

Stadt Koblenz

Bebauungsplan Nr. 178 Teilbereich der Schönstatt-Schwestern Trierer Straße

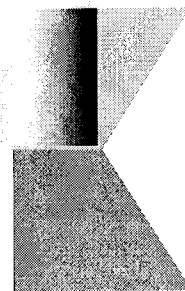
Begründung

Bearbeitet im Auftrag der Park-Wohnbau GmbH

Ingenieurbüro Alfred Klabautschke

Krummenstücke 3, 56 154 Boppard-Buchholz, Telefon 0 67 42 - 94 10 80, Telefax 0 67 42 - 94 10 88
Stand: 22.01.2007 Projekt-Nr. 1053

ingenieurbuero-klabautschke@t-online.de



Inhaltsverzeichnis

Teil A Städtebaulicher Teil

1.	Erfordernis der Planung	3
2.	Verfahrensrechtliche Aspekte	4
Städtebauliche Rahmenbedingungen		5
3.1.	Lage des Plangebietes	5
3.2.	Verkehr	8
3.3.	Nutzung	9
3.4.	Umweltrelevante Belange	10
3.5.	Umweltverträglichkeitsprüfung	13
4.	Flächennutzungsplan	14
5.	Städtebauliche Planungsleitziele	15
7.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	18
7.1.	Art der baulichen Nutzung	18
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	19
7.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	20
7.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	21
7.5.	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	23
7.6.	Verkehrsflächen	23
7.7.	Führung von Versorgungsanlagen/-leitungen	24
7.8.	Grünflächen	24
7.9.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	24
7.10.	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz	25
7.11.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz,	27
7.12.	Flächen zum Ausgleich und deren Zuordnung (§ 9 (1a) BauGB)	31
7.13.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen,	31
8.	Ver- und Entsorgung	33
8.1.	Wasserversorgung	33
8.2.	Abwasserbeseitigung	33
8.3.	Stromversorgung	34
9.	Kosten	34
10.	Bodenordnung	34

TEIL A STÄDTEBAULICHER TEIL

1. Erfordernis der Planung

Die Stadt Koblenz beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 178 „Teilbereich der Schönstatt-Schwestern Trierer Straße“.

Mit der Einleitung des Bauleitplanverfahrens strebt die Stadt als übergeordnetes städtebauliches Planungsleitziel die Wiedernutzung einer innerstädtischen „Brachfläche“ an. Bisher diente das zur Überplanung anstehende Gelände als geistliches Schulzentrum. In Folge der Nutzungsaufgabe werden die zum Schulgelände gehörigen Grundstücke durch einen Privatinvestor erworben, der nun eine Siedlungsentwicklung in Form der Wohnbebauung auf dem Grundstück vorsieht.

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen, wie etwa die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Schützenplatz (= „heranrückende Wohnbebauung“ und immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential), sowie die Größe des Plangebietes begründen ein städtebauliches Planungserfordernis, um den Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gerecht werden zu können. Zwecks Herbeiführung einer fach- und sachgerechten Konfliktbewältigung ist der Einsatz eines städtebaulichen Steuerungsinstrumentariums dringend geboten.

Mit der (Re)Aktivierung der Flächen soll das Planungsleitziel des § 1 (6) Nr. 4 BauGB nach Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile umgesetzt werden. Unter Berücksichtigung des Optimierungsgebotes nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden ist die Ausrichtung der Bauleitplanung auf innerörtliche Bereiche anstelle der Neuplanung „neuer“ Bauflächen ein Vorrang einzuräumen.

Im vorliegenden Fall führt die angestrebte Bauleitplanung auch zu einer Aufwertung bzw. Erhaltung des Ortsbildes. Die angestrebte Folgenutzung wirkt dem Entstehen einer „verwilderten“ Brache entgegen. Hierzu gehört auch, dass ein Teil der vorhandenen Gehölz- und Baumbestände erhalten werden soll. Dieser konzeptionelle Ansatz basiert auf dem grundsätzlichen Planungsgedanken aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser gibt als planerisches Leitziel neben der baulichen Nutzung auch eine Vernetzung der Grünzüge vor. Hierzu ist die bestehende Vegetation auf dem Gelände aufgenommen und bewertet worden. So befinden sich insbesondere an der West- und Ostseite des Plangebiets Gehölzgruppen und ältere Bäume, die dem Areal einen parkartigen Charakter geben und erhalten bleiben sollen. Auf diese Weise wird neben der Erhaltung der stadtökologischen Bedeutung als Lebensraum für Kleinlebewesen auch ein wesentlicher Beitrag für die Erzeugung einer Wohnumfeldqualität geleistet.

Ebenso sprechen die aus der vorherigen Nutzung bzw. der innerörtlichen Lage bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen für eine Bebauung des ehemaligen Schulgeländes. Die angestrebte Bebauung stellt eine „optimierte“ Ausnut-

zung der bestehenden Einrichtungen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Bereich der „Trierer Straße“ und des „Anton-Reuter-Weges“ dar. Dieser Belang entspricht dem in § 1 (5) Nr. 2 BauGB verankerten Prinzip nach Umsetzung einer möglichst kostengünstigen Bebauung. Hierzu gehört auch die Ausnutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen im Hinblick auf die Umsetzung einer möglichst kostengünstigen Erschließung.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher Anlagen soll unter Berücksichtigung der bestehenden Nachbarnutzungen eine nachhaltige und städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem Teilgebiet gewährleistet werden.

2 Verfahrensrechtliche Aspekte

Der Rat der Stadt Koblenz hat die Aufstellung des Bebauungsplans während der Sitzung am 18.11.2004 beschlossen.

Städtebauliche Rahmenbedingungen

3.1. Lage des Plangebietes

Das im Eigentum der Park Wohnbau GmbH befindliche Gelände umfasst eine Fläche ca. 2,12 ha.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Parzellen 1400/658, 1476/654, 1475/654, 1397/657, 656/2, 610/1 und die Parzelle 740/2 (Anteil des Anton-Reuter-Wegs) mit einbezogen, so dass der Bebauungsplan eine Fläche von rund 2,95 ha umfasst.

In Einzelnen gehören folgende Parzellen zum Geltungsbereich:

Gemarkung	Flur	Parzelle	Bemerkung
Metternich	2	638/8	Schule
Metternich	2	636/1	
Metternich	2	1479/638	
Metternich	2	621	
Metternich	2	620	
Metternich	2	618/1	
Metternich	2	740/2	anteilig (Anton-Reuter-Weg)
Metternich	2	610/1	Schießstand
Metternich	2	651/3	
Metternich	2	651/4	
Metternich	2	651/5	
Metternich	2	656/2	
Metternich	2	1475/654	
Metternich	2	1476/654	
Metternich	2	1397/657	
Metternich	2	1400/658	Wasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Stadtteils Koblenz-Metternich.

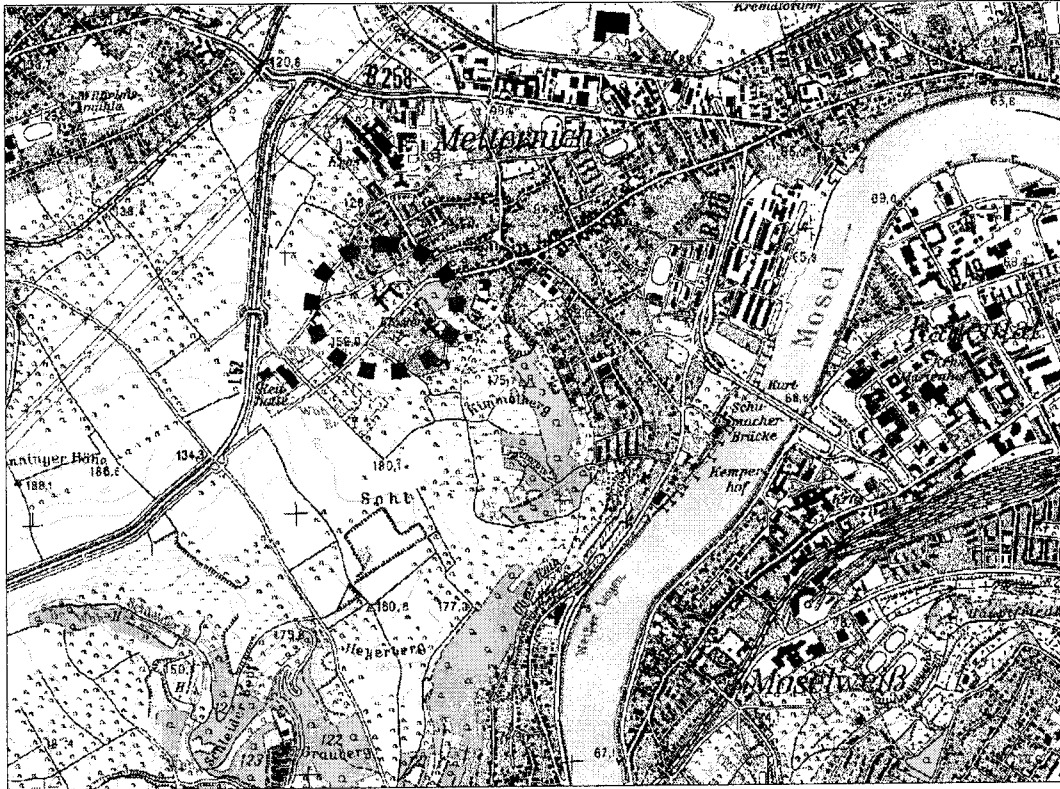


Abb 1.: Lage des Plangebietes, Quelle Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz, TK 25

