsbereich ist für flugunfähige Tierarten wie Igel, Mauer- / Zauneidechse usw. nur gering geeignet. Dazu tragen die Straßen im Westen, Norden und Osten bei sowie die Eisenbahntrasse im Süden. Weiterhin wird der Barriereeffekt durch die Grundstücksmauern entlang der „Emser Straße“ und die Mauern entlang der Bebauung „Beckenkampstraße“ verstärkt.

Offene vertikale Vernetzungsstrukturen zwischen dem Plangebiet und den Streuobstflächen im oberen Hang bestehen im Süden über die bahnrassensbegleitende Vegetation und im Norden über den Grünzug der Beckenkampstraße.

### **Bewertung der Bedeutung**

Die ca. 1,2 ha große Freifläche im rückwärtigen Bereich der Bebauung besteht zwar aus Einzelgrundstücken, weist aber aufgrund der Nutzung einen einheitlichen Biotoptyp auf. Der anthropogen bedingte Biotoptyp wird als Zier- / Hausgarten angesprochen.

Die Fläche zieht sich als bandartige Struktur auf einer Länge von ca. 420 m durch die bebaute Ortslage. Der Biotoptyp grenzt am südlichen Geltungsbereich und am nördlichen Ende der Beckenkampstraße an vertikale Grünstrukturen an, die in Vernetzung mit den Streuobstflächen des Rheinhangs stehen.

Die Bewertung hat ergeben, dass die zusammenhängende Freifläche durchweg eine hohe ökologische Funktion als Nahrungshabitat für seltene und gefährdete Vogelarten der Streuobstbestände des rechten Rheinhangs darstellt. Weiterhin fungieren einzelne Gärten als Bruthabitat für Vogelarten mit enger Bindung an den Siedlungsbereich wie Amsel, Grünfink und Hausrotschwanz. Die Gruppe der siedlungsabhängigen Vogelarten nutzt ebenfalls die gesamte Freifläche als Nahrungshabitat.

Als Nahrungsgast ist besonders der Grünspecht hervorzuheben, der oberhalb der Beckenkampstraße im LSG „Am Angelberg“ brütet. Da das Brutgebiet unterhalb der Größe des Minimumareals liegt, benötigt der Grünspecht zur Erhaltung der Population brutplatznahe Nahrungshabitate. Die ca. 1,2 ha große zusammenhängende Freifläche innerhalb des Plangebietes hat eine bedeutende Funktion als Nahrungshabitat für den Grünspecht.

### **4.1.3 Schutzgut Pflanzen**

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV) spiegelt die Gesamtheit der Standortbedingungen von Boden, Klima, Feuchte usw. im Untersuchungsgebiet wider.

Für den Horchheimer Hangbereich stellt die Karte der HpnV die Entwicklung von Perlgras-Buchenwald (*Melico-Fagetum typicum*) und Waldmeister-Buchenwald (*Asperulo-Fagetum typicum*) dar.

Die faktische Pflanzenwelt im Untersuchungsgebiet wird mit Ausnahme des Gartens Haus Nr. 293 (alter Baumbestand) durch siedlungstypisches Grün gebildet. Dominant in den Gärten sind die Kurzrasenflächen, die etwa 90 % der Freiflächen einnehmen. Ungenutzte Bereiche wie Ruderalfluren oder Brachen sind nicht vorhanden. Die Gehölze bestehen überwiegend aus fremdländischen Arten wie Kirschlorbeer, Flieder, Hortensie, Forsythie, Bambus usw.. Die Baumarten setzen sich etwa zu einem Drittel aus Nadelgehölzen und zu zwei Drittel aus Laubgehölzen zusammen.

Alle Obstbäume sind sehr gepflegt, so dass weder Totholz noch Höhlen vorhanden sind. Dieses gilt auch für die übrigen Laub- und Nadelbäume. Insofern ist der Untersuchungsbereich als Bruthabitat für Höhlenbewohner wie z.B. Spechte und Bilche sowie als Sommer- bzw. Winterquartier für Höhlenbewohnende Fledermausarten nicht geeignet.

Die 43 Obstbäume verschiedenen Alters dienen jedoch vielen flugfähigen Tierarten wie Insekten und Vögeln als Nahrungshabitat (siehe Kapitel „Tierwelt“).

Da jedes Grundstück über Rasen verfügt, ziehen sich die Kurzrasenflächen als Vernetzungsband über den gesamten rückwärtigen Bereich. In Zusammenhang mit Falllaub, Nadelstreu und Fallobst besteht hier ein zusammenhängendes Nahrungshabitat für flugfähige Tierarten der Siedlungen und Brutvogelarten der oberhalb liegenden Streuobstbestände.

#### Vegetationsbestand im Vorgartenbereich „Emser Straße“

Die Vorgärten sind durch Ziergärten und Rasenflächen geprägt. Da das Wohngebiet in hängigem Gelände liegt, sind alle Vorgärten mit Stützmauern eingefasst (siehe Bildnachweise im Anhang). Durch die Stützmauern, Einfahrten, Zuwegungen, Parkplätze und Garagen handelt es sich bei den Ziergärten um mehr oder weniger kleine Bereiche, die untereinander keinen Zusammenhang erkennen lassen.

#### Folgender alter Baumbestand ist erwähnenswert:

- Haus Nr. 245 alter Birnbaum unmittelbar vor der Hausfront
- Haus Nr. 261 alter Bergahorn (im Kronenbereich stark beschnitten)
- Haus Nr. 269 alte Eibe (Äste von unten her ausgeputzt)
- Haus Nr. 273 alte Magnolie,  
2 alte Eiben (ineinander verzahnt)
- Haus Nr. 291 alte Magnolie  
alte Linde  
alte Thuja
- Haus Nr. 293 3 alte Linden  
1 alte Eiche

Die alten Bäume des Hauses Nr. 293 stehen in Vernetzung mit dem Gehölzbestand entlang der Bahntrasse (bildet die Grenze des südlichen Geltungsbereiches), der über dem Tunneleingang in den Gehölzbestand des Landschaftsschutzgebietes „Am Angelberg“ übergeht. Diese Strukturen sind als vertikale Wanderlinie zwischen dem Rheinuferbereich und dem Landschaftsschutzgebiet unbedingt zu erhalten.

#### **4.1.4 Schutzgut Boden**

Der Untergrund des Plangebietes besteht aus quartären Ablagerungen des Rheins. Diese bauen sich auf der Niederterrasse aus sandig- schluffigen Kiesen und kiesig- schluffigen Sanden mit Hochflut-lehmbildungen auf.

Die Bebauung entlang der „Emser Straße“, die zum Teil schon seit Mitte des 19. Jahrhunderts vorhanden ist, hat zu einer intensiven Bodenumlagerung geführt.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb der Baugrundstücke kein natürlich gewachsener Boden mehr ansteht. Die Versiegelung des 2,85 ha großen Gebietes beläuft sich auf ca. 1,0 ha.

Gemäß Auskunft aus der Betriebsflächendatei der Stadt Koblenz sind diverse Gewerbe- und Industriestandorte bzw. Brancheneinträge innerhalb des Plangebiets erfasst. Die Informationen wurden aus vorhandenen Quellen zusammengetragen. Es besteht keine genauere Kenntnis darüber, ob die angezeigten Nutzungen tatsächlich auf den betreffenden Flächen stattgefunden haben. Insofern ist das Auftreten von Kontaminationen im Rahmen von Bauarbeiten nicht ausgeschlossen.

#### **4.1.5 Schutzgut Wasser**

Laut der Grundwasserbeschaffenheitskarte Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet in einem Bereich mit geringer Grundwasserführung.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden; ca. 120 m westlich der „Emser Straße“ verläuft der Rhein. Das Plangebiet ist durch eine weitere Bauzeile und die Eisenbahntrasse von dem Fluss getrennt. Aufgrund der Topographie liegt der Untersuchungsbereich außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereiches. Die „Emser Straße“ liegt im Durchschnitt etwa 20 m höher als der Wasserspiegel des Rheins.

#### **4.1.6 Schutzgut Klima/ Luft**

Die Klimakarte der Stadt Koblenz weist den Untersuchungsbereich als gemäßigten städtischen Überwärmungsbereich aus. Mit erhöhten Tagestemperaturen und relativ geringer nächtlicher Abkühlung werden diesen Flächen insgesamt „lufthygienisch und bioklimatisch mäßig belastende Eigenschaften“ zugeschrieben. In diesem Zusammenhang sind unversiegelte Freiflächen sehr wichtig, da sie einem intensiven Überwärmungsbereich entgegenwirken. Auf den im Untersuchungsgebiet überwiegend als Rasen genutzten Flächen wird Kaltluft bzw. von den Gehölzen Frischluft gebildet, die zur Durchlüftung des Wohngebietes beitragen.

#### **Bewertung der Bedeutung**

Die offenen Flächen im rückwärtigen Bereich der Bebauung haben eine hohe siedlungsrelevante Bedeutung für das Lokalklima. Die Kaltluft produzierenden Rasenflächen schaffen günstige klimahygienische Bedingungen, die zum Wohlbefinden der Menschen beitragen. Die Ausgleichsleistungen beschränken sich jedoch nur auf das unmittelbare Umfeld. Dieses resultiert einmal aus der geringen Freiflächengröße (planungsrelevant für klimaökologische Hangabwinde sind Gebiete ab 3 qkm), und zum anderen aus der vorhandenen Bebauung, die den Kaltluftabfluss behindert. Aufgrund dessen wird die Bedeutung des Kaltluftabflusses als gering eingestuft.