Die Abgrenzung des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:



Abb 2.: Lage des Plangebietes

3.2 Verkehr

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die „Trierer Straße“ an, über die auch die derzeitige Erschließung des Schulgeländes erfolgt. Insgesamt schließen derzeit 4 Grundstückszufahrten/Zugänge an die „Trierer Straße“ an, die sich auf die Grundstückslänge von ca. 175,00 m verteilen. Die nordöstliche Zufahrt führt zur rückwärtigen Hoffläche der Schule und dient ebenso als Zufahrt für die Trafostation und das Grundstück 367/1. Die anderen Anbindungen führen zu den Gebäuden und den PKW-Stellplätzen.

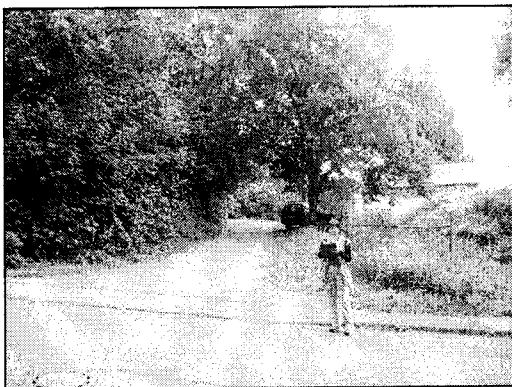


Bild 1: Nordöstliche Zufahrt

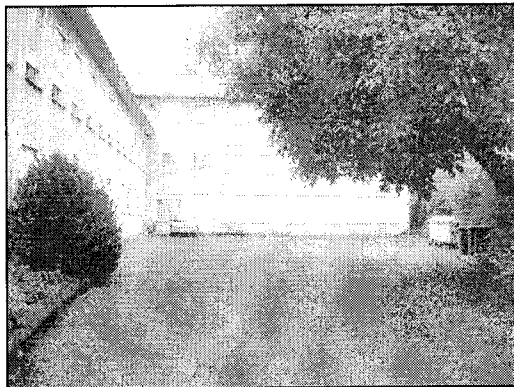


Bild 2 Rückwärtiger Schulhof



Bild 3: Zugang zum Schulgebäude

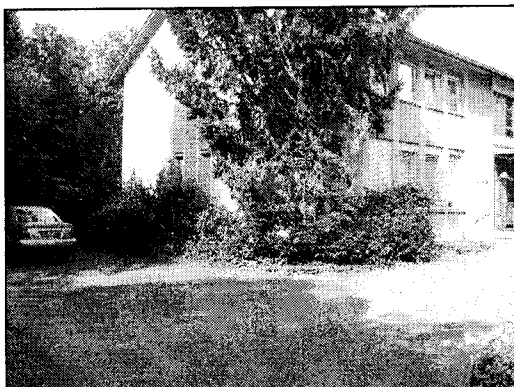


Bild 4 Zufahrt Parkplatz und Zugang Gebäude

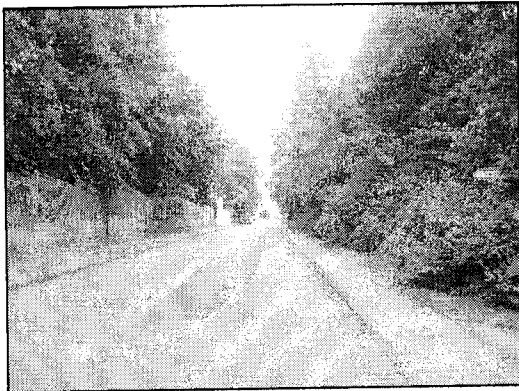


Bild 5: Trierer Straße in Richtung des Baugebiets

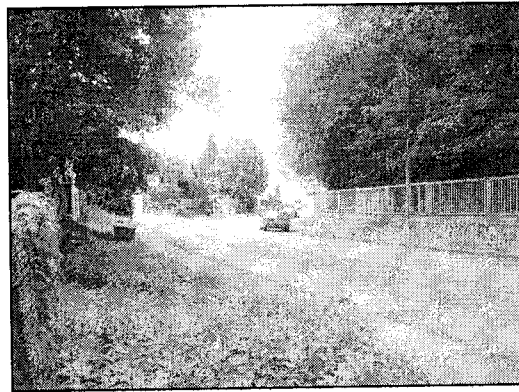


Bild 6 Trierer Straße in Richtung Stadt Koblenz

Eine weitere Anbindungsmöglichkeit besteht im Bereich des „Anton-Reuter-Weges“, welcher nördlich des Plangebietes verläuft. Insgesamt weist das Plangebiet günstige Voraussetzungen für die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz auf. Die zur Verfügung stehenden Anschlussmöglichkeiten weisen eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf, um den anfallenden Verkehr des künftigen Wohngebietes aufnehmen zu können.

3.3 Nutzung

Die Umgebungsbebauung ist im wesentlichen durch das Nebeneinander der Wohnnutzung und dem Schützenplatz einschließlich Vereinsheim der St. Sebastianus Schützenbruderschaft gekennzeichnet. Der Schützenplatz grenzt nordwestlich unmittelbar an das Plangebiet an.

Die Schießstandanlage sowie das Vereinsheim werden regelmäßig durch die Mitglieder und Gäste für den Schießbetrieb genutzt. Hierzu gehört die Nutzung an Werktagen ebenso wie an Sonn- und Feiertagen.

Darüber hinaus finden im Jahr mehrfach Veranstaltungen und Feste der Schützengesellschaft wie etwa St. Sebastianus-Feier mit musikalischer Darbietung in der Halle, Ostereierschießen, Vereinsmeisterschaften, Bürgerschießen etc. statt. Dabei können die vorgenannten Nutzerzeiten überschritten werden, wobei die Nutzung nicht nach 20.00 Uhr stattfindet.

Während den Veranstaltungen wird auch eine Außenterrasse östlich vor dem Vereinsheim saisonal (Frühjahr/ Sommer) genutzt.

Auf dem Festplatz westlich vor der Terrasse finden u.a. die Krönungszeremonien statt. In der Regel dient diese Freifläche als Stellplatzfläche (ca. 20 Stellplätze) für Vereinsmitglieder, Gäste und Besucher der Schießsportanlage. Gelegentlich dient diese Fläche der Jugend auch als Ballspielfläche (Fußball- und Basketballfläche). Bei einer großen Veranstaltung wird gemäß Angaben des Vereins auf der Freifläche ein Festzelt errichtet.

Bei dem Schießstand handelt es sich um eine vollkommen gedeckte Anlage mit 10 Einzelständen. Auf der Anlage sind KK-Kurz- und Langwaffen zugelassen. In Ergänzung zum bestehenden Langwaffenstand kommt ein Kurzwaffenstand. Die

Anlage ist auch geschlossen und in massiver Bauweise errichtet. Auf dieser Anlage können Kurzwaffen aller Kaliber sowie großkalibrige Waffen geschossen werden.

Nördlich auf der gegenüberliegenden Seite des „Anton-Reuter-Weges“ befindet sich beidseitig der Erschließungsstraße „Auf der Ochsenhell“ eine Wohnbebauung.

Mit der Errichtung des Schulkomplexes ist das Gelände in der Vergangenheit stark terrassiert worden, so dass sich heute größere Böschungen gerade in den Bereichen mit vorfinden, in denen auch die raumprägenden Gehölz- und Baumgruppen zu finden sind.