Die Gehölze innerhalb der Gärten haben eine hohe Bedeutung als Frischluftproduzenten und als Immissionsschutz. Das Laub der Bäume bindet Staub und luftverschmutzende Gase und trägt durch die Sauerstoffproduktion zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

#### **4.1.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt auf der rechten Rheinseite in leicht hängigem Gelände. Begrenzt wird das Areal im Westen von der „Emser Straße“, im Norden und Osten von der „Beckenkampstraße“ und im Süden von der rechtsrheinischen Bahntrasse. Insgesamt ist der Raum städtisch geprägt.

Aus der Nähe betrachtet ist das ca. 2,8 ha große Baugebiet lediglich in Teilbereichen sichtbar. Das Erscheinungsbild der aufgelockerten Wohnbebauung von der „Emser Straße“ her prägen die Grünstrukturen der Straßenbepflanzung und der Vorgärten.

Die ca. 6 bis 8 m hohen Straßenbäume (Spitzahorn) zwischen Straße und Gehweg vermitteln den Eindruck einer verkehrsberuhigten Zone. Ortsbildprägend ist darüber hinaus der über 50-jährige alte Baumbestand in den Vorgärten der Häuser Nr. 261 (Bergahorn), Nr. 269 (Eibe), Nr. 273 (Magnolie, Eiben), Nr. 291 (Magnolie, Linde, Thuja) und Nr. 293 (Linden, Eiche). Da die Äste der Bäume über den Gehweg hinausragen, dienen sie im Sommer Fußgängern als willkommene Schattenspenden.

Von der „Beckenkampstraße“ her ist das Gebiet für Fußgänger kaum einsehbar. Die Grundstücke sind größtenteils durch Hecken, Zäune und Bäume sichtverschattet.

Eine fußläufige Verbindung zwischen der „Emser Straße“ und der „Beckenkampstraße“ stellt der asphaltierte Weg zwischen den Häusern Nr. 271 und 273 dar. Hier besteht die Möglichkeit von der „Beckenkampstraße“ aus über den „Rotemer Pfad“ in das angrenzende LSG zu gelangen. Von dem Landschaftsschutzgebiet aus ist der Untersuchungsbereich nicht einsehbar.

Eine Fernsicht auf das Plangebiet besteht nur von dem Aussichtspunkt „Rittersturz“, der in ca. 1,5 km Entfernung auf der linken Rheinhöhe liegt.

Für eine landschaftsbezogene Erholungsnutzung sind, außer der fußläufigen Wegeverbindung, keine Einrichtungen vorhanden. Die bebauten Grundstücke mit den teilweise großen Gärten sind in Privatbesitz und deshalb für Außenstehende nicht zugänglich.

### **Bewertung der Bedeutung**

Entscheidend für die Bewertung der Bedeutung des Landschaftsbildes im Plangebiet sind die Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

Die Vielfalt eines Raumes wird durch ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild mit verschiedenen Nutzungsformen wie Parks, Wasserstellen, Kunstobjekten usw. bestimmt. Eigenart ist an eine Strukturierung gebunden, die typisch ist für eine Landschaft und damit sein Landschaftsbild. Unter Schönheit der Landschaft wird der subjektiv wahrgenommene Gesamteindruck der Landschaft verstanden.

Da die „Emser Straße“ eine übergeordnete Verkehrsverbindung darstellt, wird das Gebiet aus diesem Blickwinkel betrachtet. Die „Beckenkampstraße“ als Anliegerstraße für die Bewohner der Beckenkampstraße hat eine untergeordnete Bedeutung.

Die „Emser Straße“ führt geradlinig von Süd nach Nord an dem sich rechtsseitig anschließenden Baugebiet vorbei. Die Straßenbäume und die Bäume und Gehölze in den Vorgärten strukturieren das Gebiet, so dass die Begrenzungsmauern der Grundstücke in den Hintergrund rücken. In einem bebauten Stadtraum haben Bäume und Gehölze einen hohen Stellenwert.

Das Baugebiet hebt sich von den eng bebauten Stadtkernen von Horchheim und Pfaffendorf durch die großen Grundstücke und die villenartigen Bauwerke ab. Die Grundstücke sind alle gärtnerisch angelegt und gepflegt. Visuell wird der Eindruck eines bevorzugten Wohngebietes vermittelt, das jedoch in seiner Eigenart durch die Modernisierung einiger Wohnhäuser, die dominant hervortreten, gestört ist.

Der Gesamteindruck der Landschaft ist aus der Nähe nicht erlebbar, da immer nur kleine Teilausschnitte sichtbar sind. Von der linken Rheinhöhe aus ist die Sicht auf das Baugebiet nur an wenigen Stellen möglich, da der Hang und die Hangkante ausgeprägte Wald- und Gehölzbestände aufweisen. Einen Blick auf Horchheim ist von der Aussichtsplattform des Rittersturzes möglich. Hier wird deutlich, dass das oberhalb der „Beckenkampstraße“ liegende Landschaftsschutzgebiet eine Kulissenfunktion für die Bebauung entlang der Rheinschiene hat. Es wird der Eindruck eines grünen Stadtteiles vermittelt. Gestört wird die Gesamtkulisse durch die südlich des Baugebietes vorgelagerte Südbrücke, die bandartig den Landschaftsraum zerschneidet.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Landschaftsbild hat insgesamt eine mittlere Bedeutung. Für die landschaftsbezogene Erholungsnutzung hat das Gebiet für Außenstehende nur eine geringe Bedeutung. Für die Anlieger sind jedoch die großen begrünten Grundstücke für die Feierabend- und Wochenenderholung von unschätzbarem Wert.

### **4.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude bzw. Gesamtanlagen. Dabei handelt es sich um das Gebäude Emser Straße Nr. 271: Mansardwalmdach- Villa in Jugendstilform mit Gartenanlage sowie das Gebäude Emser Straße Nr. 293: spätklassizistische Putzvilla aus Mitte des 19. Jahrhunderts mit Gartenanlage.

## **4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Es ist davon auszugehen, dass eine weitere bauliche Inanspruchnahme der aktuell unbebauten Flächen des Plangebiets erfolgen würde. Die innerhalb der Gartenfläche vorhandenen Nebenanlagen sowie die vereinzelt bestehenden bzw. genehmigten Hauptgebäude setzen bislang den Rahmen für weitere Entwicklungen baulicher Art.

Es kann folglich davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung weitergehend baulich genutzt und zum Teil nachverdichtet würde. Der Umweltzustand würde durch die mit der Versiegelung einhergehenden ökologischen Wirkungen auf die natürlichen Schutzgüter negativ beeinflusst.

Im Ergebnis steht daher die Sicherung der schutzwürdigen Freiflächen, als Trittstein zum Landschaftsschutzgebiet „Am Angelberg“.

## **4.3 Beschreibung der voraussichtlichen (erheblichen) Umweltauswirkungen der Planung**

### **4.3.1 Schutzgut Mensch**

Die vorliegende Planung dient der Freihaltung der vorhandenen Freiflächen im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung. Hierdurch können die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie die Freizeit- und Erholungsfunktion der Fläche erhalten werden. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind daher bezogen auf die v.g. Aspekte nicht zu erwarten.

Zur Beurteilung der aus den verkehrlichen Belastungen resultierenden Immissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die vorhandenen Verkehrswege, insbesondere die in unmittelbarer Nähe befindliche Bahnstrecke, als auch die Bundesstraße 49 Auswirkungen auf die Bebauung des Plangebiets haben. Die Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten Regelungen zur Ausführung von Gebäuden oder Gebäudeteilen entsprechend der anzusetzenden Anforderungen an den Schallschutz. Die Regelung betrifft die Neuerrichtung, bzw. die Änderung oder Erweiterung bestehender Gebäude. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, ist von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen.

### **4.3.2 Schutzgut Tiere**

Die zusammenhängende Freifläche weist eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nachverdichtung (Flächenverlust) auf. Die sehr hohe Empfindlichkeit resultiert aus der Funktion der Fläche als Nahrungshabitat für den hier vorkommenden gefährdeten Grünspecht. Der Verlust ist in dem näheren Umfeld des Brutplatzes (max. Vernetzungsdistanz 2 km) nicht ausgleichbar. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der Verlust von ca. 1,2 ha Nahrungsraum negativ auf die Population auswirkt.

Weiterhin besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber dem Verlust des Siedlungsbiotops für die Vogelfauna mit einer Bindung an die bebaute Umwelt.

Im Gegensatz zu der zusammenhängenden Freifläche im rückwärtigen Bereich sind die Vorgartenflächen anthropogen überformt und somit Störungen wie Lärm, Immissionen, Bewegungen usw. unterworfen. Die relativ kleinen Flächen, die überwiegend aus Ziergrün und Rasen bestehen, sind durch Parkplätze, Einfahrten, Mauern und Garagen voneinander getrennt und somit zerschnitten. Aufgrund dessen weisen sie suboptimale Lebensraumbedingungen auf, die von nachrangiger Bedeutung für die Erhaltung der Lebensgemeinschaften sind.