An der Ostseite befindet sich auf der Parzelle 638/1 eine Trafostation der KE-VAG. Von der Trafostation führt ein 20 Kv-Leitung zum Bundeswehrlazarett.

3.4 Umweltrelevante Belange

Immissionsschutz

Ein Konfliktpotential beinhaltet die räumliche Nähe des geplanten Wohngebietes zu dem bestehenden Schützenplatz.

Im Hinblick auf die Beurteilung der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist durch das Ingenieurbüro Paul Pies, Boppard-Buchholz eine gutachterliche Stellungnahme zu den Geräuschimmissionen des Schützenplatzes auf das geplante Wohngebiet erstellt.

Aufgrund der zu erwartenden Geräuschimmissionen vom Schießplatzgelände, aus dem Schützenhaus mit integrierter Bewirtschaftung und dem Vorplatz („Festplatz“) sind diese an der nächstgelegenen vorhandenen und geplanten Nutzung ermittelt und beurteilt.

Das Gutachten kommt in zusammengefasster Form zu folgenden Ergebnissen:

- Bei üblicher Nutzung des Schützenhauses wird der jeweils zulässige Tagesimmissionsrichtwert eines reinen Wohngebietes (WR) von 50 dB(A) und eines allgemeinen Wohngebietes (WA) von 55 d(B)A an der nächstgelegenen vorhandenen und geplanten Nutzung eingehalten, wenn die Fenster im Saal und der Gaststätte geschlossen bleiben.
- Der jeweils zulässige Nachtimmissionsrichtwert eines WR von 35 dB(A) und eines WA von 40 d(B)A an der nächstgelegenen vorhandenen und geplanten Nutzung wird nicht eingehalten, selbst wenn die Fenster im Saal und der Gaststätte geschlossen bleiben. Hier sind auch die Parkplatzgeräuschimmissionen beachtlich, da Spitzenwertüberschreitungen bei An- und Abfahrt von Besucher-Pkw zur Nachtzeit von Besucher-Kfz auftreten. Bei kleineren Veranstaltungen wie etwa Treffen der Vereinsmitglieder ohne laute Musik werden die Richtwerte eingehalten.
- Bei geöffneten Fenstern an der Südseite des Gaststättenbereiches sind Richtwertüberschreitungen auch zur Tageszeit zu erwarten.
- Bei größeren Veranstaltungen ggf. mit Festzelt und Musikdarbietungen sind im geplanten Wohngebiet erhebliche Richtwertüberschreitungen zu

erwarten. Dies ist auch der Fall, wenn der höhere Tagesimmissionsrichtwert für seltene Ereignisse der TA Lärm zugrunde gelegt würde. Bei entsprechenden Veranstaltungen in der Nacht treten im gesamten Plangebiet Richtwertüberschreitungen auf.

- Die Geräuschemissionen aus der Schießstandanlage für KK-Lang- und Kurzwaffen liegen gemäß den Messwerten selbst im ungünstigsten Bereich des Plangebietes (= Südostgrenze) auch bei extrem hohen Schusszahlen zur Tageszeit im zulässigen Bereich. Eine Überschreitung findet lediglich dann statt, wenn innerhalb des Langwaffenstandes großkalibrige Langwaffen eingesetzt würden, wären Richtwertüberschreitungen zu erwarten.

Die gutachterlichen Ergebnisse zeigen, dass zur Gewährleistung eines vertraglichen Nebeneinanders immissionsschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich sind. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen in Kapitel 7.10 der Begründung verwiesen.

Quellfassung

Auf der Parzelle 1400/658 befindet sich eine Quellfassung zur Einspeisung in den Hochbehälter unterhalb des Plangebiets. Die Zuleitung zum Hochbehälter verläuft durch das Plangebiet. Ein Leitungsrecht existiert nicht. Die EVM hat bereits mitgeteilt, dass die Neuverlegung der Einspeisung in der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen soll. Im Bebauungsplan ist der Quellbereich nachrichtlich aufgenommen worden. Die Trassenführung der Einspeisung erfolgt über mit Leitungsrecht gesicherte Trasse auf privater Fläche sowie in öffentlichen Verkehrsraum zum WHB.

Natur und Landschaft

Im Rahmen der Ausarbeitung des landespflegerischen Planungsbeitrags wurde Kurzbeschreibung der Struktur- und Nutzungskartierung zum Zustand von Natur und Landschaft vorgenommen.

Die Ein- und Durchgrünung ist in Form von Strauch- und Baumhecken von überwiegend standortfremden Ziergehölzen (Schneebeere, Forsythie, daneben Berg-Ahorn, vereinzelt Eberesche, Hasel, Hartriegel) dominiert. Lediglich im Randbereich kommen Wildarten wie die Nesselblättrige Glockenblume (*Campanula trachelium*) auf. Weniger anspruchsvolle Heckenvögel wie die Gartengrasmücke können diese Struktur nutzen. Hinzu kommen eine hohe Pflegeintensität der Rasen- und Pflanzflächen sowie ein hoher Versiegelungsanteil (ca. 5000 m²). Gleichwohl gibt es wenige ruhige, nahezu kontemplative Orte mit einer waldartigen Atmosphäre. Ungenutzte Bereiche sind auf Randflächen (Rain bzw. Wiese, ruderalisiert) beschränkt. Randeffekte und kleinräumige Ausbildung schränken die Lebensraumeignung für anspruchsvollere Arten ein, so dass sich hier bestenfalls Arten mit einer mittleren Lebensraumbindung einnischen können. Innerhalb dieses kulturbetonten Umfeldes sind die alten Laubbäume hervorzuheben, die als Lebensraum für Waldvögel mittlerer Bindung fungieren (u.a. Buntspecht).

Anhand der faunistischen Zufallsfunde werden Beziehungen zum Umfeld erkennbar. So sind die an den Gebäuden nistenden Rauchschwalben auf unbefestigte Flächen (Wirtschaftswege) der freien Landschaft angewiesen, wo sie Nistmaterial finden. Wiederholte Flugbewegungen zeigen die komplexartige Nutzung des Plangebietes und des gegenüberliegenden Klostergeländes (z.B. Grünspecht) an.

Schutzgebiete

Gemäß den Ausführungen des Ingenieurbüros Witt, Jehle und Kriechbaum vom Mai 2005 befindet sich das Plangebiet in einer Wasserschutzzone III b.

Altlasten

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu gewährleisten.

Hinzu treten nach § 1 (6) Nr. 7 die Belange des Umweltschutzes.

Dies bedeutet, dass der Bauleitplan keine Nutzung vorsehen darf, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Altlast unvereinbar ist.

Da konkrete Hinweise und Anhaltspunkte über das Vorhandensein möglicher Altlasten im nordöstlichen Teil des Plangebietes vorhanden sind, wurde die Erstellung einer tiefergehenden Untersuchung notwendig. Nach vorliegenden Informationen soll es sich bei der Verdachtsfläche um die Ablagerung einer ehemaligen wilden Müllkippe handeln. Die Größe der Verdachtsfläche beträgt ca. 4.300 m². Begrenzt wird die Fläche durch den Anton-Reuter-Weg, das Gelände des Schützensvereins, die Böschung zum Gelände der Schönstatt-Schwestern und die bestehende Bebauung der Anton-Reuter-Straße.

Der Investor hat zur Klärung über Art und Umfang der Altlast und über das mögliche Gefährdungspotential in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Koblenz und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord das Ingenieurbüro Geotechnik Ingenieure GmbH, Koblenz, beauftragt.

Das Ingenieurbüro hat zur Überprüfung des Verdachts auf Altablagerungen eine orientierende Untersuchung durchgeführt.