Die Bebauungsplanung dient der Sicherung der zusammenhängenden Gartenzone entlang der Beckenkampstraße, sodass hierdurch die Flächen als Lebensräume und Nahrungsbiotope erhalten werden können. Durch die Planung sind daher keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen bezogen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

#### **4.3.3 Schutzgut Pflanzen**

Bezüglich des Schutzgutes Pflanzen bestehen gewisse Parallelen zum voran dargestellten Schutzgut Tiere. Die Vegetationsbestände innerhalb der zusammenhängenden Gartenzone, rückwärtig der Bebauung entlang der Emser Straße, erfüllen wichtige Funktionen als Lebensraum und Nahrungshabitat für diverse Tierarten. Aufgrund dessen ist die Empfindlichkeit gegenüber einer weiteren Inanspruchnahme von Freiflächen und damit der Verlust der Vegetation hoch.

Da die Vegetation innerhalb der Gartenzone durch die vorliegende Planung erhalten wird und lediglich geringfügige bauliche Erweiterungen der Bestandsgebäude möglich sein werden, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen ausgelöst wird.

Die Gehölze in den Vorgärten der Emser Straße bereichern das Straßenbild. Hier sind insbesondere die blütenreichen Gehölze von Bedeutung. Die Gehölze in Gärten denkmalgeschützter Gebäude ergänzen das historische Ambiente.

#### **4.3.4 Schutzgut Boden**

Die Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen wird innerhalb des Plangebietes maßgeblich durch die mit der Überbauung verbundene Versiegelung bzw. Verdichtung der Böden bestimmt.

Durch die Versiegelung werden die wesentlichen Austauschfunktionen zwischen Boden und Atmosphäre verhindert. Die natürlichen Bodenfunktionen werden beeinträchtigt oder ganz unterbunden. Dies betrifft den Austausch von Wasser durch Versickerung und Verdunstung, die Luftaustauschprozesse und die biotischen Funktionen als Lebensraum für Flora und Fauna. Daraus resultieren drei Auswirkungsbereiche:

- Wasserhaushalt
- Stadtklima
- Flora und Fauna

Die in dem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen, insbesondere die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen und der Grundflächenzahl, schreiben den Bestand der Wohnbebauung im Wesentlichen fest. Es sind kleinräumige Erweiterungsspielräume gegeben, die jedoch keine maßgebliche Verschlechterung der Bestandssituation im Bezug auf das Schutzgut Boden erwarten lassen. Im Bereich der Grünzone sind keine Einschränkungen der Bodenfunktionen aufgrund von Versiegelungen zu erwarten. Es ist jedoch festzuhalten, dass durch die erfassten Gewerbe- bzw. Industriestandorte sowie Brancheneinträge innerhalb des Plangebiets ggf. Einschränkungen der Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen gegeben sein können.

#### **4.3.5 Schutzgut Wasser**

Durch die innerhalb des Plangebietes bereits vorhandene Versiegelung wird der Austausch von Wasser zwischen Atmosphäre und Pedosphäre, der durch Versickerung und Verdunstung gekennzeichnet ist, beeinträchtigt oder gar unterbrochen.

Durch den Bebauungsplan werden nur eingeschränkt Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Baukörper geschaffen. Hinweise, dass hierdurch dauerhaft Einfluss auf das Grundwasser bzw. die

Grundwasserneubildungsrate genommen wird und somit die Grundwasserströme relevant beeinflussen werden, liegen nicht vor.

Aufgrund der Vorbelastung des Wasserhaushaltes in diesem Bereich und des verhältnismäßig geringen Umfangs der baulichen Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des Gebiets, können erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser ausgeschlossen werden.

#### **4.3.6 Schutzgut Klima/ Luft**

Die Rasenflächen mit Funktion der Kaltluftproduktion sind empfindlich gegenüber einer Nachverdichtung. Durch weitere Flächenversiegelung und dichte Baustruktur erfolgt eine starke Aufheizung bei Tag und eine geringe Abkühlung bei Nacht. Die daraus resultierende hohe Wärmebelastung im Sommer vermindert das Wohlbefinden des Menschen.

Da durch die vorliegende Planung jedoch keine wesentlichen zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten eröffnet, bzw. keine größeren zusammenhängenden Flächen einer Versiegelung zugeführt werden, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### **4.3.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber Veränderungen der Oberflächengestalt wird im Wesentlichen durch die Sichtbarkeit in der Umgebung bestimmt.

Da sowohl aus der Nähe als auch Ferne der Eindruck eines gut durchgrünten Baugebietes vermittelt wird, ist die Empfindlichkeit der Baum- und Gehölzstrukturen gegenüber einer Beseitigung sehr hoch. Hier ist vor allen Dingen der prägende Baumbestand entlang der „Emser Straße“ und der „Beckenkampstraße“ zu nennen.

Im Rahmen der Planung werden die raumprägenden Einzelgehölze sowie die Gartenzone in ihrer derzeitigen Struktur erhalten, sodass Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ausgeschlossen werden können.