Das Gutachten kommt in zusammengefasster Form zu folgenden Ergebnissen:

- im Bereich der Untersuchungsfläche wurden im südwestlichen Bereich anthropogene Veränderungen in Form von Auffüllungen erkundet,
- das in den Auffüllungen enthaltene Schadstoffinventar übersteigt vereinzelt die für ein Wohngebiet zulässigen Prüfwerte des ALEX Merkblattes 02 für den Wirkungspfad „Boden – Mensch“ bzw. Prüfwerte der BBodenSchV für den Wirkungspfad „Boden – Pflanze“,
- bei Realisierung des Wohngebietes ist die Sanierung der Auffüllung aus gutachterlicher Sicht zu empfehlen,
- wirkungsvolle Sanierungsmaßnahmen sind entweder Dekontaminations- oder Sicherungsmaßnahmen,

- da die Auffüllungen augenscheinlich lokal begrenzt sind, empfiehlt der Gutachter die Auffüllungen im Vorfeld der Bebauung, spätestens jedoch im Zuge der Bebauung zu separieren und entsprechend ihrer Einstufung zu verwerten bzw. zu entsorgen. Hierzu führt das Gutachten aus, dass die Auffüllungen einer geeigneten Entsorgung in Form der Zuführung in eine Deponie zu entsorgen sind.
- alternativ zu diesen Maßnahmen ist aus umwelttechnischer Sicht der Verbleib der Auffüllungen im Untergrund mit Einschränkungen und Zusatzmaßnahmen möglich. Hierfür ist die Möglichkeit des direkten Kontaktes zu unterbinden. Die Auffüllungen sind in geplanten Freiflächen bis zu einer Tiefe von rund 0,5 m zu entfernen und durch unbelasteten Boden zu ersetzen. Ergänzend ist vor der Verfüllung der Aushubbereiche mit unbelastetem Boden die Verlegung eines Geovlies im Übergangsbereich zu den Auffüllungen zu empfehlen. Bei dieser Variante kann ggf. eine Eintragung in das Altlastenkataster erforderlich werden.

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren und die angestrebte Umsetzung ergeben sich hieraus folgende Konsequenzen:

Die mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Flächen sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Zentrale Aufgabe der Kennzeichnung ist die Hinweis- bzw. Warnfunktion für die dem Bebauungsplan nachgeschalteten Verfahren auf mögliche Gefährdungen. Insbesondere Bauherren und Eigentümer sowie Träger öffentlicher Belange werden auf diese Art auf gewisse Risiken hingewiesen, die bei einer möglichen Überplanung oder gar Bebauung zu berücksichtigen sind.

Eine mögliche Sanierung der Altlast ist gemäß den Ausführungen des Gutachters technisch und rechtlich möglich. Somit ist eine wichtige Voraussetzung für die Beachtung des Vorsorgeprinzips und des Grundsatzes für einen vorbeugenden Umweltschutz gegeben.

Die Sanierung wird durch sonstige öffentlich-rechtliche Regelungen in Form eines städtebaulichen Vertrags sichergestellt. Somit ist gewährleistet, dass von der Altlast keine Gefährdung für die künftige Nutzungen ausgehen.

Der Abschluß des städtebaulichen Vertrages in Zusammenhang mit der Sanierung von Altlasten erfolgt unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden. Im Vertrag werden auch die Regelungen zur Kostentragung aufgenommen.

3.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum UVP Gesetz besteht die Pflicht zur Durchführung einer „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ beim Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Im vorliegenden Fall werden diese Voraussetzungen bzw. die definierten Werte nicht erfüllt, so dass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles bzw. eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Maßgabe des UVPG nicht durchzuführen ist.

4. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche dar. Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird somit nicht entsprochen. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach den Grundzügen des § 8 (3) BauGB.

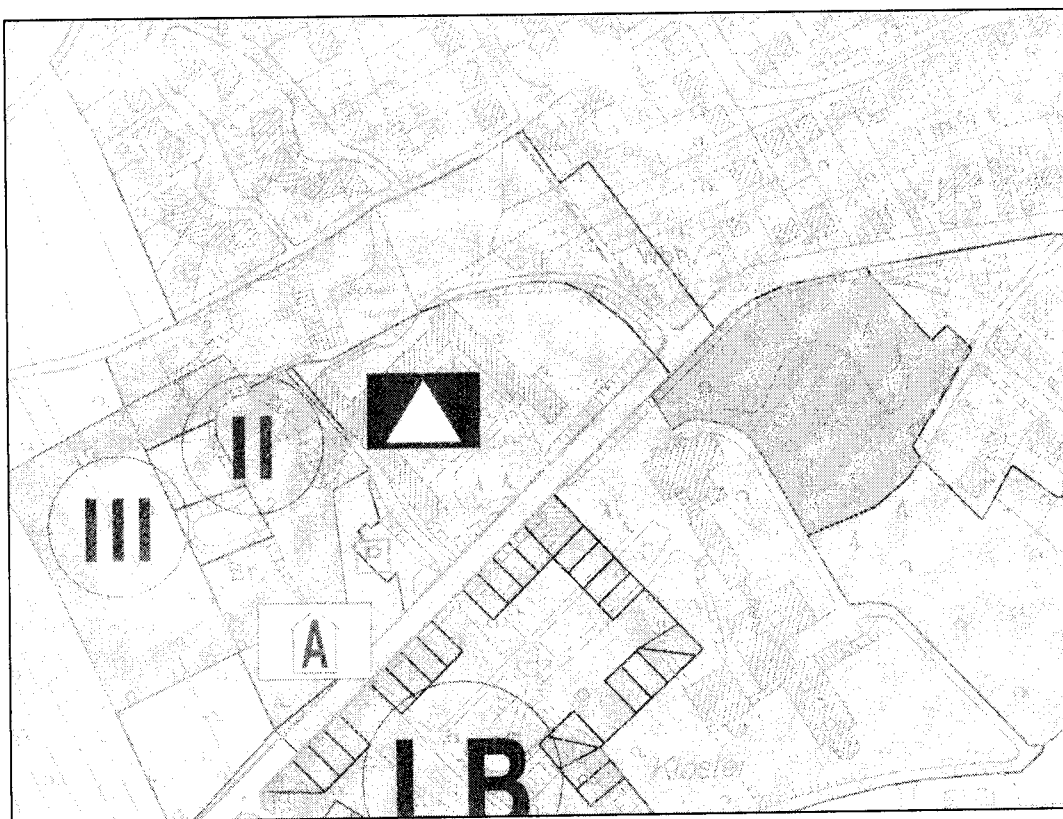


Abb 3.: Ausschnitt aus FNP

5. Städtebauliche Planungsleitziele

Aus den gewonnenen Erkenntnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme und –analyse sind für die Entwicklung des Baugebiets folgende Leitziele zu formulieren:

- Bereitstellung von stadtnahen Wohnbauflächen,
- Schaffung eines verträglichen Nebeneinanders von (heranrückender) Wohnbebauung und angrenzendem Schützenplatz durch immissionschutzrechtliche Maßnahmen in Form von passiven und aktiven Lärmschutzmaßnahmen,
- schwerpunktmäßige Herausbildung einer aufgelockerten Bauweise in Form der Einzel- und Doppelhausbebauung
- Beschränkung der verdichteten Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern mit Begrenzung der Gebäudekubatur und unter Berücksichtigung der Topographie,
- funktionsgerechter Ausbau der Erschließungswege,
- Gewährleistung einer funktionsgerechten Anbindung an die „Trierer Straße“ sowie „Anton-Reuter Weg“ unter Berücksichtigung einer (optionalen) Nutzbarkeit durch den ÖPNV,
- Erhaltung und Ausbau des Wegenetzes zwecks Sicherstellung der fußläufigen Erreichbarkeit,
- wirkungsvolle Einbindung in das Ortsbild durch Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen, gestalterischer Vorgaben sowie dem (teilweise) Erhalt von Gehölz- und Baumbeständen,
- ablesbare Gliederung von Nutzungsbereichen sowie eine Steigerung der Erlebbarkeit und der Attraktivität des Ortsbildes,

6. Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Gliederung des Plangebiets wird von der Exponierung, der Höhensituation und Anbindung an das Straßennetz und Ver- und Entsorgungsleitungen bestimmt. Das Plangebiet fällt mit rund 7 % von West nach Ost, was einer tatsächlichen Höhendifferenz von rund 14 m entspricht.

Ausgangspunkt für die Gliederung des Plangebiets ist die Absicht, überwiegend Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (EFH), Doppelhäuser (DH) und einer begrenzten Anzahl von Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Die zugrunde gelegten Grundstücksgrößen mit einer Grundstückstiefe von ca. 23,00 bis 30,00 m liegen bei dem freistehenden EFH zwischen 450 und 700 m² und für die DH-Hälfte zwischen 270 und 320 m².

Die Haupteerschließungsstrasse mit zwei Anbindungspunkten an die „Trierer Straße“ ist in ihrer Lage so gewählt, dass zum Einen die zu erhaltenden Gehölzstrukturen in die Grenzbereiche der neuen Grundstücke eingebunden sind und zum Anderen die sich ergebenden Grundstückstiefen einen sinnvollen Grundstückszuschnitt zulassen. Im Kernbereich wird die innere Erschließung über einen Erschließungsstutzen mit integriertem Wendehammer gewährleistet und für die an die Trierer Straße angrenzenden Grundstücke eine Zufahrt von der Nordseite ermöglicht.

Der östliche Straßenanschluss an die „Trierer Straße“ ist als Hauptzufahrt zum Plangebiet zu bewerten. Mit der Anordnung von Mehrfamilienhäusern am unmittelbaren Eingang zum Baugebiet werden auch die vermehrten Fahrzeugbewegungen auf den Eingangspunkt begrenzt. Im Hinblick auf den erhöhten Parkraumbedarf und der Anbindung des Fußwegs ist hier die Straßenbreite mit 7,00 m gewählt und lässt eine Zonierung der Verkehrsarten zu. Ab dem ersten folgenden Knotenpunkt sind die Straßenbreiten mit 5,50 m projektiert.

Von der Haupteerschließung führt im Nordosten eine Verbindungstrasse zum „Anton-Reuter-Weg“ und sichert die Erschließung der angrenzenden Grundstücke. In Abstimmung mit der Stadt Koblenz ist eine Durchfahrt von der „Trierer Straße“ zum „Anton-Reuter-Weg“ nicht vorgesehen. Die Stadt erhält sich jedoch die Option für eine Querverbindung durch die Integration eines Fußweges und einer öffentlichen Grünfläche, die im Bedarfsfall zurückgebaut werden kann.

Der „Anton-Reuter-Weg“ wird nach dem Planungskonzept bis zum Gelände der Schützengesellschaft mit in das Erschließungskonzept eingebunden, so dass die beiden aus dem Baugebiet „Erweitertes Bienenstück“ einmündenden Fußwege an das Straßennetz anbinden.

Die Erschließung der Parzellen 367/1, 370/3, 638/7 und 638/3 ist derzeit über ein Wegerecht über die Parzelle 638/8 gesichert. Die Parzellen 256/1 und 374 sind als sogenannte „gefangene Grundstücke“ zu betrachten und sollen zukünftig über einen separaten Erschließungsweg an das neue Straßen- und Wegenetz angebunden werden. Die Ausbaubreite liegt im Anschluss bei 4,50 m und reduziert sich mit dem Anschluss an die nordöstliche Plangebietsgrenze auf 3,00 m. Der gegenüber anschließende Wohnweg stellt die Erschließung der beiden rückwärtigen Grundstücke sicher und ist mit einer Breite von 3,50 m projektiert.



Abb 4.: Städtebauliches Konzept

7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sind insbesondere die Vorgaben aus der Umgebungsbebauung (Vorbelastungen durch benachbarten Schützenplatz) sowie die angestrebte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet ausschlaggebend.

Wie in Kapitel 6 dargelegt, soll im Plangebiet schwerpunktmäßig die Wohnnutzung untergebracht werden. Daneben sollen aber auch weitere „artverwandte“ Nutzungen (z.B. Räume freie Berufe) zulässig sein, die einerseits den angestrebten Charakter eines Wohngebietes hinsichtlich seines „Erscheinungsbildes“ nicht stören sowie im Hinblick auf ihre Nutzungsintensität bzw. Störgrad mit der Zweckbestimmung eines Wohngebietes vereinbar sind.

Als Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 BauNVO festgesetzt werden. Diese entspricht den definierten Planungszielen der städtebaulichen Konzeption. Das Ziel ist die Entwicklung einer gebietsverträglichen und -typischen „Nutzungsvielfalt“. Mit der Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ ist dokumentiert, dass im Plangebiet schwerpunktmäßig die Unterbringung der Wohnnutzung beabsichtigt ist. Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere das Wohnen ergänzende Nutzungen vor. Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen. Die Wohnnutzung muss jedoch eindeutig vorherrschen. Für die unzulässigen Nutzungsarten gilt, dass sie sich nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Plangebiets einfügen. Dies trifft zum einen auf den nicht vorhandenen Bedarf, die Erzeugung eines erhöhten Verkehrsaufkommens sowie die Flächenintensität einzelner Einrichtungen zu.

Ein städtebauliches Planungserfordernis ergibt sich für die Einbeziehung der Schießsportanlage. Insbesondere die planungsrechtliche Aufgabe der beschriebenen immissionsschutzrechtlichen Konfliktbewältigung löst die Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aus. Dabei ist durch die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung die Bestandssicherung der genehmigten Anlagen ebenso wie die Gewährleistung der Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse bzw. an ein vertragliches Nebeneinander zu berücksichtigen.

Für das Teilgebiet des Schützenplatzes wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Schießsportanlage“ festgesetzt. Um den genannten Planungszielen Rechnung tragen zu können, wurde neben der zulässigen Zweckbestimmung ein konkretisierender Zulässigkeitskatalog definiert. Demnach sind in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schießsportanlage“ nur solche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb einer Schießsportanlage für KK-Kurz- und Langwaffen sowie großkalibrigen Waffen dienen. Zur Eigenart des Gebietes gehört auch die Durchführung von für temporär stattfindende Veranstaltungen wie Vereinsfeste, St. Sebastianus-Feier, Ostereierschießen u.ä. Weiterhin sind allgemein zulässig:

- zugehörige Nebenanlagen und Einrichtungen,
- Schankwirtschaft (Vereinsheim) die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen,
- Stellplätze für den Betrieb der Schießsportanlage.

Auf den Erlaubnisbescheid vom 25.04.1991 zum Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft und die darin definierten Immissionsrichtwerte wird ausdrücklich verwiesen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Beim Maß der baulichen Nutzung sollen neben den Regelungen über die Grund- und Geschossflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse insbesondere steuernde Regelungen bzgl. der Höhenentwicklung baulicher Anlagen aufgenommen werden. Damit wird eine Einbindung in das Ortsbild angestrebt. Das Regelungserfordernis ergibt sich aus den topographischen Rahmenbedingungen, der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand und dem Ziel vom „Wohnen im Park“ Rechnung zu tragen. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

In Abhängigkeit der Grundstücksgrößen und Lage im Plangebiet sind insgesamt 5 Ordnungsbereiche mit einer GRZ von 0,3 bis 0,4 festgesetzt. Mit der Festsetzung von verschiedenen GRZ-Werten der BauNVO soll der Durchgrünungsanteil im Baugebiet erhöht und der bestehende Charakter weitestgehend erhalten bleiben. Dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird zusätzlich in der Form Rechnung getragen, dass durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen bzw. die Verortung von Flächen für Stellplätze die Versiegelung auf bestimmte Grundstücksteile verortet wird. Außerdem wird geregelt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 15 % überschritten werden darf.

Mit dieser Festsetzung wird der ökologische Aspekt bzw. Bedeutung der Grundflächenzahl hervorgehoben und aufgewertet. Außerdem wird für die künftigen Bauherren ein „Anreiz“ geschaffen, diese untergeordneten Anlagen und Flächen möglichst umweltschonend auszuführen. Bei der Festsetzung der Geschossflächenzahl sind die städtebaulichen Kriterien wie bei der Regelung der Grundflächenzahl zugrunde zu legen.

Zur Unterstützung der Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet ist als weiterer Bestimmungsfaktor der Höhenentwicklung eine maximale Firsthöhe (FH = Abstandsmaß von der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) bis Oberkante First) sowie eine höchstzulässige Traufhöhe (TH = Abstandsmaß zwischen der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) festgelegt. Mit der Begrenzung der Gebäudehöhen soll die Umsetzung des angestrebten städtebaulichen Konzeptes und eine Einbindung in das Ortsbild bzw. die Umgebungsbebauung angestrebt werden.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist für die unmittelbar an den Schützenplatz angrenzenden Grundstücke geregelt, dass eine höchstzulässige Trauf-

höhe von 4,0 nicht überschritten werden darf. Maßbezugspunkt ist die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses. Diese wiederum muß mindestens 1,0 m unterhalb der Oberkante der ursprünglichen (gewachsenen) Geländeoberfläche der angrenzenden Parzelle Nr. 610/1 liegen. Die ursprüngliche (gewachsene) Geländeoberfläche ist definiert über die Vermessung vom 17.06.2005.