#### **4.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die beiden denkmalgeschützten Gebäude sowie Gartenanlagen werden aufgrund der Durchführung der Planung in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt. Diese Baukörper, wie auch die Bebauung im unmittelbaren Umfeld, werden im Wesentlichen auf den Bestand festgeschrieben. Es werden zwar geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen durch die etwas erweiterte Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen eröffnet, eine zwangsläufige Veränderung der bestehenden Baukörper geht damit jedoch nicht einher.

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist somit keine Betroffenheit festzustellen.

**Wirkungen**

**Wirkungen zwischen den Schutzgütern**

Mensch		Mensch		Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kultur und Sachgüter
Abhängigkeit der Erholungsfunktion von Störung und Zugänglichkeit	Abhängigkeit der Erholungsfunktion von Störungsarmut und Zugänglichkeit	Vielfalt der Arten und Strukturen verbessern Wohnumfeld und Erholungswirkung; Nahrungsgrundlage	Standort für Kulturpflanzen: Nutz- und Ziergärten	Grundwasser als mgl. Brauchwasserlieferant und (ggf.) zur Trinkwassersicherung	Frischluftzufuhr von Siedlungen; lokale Ausgleichsfunktion; Beeinflussung des menschlichen Wohnumfeldes und Wohlbefindens	Erholungs- und Freizeitfunktion	Schönheit und Erholungswert des Wohnumfeldes		
Intensive Erholung und Lärm (Verkehr) als Störfaktor; Tier- und Pflanzwelt (Störung) Verdrängung von Arten	Intensive Erholung und Lärm (Verkehr) als Störfaktor; Tier- und Pflanzwelt (Störung) Verdrängung von Arten	Gegenseitige Beeinflussung zwischen Tieren und Pflanzen; Verbrachung beeinflusst / beeinträchtigt Tierartenspektrum	Standort und Standortfaktor für Pflanzen; Lebensmedium für Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und in der Folge tlw. auch für Tiere	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope; vernetzendes Element von Lebensräumen, bestimmend für die Größe von unzerschnittenen Lebensräumen	Evtl. besondere Lebensraumfunktion (z.B. altes Gemäuer)		
Trittbelastung Verdichtung; Veränderung der Bodeneigenschaften und -struktur durch Bodennutzung	Trittbelastung und Verdichtung; Veränderung der Bodeneigenschaften und -struktur durch Bodennutzung	Erosionsschutz durch Vegetation; Einfluss auf die Bodenentstehung	-	Einfluss auf Bodenentstehung und -zusammensetzung; kann Erosion bewirken	Einfluss auf Bodenentstehung und -zusammensetzung; mgl. Erosion durch Wind und Niederschlag	Grundstruktur für unterschiedliche Böden	-		
Stoffeinträge Eutrophierung; Gefährdung und Verschmutzung	Stoffeinträge und Eutrophierung; Gefährdung und Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher und -filter	Schadstofffilter und -puffer; Ausgleichskörper im Wasserhaushalt; Einfluss auf Grund-	-	Einfluss auf Grundwasserneubildung (Niederschläge, Verdunstungsrate etc.)	-	Wirtschaftliche Nutzung ggf. als Störfaktor: Verschmutzungsgefahr		

Bebauungsplan Nr. 12 „Emser Straße/ Beckenkampstraße“  
Umweltbericht

<b>Klima / Luft</b>	Belastung durch Schadstoffemissionen durch Siedlung, Gewerbe und Verkehr	Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung; Steuerung des Mikroklimas bspw. durch Beschattung oder Windbeeinflussung, z.B. durch Gehölze; klimatische Ausgleichsfunktion und Schadstofffilterung v.a. durch Gehölze	wasserneubildungsrate; Wasserspeicher Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas	Einfluss durch Verdunstung	-	Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas	-
<b>Landschaft</b>	Veränderung der Eigenart durch Nutzungsänderungen oder Neubaustrukturen	Vegetation, Artenreichtum und Strukturvielfalt als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief als charakterisierendes Element	Kein Oberflächengewässer als Charakteristikum der Eigenart im Untersuchungsgebiet vorhanden	-	-	Charakteristikum der Eigenart
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Substanzschädigung und Zerstörungsgefahr	Substanzschädigung	-	-	Luftqualität als Einflussfaktor auf die Substanz	-	-

#### **4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

##### **Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen**

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich naturgemäß primär durch alternative Standortentscheidungen bzw. Verzicht von Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung erreichen. Die zentrale Planungsintention dieses Bebauungsplans liegt in der Steuerung von Erweiterungsspielräumen für einen bereits bebauten Bereich. Insofern können die innerhalb des Plangebiets vorhandenen, ökologisch wertvollen Strukturen durch eine maßvolle Bereitstellung von überbaubaren Grundstücksflächen erhalten werden.

##### **Maßnahmen zur Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Zur kleinräumigen Vermeidung von Umweltbelastungen sind folgende Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen verankert:

- Festlegung einer GRZ

Durch die Festsetzung einer GRZ wird die mögliche Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt. Die Festsetzung der GRZ entsprechend den Obergrenzen von § 17 BauNVO gewährleistet in ausreichendem Umfang den Bodenschutz.

- Passive Schallschutzmaßnahmen

Zur Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der Lärmimmissionen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die Außenbauteile bei Neu- oder Umbauten sowie Gebäudeerweiterungen entsprechend den Anforderungen des jeweils zugrunde zu legenden Lärmpegelbereichs herzustellen. Zu diesem Zweck ist die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) anzuwenden.

##### **Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Da keine nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planung zu erwarten sind, wird auf die Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich verzichtet.

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

Auf das Instrument Monitoring kann im Rahmen der vorliegenden Planung verzichtet werden, da keine Hinweise auf erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vorliegen, die der Überwachung bedürften.

#### **4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Umweltbericht dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Der Inhalt und das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 12 liegt im Wesentlichen in der Steuerung der Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets. Dadurch soll insbesondere die Sicherung der rückwärtigen Grünzone erreicht werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine relevanten Schutzgebiete, geschützte Biotop- oder FFH – Gebiete. Es sind zwei denkmalgeschützte Gebäude vorhanden, die als solche gekennzeichnet sind.

Durch die Umsetzung der Planung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Pflanzen- und Tierwelt, Mikroklima, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten. Die einzelnen Schutzgüter werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner zweigeteilten Nutzung eine differenzierte Bedeutung für die natürlichen Schutzgüter. Die Vorbelastungen im bereits baulich genutzten Teilbereich des Plangebiets führen zu einer geringen Einstufung der Eingriffserheblichkeit auf die jeweiligen natürlichen Schutzgüter. Die Schutzgüter Pflanzen und Tierwelt sowie Mensch sind davon insofern abzugrenzen, als dass die Bestandsstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs und darüber hinaus als wertvoll und schützenswert zu beurteilen sind. Da die Planung für den betreffenden Teilabschnitt des Plangebiets der Sicherung dieser Strukturen dient, sind auch hier keine Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Planung zu erwarten.

Allein im Bezug auf das Schutzgut Mensch konnten nachteilige Einwirkungen ermittelt werden, die allerdings weniger durch die aktuelle Planung verursacht, sondern vielmehr der bestehenden verkehrlichen Belastung geschuldet sind. Mittels Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen kann den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse jedoch entsprochen werden.

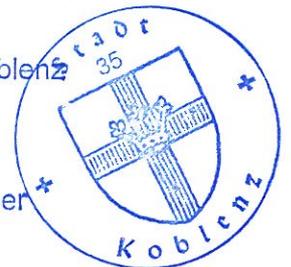
Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die Planung keine Eingriffe in die natürlichen Schutzgüter vorbereitet werden. Da bislang für den Planbereich weitergehende Baurechte auf Grundlage von § 34 BauGB zulässig waren, wirkt der Bebauungsplan hinsichtlich des Eingriffs in den Naturhaushalt einschränkend. Aus diesem Grunde wird auf die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

Ausgefertigt

Stadtverwaltung Koblenz

Koblenz, 12. Jan. 2011

  
Oberbürgermeister



**Zusammenfassende Erklärung**  
**gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch – BauGB –**  
**zum Bebauungsplan Nr. 12: Emser Straße/ Beckenkampstraße**

**Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

In dem rechtsrheinischen Stadtteil Horchheim werden zusammenhängende Grünflächen aus Gründen des Naturschutzes und der Landespflege gesichert.

Der betreffende Bereich befindet sich zwischen der rückwärtigen, östlichen Gebäudekante der Bebauung der Emser Straße und westlich der Beckenkampstraße. Die als Haus- und Nutzgärten genutzten Flächen erreichen eine Flächenausdehnung von rund 1,0 ha. Sie stellen zwischen dem Landschaftsschutzgebiet „Am Angelberg“ im Osten und dem Rhein im Westen einen bedeutenden Trittstein der Biotopvernetzung dar.

Aufgrund der topografischen Lage kommt dem Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild eine besondere Bedeutung zu. Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber Veränderungen der Oberflächengestalt wird im Wesentlichen durch die Sichtbarkeit in der Umgebung bestimmt. Da sowohl aus der Nähe als auch Ferne der Eindruck eines stark durchgrüneten Baugebietes vermittelt wird, ist die Empfindlichkeit insbesondere des Gehölzbestands gegenüber einer Beseitigung sehr hoch.

In den vergangenen Jahren konnte eine beginnende Bautätigkeit im nördlichen und südlichen Randbereich der zu sichernden Fläche festgestellt werden (ein Wohnbauvorhaben wurde realisiert, für ein weiteres liegt die entsprechende Genehmigung vor). Es ist somit eine Tendenz hin zu einer weiteren Bebauung der rückwärtigen Gartenbereiche erkennbar. Aus dieser Interessenskollision ergibt sich ein gewichtiges öffentliches Interesse bzw. die Erforderlichkeit der Überplanung des Gebiets.