In Verbindung mit der aktiven Schallschutzmaßnahme, die entlang der Grundstücksgrenzen zum Schützenplatz die Errichtung einer 2,0 m hohen Wand vfordert, können die Anforderungen angesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

In Ergänzung zu der Steuerung der Höhe baulicher Anlagen tritt die höchstzulässige Sockelhöhe.

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) darf grundsätzlich höchstens 0,50 m über der Oberkante der angrenzenden anbaufähigen Verkehrsfläche hinausragen.

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) darf bei talseitiger Erschließung höchstens 0,50 m über der Oberkante des angrenzenden Geländes hinausragen.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der FOKE ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Strassengradiente. Für die talseitig erschlossenen Grundstücke ist die mittig am Gebäude anschließende Oberkante des angrenzenden Geländes maßgeblich.

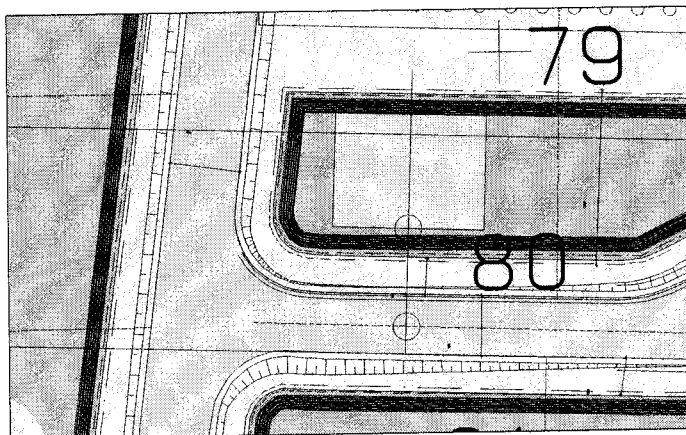


Abb.5 : System-Skizze Maßbezugspunkt Schnittpunkt straßenseitige Gebäudemitte mit Strassengradiente

7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise. Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Dabei gelten folgende Regelungen/Definitionen:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude von höchstens 15,0 m Länge, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude mit einer Gesamtlänge von höchstens 18,0 m. Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden. Sie können auf einem oder auf zwei aneinandergrenzenden Grundstücken stehen.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser soll eine verdichtete bzw. überdimensioniert wirkende Bebauung vermieden werden. Im Hinblick auf die angestrebten Grundstücksgrößen soll neben der Bebauung auch ein gewisser Anteil von Freiflächen auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung stehen, um so den Ansprüchen an die Wohnumfeldqualität gerecht werden zu können.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben können.

Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche trägt auch zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile dar. Es wird ein gewisser ökologischer Effekt geleistet, der in Verbindung mit den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Bauweise zu einer Minimierung der Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden beiträgt.

Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die sogenannten „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB. Sofern der Bebauungsplan keine spezifischen Regelungen beinhaltet sind in diesen Teilbereichen lediglich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Aus Gründen der Ortsbildgestaltung ist es jedoch erforderlich, die Nebenanlagen nicht im Vorgartenbereich anzuordnen. Eine „wildwuchsartige“ Anordnung dieser Anlagen im Vorgartenbereich würde zu einer negativen Beeinträchtigung führen.

Die planerische Konsequenz hieraus ist, dass Nebenanlagen (wie z.B. Gartenlauben, Geräteräume, gemauerte Kompostanlagen, freistehende Waschküche, Gewächshäuser, Schwimmbecken, Kleinschwimmbädern und Tragluftschwimmbädern, Ställe und Einrichtungen für die (Klein-)Tierhaltung, Werbeanlagen sowie private Windkraftanlagen) im Sinne des § 14 (1) BauNVO im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) unzulässig sind.

7.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sind im Bebauungsplan verschiedene Regelungen enthalten.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, den seitlichen Abstandsflächen und den festgesetzten Flächen gemäß Planzeichen 15.3, PlanzV vom 18.12.1990 (dies gilt auch für Garagen bzw. Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche) zulässig.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

Die vorgenannten Flächen sind ausreichend dimensioniert, um eine funktions- und nutzungsgerechte Bebauung bzw. Gebäudeanordnung ermöglichen zu können. Auf den überwiegenden Baugrundstücken können die Garagen an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden.

Ausnahmsweise können sie auch im Vorgartenbereich zugelassen werden. Ausnahmerelevanter Tatbestand ist aber, dass sie eine Grundfläche von 15 m² nicht überschreiten, in Senkrecht- oder Schrägaufstellung ausgeführt werden und unmittelbar angrenzend an die Zufahrt zur Garage bzw. zum Grundstück angeordnet werden. Damit soll verhindert werden, dass die komplette Grundstücksbreite als Fläche für die Anlage von zusätzlichen Stellplätzen genutzt wird. Dies würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Straßenraumgestaltung (Anordnung von Parkplätzen, Straßenbäume) sowie der Überschaubarkeit des Verkehrsraumes führen.

In den Textfestsetzungen ist geregelt, dass Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden müssen:

Für den Bereich mit der vorgesehenen Einzel- und Doppelhausbebauung in 2-geschossiger Bebauung sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit anzulegen. Vor den Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m anzulegen.

Für den Bereich mit der vorgesehenen 3-geschossigen Bebauung sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze anzulegen. Vor den Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m anzulegen.

Der grundsätzliche Zweck der Stellplatzpflicht liegt darin, dass der ruhende Verkehr (= in diesem Fall der „Anliegerverkehr“) grundsätzlich außerhalb des öffentlichen Straßenraumes auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden soll. Damit soll die Sicherheit und die Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs gewährleistet werden. Bei der Einhaltung dieser Regelung kann von einem geringeren Bedarf von Flächen für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum ausgegangen werden. Dies wirkt sich wiederum positiv auf die Bemessung der Straßenquerschnitte und somit auf die Flächeninanspruchnahme durch eine „vollversiegelte“ Verkehrsfläche aus.

In diesem Angebot an Stellflächen ist davon auszugehen, dass der Besucherverkehr auch auf den privaten Hausgrundstücken Platz findet. Das Parkbedürfnis des verbleibenden geringen Anteils kann darüber hinaus im öffentlichen Verkehrsraum gedeckt werden.

Nebenanlagen (wie z.B. Gartenlauben, Geräteräume, gemauerte Kompostanlagen, freistehende Waschküche, Gewächshäuser, Schwimmbecken, Klein-

schwimmbädern und Tragluftschwimmbädern, Ställe und Einrichtungen für die (Klein-)Tierhaltung, Werbeanlagen sowie private Windkraftanlagen) im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig (siehe hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 7.3).

7.5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden soll die Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Konzeption angestrebt werden. Auf diese Weise soll i.V.m. den getroffenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie den geplanten Grundstücksgrößen eine Steuerung der Bevölkerungsdichte im Plangebiet erfolgen. Entsprechend dem Leitbild „Wohnen im Park“ wird mit der Steuerung der Wohnungsdichte auch ein wesentlicher Beitrag für die Bereitstellung von ausreichend bemessenen privaten Freiflächen gewährleistet. Unter Berücksichtigung der im Plangebiet angedachten Grundstücksanzahl wird die Regelung auch einen Beitrag für ein zumutbares Verkehrsaufkommen leisten.

Für die im Baugebiet vorgesehenen 2 Mehrfamilienhäuser gelten als höchstzulässige Zahl 5 Wohnungen je Wohngebäude. Im übrigen Baugebiet sind nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohndichte der Bevölkerung entsprechen.

7.6. Verkehrsflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Verkehrsflächen festgesetzt werden. Bei den Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung handelt es sich um den Regeltyp der Straßen nach den Straßengesetzen. Sie schließen alle Verkehrsarten ein und umfassen sämtliche Flächen, die dem öffentlichen, fließenden und ruhenden Verkehr gewidmet sind. Grundlage für die Festsetzung der Verkehrsflächen bildet das städtebauliche Konzept (siehe auch Kapitel 6 der Begründung, in dem das Erschließungskonzept ausführlich beschrieben ist).

In der Planzeichnung ist die Straßenbegrenzungslinie eindeutig eingetragen und durch entsprechende Bemassung bestimmt. Die Gliederung des Straßenraums erfolgt auf der Ebene der Straßenplanung. In der Verbindung zwischen Trierer Straße und „Anton-Reuter-Weg“ wird die Verkehrsfläche durch einen Fußweg und der Grünfläche unterbrochen.

Wie in Kapitel 6 erläutert soll auf diese Weise nur der fußläufige Verkehr zwischen den vorgenannten Straßen möglich sein. Die Stadt hält sich jedoch mit dieser Planung die Option offen, im Bedarfsfall (z.B. ÖPNV-Verbindung) über eine ausreichend dimensionierte Straßenverkehrsfläche verfügen zu können.

Weiterhin ist im Bebauungsplan unterschieden zwischen den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen. Zwecks Sicherstellung der Erschließung aller im bzw. an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke sind diese Regelungen notwendig.

So ist die Erschließung der Parzellen 367/1, 370/3, 638/7 und 638/3 derzeit durch ein Wegerecht über die Parzelle 638/8 gesichert. Hier besteht kein öffentliches Interesse bzw. Erfordernis für die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die Differenzierung ist in der Planurkunde durch Planeinschrieb kenntlich gemacht.

Zwecks Gewährleistung einer höchstmöglichen Verkehrssicherheit und Überschaubarkeit des Verkehrsraumes sieht das städtebauliche Konzept die Anbindung des Baugebietes über 2 Anschlüsse an die „Trierer Straße“ vor. Damit die vorgenannten Planungsziele umgesetzt werden können, setzt der Bebauungsplan für die entlang der „Trierer Straße“ liegenden Baugrundstücke ein Ein- und Ausfahrverbot fest. Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt ausschließlich über die Planstraße. Aus genannten Gründen wird auch für die beabsichtigte Mehrfamilienhausbebauung der Zufahrtsbereich eindeutig bestimmt.

7.7. Führung von Versorgungsanlagen/-leitungen

Im Plangebiet wird keine oberirdische Leitungsführung angestrebt, da dies zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes führt. Aus diesem Grund ist durch textliche Festsetzungen geregelt, dass im Bebauungsplangebiet die Führung von Versorgungsleitungen, die der Versorgung und öffentlichen Bereitstellung von Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und elektronischer Medien dienen, nur in unterirdischer Form zulässig ist.

7.8. Grünflächen

Zur Abdeckung der Kinderspielbedürfnisse im Plangebiet ist für Kleinkinder an der nördlichen Plangebietsgrenze eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz ausgewiesen und die Anpflanzung von 2 Bäumen festgesetzt.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist im **Ordnungsbereich D** eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Garten- und Freifläche“ festgesetzt. Diese Fläche soll dem östlich angrenzenden Privatgrundstück zugeordnet werden. Auf dieser Fläche ist erhaltenswerter Gehölz- und Baumbestand vorhanden. Auf eine Bebauung ist zu Gunsten des Bestanderhalts verzichtet worden, zumal die Lage dieser Flächenteile in der „2. Reihe“ zu einer aufwendigen Erschließung geführt hätte.

Im westlichen Teil sind im **Ordnungsbereich A** private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandgrün festgesetzt. Hier sind Kompensationsmaßnahmen gemäß den Vorgaben der grünordnerischen Festsetzungen vorgesehen. Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung eines ‚Ortsrandgrüns‘.

7.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Bebauungsplangebiet sind zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient i.V.m. der Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche der Sicherstellung der Erschließung für die Parzellen Nrn. 367/1,

370/3, 638/7 und 638/3. Gleichzeitig wird über dieses Recht auch die Erschließung einer dort vorhandenen Trafo-Station gesichert.

Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zur Sicherung einer Wasserleitung benötigt. Zurzeit durchläuft die Leitung noch das Plangebiet. Im Zuge der Realisierung des Baugebietes ist jedoch eine Verlegung der Leitung notwendig. Hierzu soll die Leitung in südliche Richtung in die „Trierer Straße“ verlegt werden.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die bauplanungsrechtliche Festsetzung noch einer dinglichen Sicherung (Grunddienstbarkeit/Baulast) bedarf, da die Festsetzung nicht das dingliche Recht begründet.

7.10. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In Kapitel 3.4 der Begründung sind Ausführungen zur immissionsschutzrechtlichen Ausgangssituation im Plangebiet dargestellt.

Das Immissionsschutzgutachten hat im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse und einem verträglichen Nebeneinander verschiedene Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die vorgeschlagene Kombination von passiven und aktiven Maßnahmen die sinnvollste Lösung. Insbesondere die ausreichende Wandhöhe von 2,0 m entlang der Grundstücksgrenzen zum Schützenplatz führt zu einer harmonischen Einbindung in das Ortsbild. Die alternativ aufgezeigte Lösung nur in Form von aktiven Lärmschutzmaßnahmen mit Wandhöhen bis 6,0 m würde zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen.

In Ergänzung zu der beschriebenen aktiven Lärmschutzmaßnahme sind passive Maßnahmen notwendig, weil die bevorzugte Wandhöhe von 2,0 m nur für die Erdgeschosse einen ausreichenden Schutz bieten kann. Hiervon betroffen sind die Baugrundstücke nördlich bzw. nordwestlich der Planstraßen (siehe zeichnerische Festsetzung in der Planurkunde). Gemäß den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ist auch die Ausbildung von Obergeschossen möglich. Um für diese ebenfalls einen ausreichenden Schutz bieten zu können, empfiehlt das Gutachten die Anordnung von Ruhe – und Schlafräume auf der von der Schießsportanlage abgewandten Gebäudeseite. Dachgaubenfenster sind – mit Ausnahme von Nebenräumen – ebenfalls nur auf der von der Schießsportanlage abgewandten Gebäudeseite zulässig. Diese Empfehlung greift der Bebauungsplan auf.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist für die unmittelbar an den Schützenplatz angrenzenden Grundstücke geregelt, dass eine höchstzulässige Traufhöhe von 4,0 nicht überschritten werden darf. Maßbezugspunkt ist die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses. Diese wiederum muß mindestens 1,0 m unterhalb der Oberkante der ursprünglichen (gewachsenen) Geländeoberfläche der

angrenzenden Parzelle Nr. 610/1 liegen. Die ursprüngliche (gewachsene) Geländeoberfläche ist definiert über die Vermessung, Stand vom 17.06.2005.

In Verbindung mit der aktiven Schallschutzmaßnahme, die entlang der Grundstücksgrenzen zum Schützenplatz die Errichtung einer 2,0 m hohen Wand fordert, können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

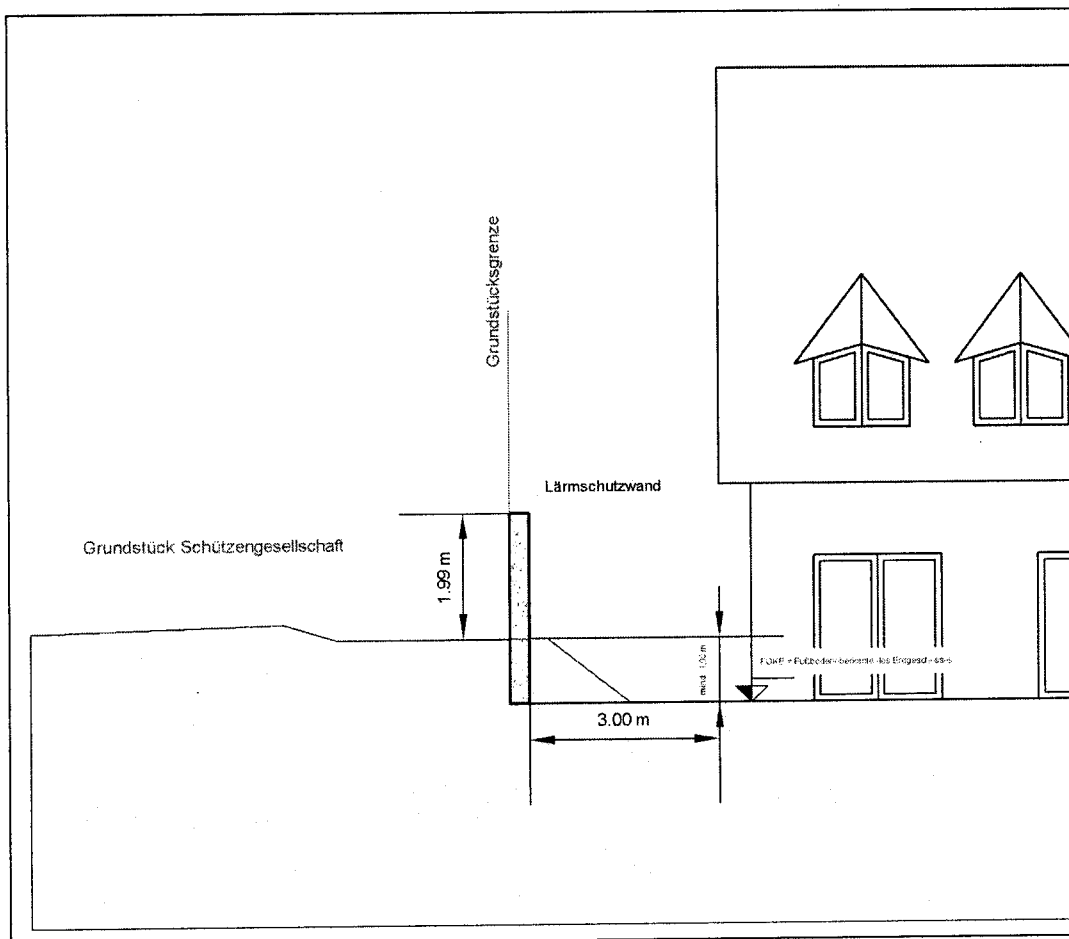


Abb.6 : System-Skizze Lärmschutzwand

7.11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde gemäß den landesrechtlichen Forderungen ein landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt.

Dabei wurden die biotischen und abiotischen Faktoren erfasst und bewertet. Darauf aufbauend wurden entsprechende Kompensations- und Begrünungsmaßnahmen zum Ausgleich der durch die Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild in den Bebauungsplan integriert.

In diesem Zusammenhang wird auf den landespflegerischen Planungsbeitrag sowie den Teil B „Umweltbericht“ der Begründung verwiesen, in dem die Betroffenheit der Schutzgüter ausgeführt ist.

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen richtet sich sowohl nach der Eingriffserheblichkeit (qualitativer Aspekt) als auch nach der in Anspruch genommenen Fläche (quantitativer Aspekt). In der nachstehenden Tabelle wird der Verlust von Boden und die dadurch verursachten nachteiligen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen, insbesondere den Wasserhaushalt durch Neuversiegelung bilanziert sowie die Auswirkungen für das Biotoppotential durch die bauliche Nutzung (mit privaten und öffentlichen Grünfläche) sowie die Herstellung von Verkehrsflächen quantifiziert. Die eingriffsbedingten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild und Klima sind unter den gegebenen Umständen in nachvollziehbarer Weise nur qualitativ fassbar. Es ist aber davon auszugehen, dass die Kompensationsmaßnahmen für die Versiegelung und Strukturverluste zugleich auch diese nachteiligen Veränderungen auffangen.

Tab. 6: Flächenbilanz der Eingriffe in das Schutzgut Boden

Bestand				BFZ	BWZ
Zierteich		123	m ²	0,00	0
Rasen		4225	m ²	0,75	3169
Ackerland		5553	m ²	0,60	3332
Grünflächen mit Zierpflanzen		2379	m ²	0,75	1784
Rain		1893	m ²	0,60	1136
Teilversiegelter Weg		669	m ²	0,15	100
Vollversiegelte Flächen		2234	m ²	0,00	0
Baum- und Strauchhecke		2030	m ²	0,95	1929
Wiesenbrache		421	m ²	0,95	400
Gebäude		2643	m ²	0,00	0
Gesamt:		22170	m²		11849

Planung				BFZ	BWZ
Verkehrsfläche		2000	m ²	0	0
überbaubare Fläche		5793	m ²	0	0
Zuschlag 15% GRZ		869	m ²	0	0
nicht überbaubare Fläche	10727		m ²		
Anteil Rasen	50%	5364	m ²	0,75	4023
Anteil Gehölze	35%	3754	m ²	0,95	3567
Anteil Gartenland	15%	1609	m ²	0,6	965
Verkehrsgrün		39	m ²	0,6	23
Tiefgarage		44	m ²	0,35	15
Garagen und Carports		187	m ²	0	0
Flächen ohne Eingriff					
Rasen		197	m ²	0,75	147
Vollversiegelte Flächen		147	m ²	0	0
Baum- und Strauchhecke		1370	m ²	0,95	1302

Interne Kompensationsfläche

Acker zu Extensivgrünland		800	m ²	0,95	760
---------------------------	--	-----	----------------	------	-----

Gesamt: **22170 m²** **10802**

Differenz BWZ zum Bestand

-1047

Der Kompensationsbedarf von ca. 1.800 m² kann auf einer Fläche von rund 800 m² im Plangebiet abgedeckt werden. Für den Ausgleich des verbleibende Kompensationsbedarf von rund 1.000 m² wird eine Fläche mit derzeit beeinträchtigten Bodenfunktionen im Verhältnis von 1 : 2,5, d. h. eine Fläche von ca. 2.500 m² bereitgestellt und in Extensivgrünland umgewandelt.

Tab. 7: Flächenbilanz der Strukturverluste durch Umnutzung

Eingriffsrelevante Plangebiets-Fläche (PF): ca. 2.14 Hektar		
Flächenermittlung der Strukturverluste	Ermittlung der Kompensationsbedarfs	Kompensationsmaßnahmen
1 Mittlere bis geringe <u>Lebensraum</u>seignung - <u>mittlere bis geringe</u> Empfindlichkeit (II-III). Entsprechend der anhängenden Bestandsliste werden insgesamt 54, überwiegend nicht heimische Bäume (Alter überwiegend 25 jährig) gerodet. Es werden auch die Nadelbäume mit bilanziert, da auch sie gewisse ökolog. Funktionen aufweisen und zudem zur Begrünung beitragen.	<u>Voraussetzung gleichwertiger Ersatz, standortgemäß!</u> Insgesamt sind ca. 40 Bäume betroffen, bei einer Kompensation im Verhältnis 1: 1, beläuft sich der Bedarf auf ca. 50 Bäume	a.) Auf privaten Grundstücken: 37 Stk. b) Bepflanzung des zu schaffenden Extensivgrünlands (Parz. 656/2, 1476/654, 1475/654: 10 Stk. c) Pflanzung von 4 Bäume im Bereich der privaten Grünfläche
2 <u>Mittlere bis geringe, überwiegend jedoch geringe Lebensraum</u>seignung. Übrige Lebensraumtypen	Die Umnutzung in ein Baugebiet mit Gärten u. übrigen gründerischen Festsetzungen stellt eine vergleichbare Nutzungsform dar, so dass daraus kein erheblicher Eingriff resultiert. Allerdings bestehen Interaktionen (vgl. Kap. Arten und Biotope) zu dem gegenüberliegenden parkähnlichen Grundstück, so dass entsprechende Festsetzungen zu entwickeln sind. Insbesondere die Eingrünung entlang der Straße, die als Ausbreitungslinie und Jagdbiotop der Zwergfledermäuse Fledermäuse dient, ist zu erhalten.	

Konkrete Ausgleichsmaßnahmen (AM)

Sie orientieren sich an der Eingriffsart, dem Flächenumfang und der landespflegerischen Zielkonzeption. (Diese sind im Bebauungsplan gem. § 1a BauGB als Ausgleichsmaßnahmen zu titulieren.)

Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gemäß § 9 (1) Nr.25a, b BauGB

Die landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen für die privaten Grundstücke sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

Die landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen für die Verkehrsflächen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baustraße durchzuführen.

Ordnungsbereich A

AM 1 Umwandlung von Ackerland in Extensivgrünland und Bepflanzung mit Wildobstbäume z.B. *Malus sylvestris* (Holzapfel) oder *Sorbus domestica* (Speierling) der Pflanzqualität SU 14-16 und dauerhafte Erhaltung.

Diese Ausgleichsmaßnahme ist auf folgenden Parzellen umzusetzen:

auf der Parzelle 656/2 ca. 450 m²
ca. 6 Wildobstbäume

auf der Parzelle 1476/654 und 1475/654 ca. 350 m²
ca. 4 Wildobstbäume

auf der Parzelle 1327/1 und 1328/1 ca. 2.050 m²
ca. 19 Wildobstbäume

Die Pflege ist in Anlehnung an das Förderprogramm "Umweltschonender Landbau" (FUL) II durchzuführen, d.h. die Flächen werden max. 2 x pro Jahr gemäht, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15.Juni durchzuführen ist. Bei einer Beweidung ist im Durchschnitt des Jahres max. 1,0 RGV (rauhfutترفressende Großvieheinheit) zulässig.

Ordnungsbereich B

AM 2 Umwandlung von Ackerland in Extensivgrünland und Bepflanzung mit Wildobstbäume z.B. *Malus sylvestris* (Holzapfel) oder *Sorbus domestica* (Speierling) der