**Verfahrensablauf**

Das Bebauungsplanverfahren erfolgte im Regelverfahren mit Umweltbericht. Im Verfahren wurden sowohl die Öffentlichkeit wie die Behörden in einem zweistufigen Verfahren beteiligt. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte auf Grundlage einer vom Fachbereichsausschuss IV beschlossenen Konzeption eine frühzeitige Beteiligung. Dabei bestand die Möglichkeit Anregungen vorzutragen.

Im Rahmen der Entwurfsplanung erfolgte wiederum sowohl eine Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wie eine Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Nach Abwägung der im Rahmen der Offenlage des Entwurfes eingegangenen Stellungnahmen erfolgte am 04.11.2010 der Satzungsbeschluss.

**Beurteilung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Fachgutachten zu folgenden Themen erstellt:

- Landespflegerisches Gutachten
- Schalltechnische Untersuchung

Die Ergebnisse dieser Fachgutachten wurden bei den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie in der Begründung zum Bebauungsplan nahezu vollständig berücksichtigt.

**Abwägungsvorgang**

Die in dem landespflegerischen Gutachten formulierten Zielsetzungen sowie die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Belangen in weiten Teilen in den Bebauungsplan übernommen.

Hierzu zählen insbesondere folgende Maßnahmen:

- Sicherung der zusammenhängenden Grünzone durch Festsetzung einer privaten Grünfläche in Kombination mit Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft.
- Beschränkung der zulässigen baulichen Anlagen innerhalb der Grünzone auf Nebenanlagen, die mit der gärtnerischen Nutzung in Zusammenhang stehen.
- Durch die Festsetzung einer GRZ im Bereich entlang der Emser Straße wird die mögliche Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt.
- Im Plangebiet befinden sich Gehölzbestände, die im Bebauungsplan teilweise als erhaltenswert bzw. nach § 9 (1) 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt sind. Diese Bäume sind aufgrund ihrer Funktionen für den Naturhaushalt und das Ortsbild zu erhalten.
- Passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landeswassergesetzes sollen zu befestigende Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien versehen werden.
- Empfehlungen für die Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt auf den privaten Grünflächen.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren ergingen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange insbesondere Stellungnahmen bezüglich des Umgangs mit den im Geltungsbereich vorhandenen denkmalgeschützten Gebäuden, möglicher Immissionen aufgrund des Bahnbetriebs sowie des zu gewährenden Bestandsschutzes für ansässige Unternehmen. Die vorgebrachten Aspekte waren zu diesem Zeitpunkt in der Planung bereits weitgehend berücksichtigt. Neben redaktionellen Änderungen/ Anpassungen ergab sich kein Überarbeitungsbedarf.

Seitens der Öffentlichkeit wurde die Zielsetzung der Planung, basierend auf den Ergebnissen des landespflegerischen Gutachtens und diesbezüglich die Richtigkeit der planerischen Schlussfolgerungen in Frage gestellt. Die vorgetragenen privaten Belange wurden gegenüber den öffentlichen Belangen von Natur und Landschaft zurückgestellt.

Bei der Planung handelt es sich um die Festschreibung des heutigen baulichen und grünordnerischen Bestands im Bereich zwischen der Emser Straße im Westen und der Beckenkampstraße im Osten. In Anbetracht des Planungsziels und der Tatsache, dass durch die Planung keine nennenswerte zusätzliche Flächeninanspruchnahme vorbereitet wird, wurde auf eine Prüfung alternativer Standorte verzichtet.

Bezüglich alternativer Planinhalte ist festzuhalten, dass die Ausweisung weiterer überbaubarer Grundstücksflächen und in der Folge ein Anbau an die westliche Straßenseite der Beckenkampstraße als Planungsalternative in Betracht gezogen wurde. Aufgrund der Bedeutung der sich heute als Gartenzone darstellenden Flächen im Biotopverbund, als Nahrungshabitat für diverse Tierarten und als Landschaftselement wurde jedoch der Sicherung der heutigen Strukturen der Vorzug eingeräumt.

Neben den alternativen Standort- oder Festsetzungsmöglichkeiten ist die so genannte Null-Variante, der Verzicht auf planerische Steuerung, als Alternative grundsätzlich zu diskutieren. Es ist vorliegend davon auszugehen, dass insbesondere die Hausgartenflächen ohne planerische Steuerung künftig weiter mit baulichen Anlagen durchsetzt werden. Unter Berücksichtigung der ökologischen Bedeutung der Fläche und der anzustrebenden Sicherung der Strukturen, konnte auf bauleitplanerische Steuerung nicht verzichtet werden.

Ausgefertigt

Koblenz, 12. Jan. 2011

Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister

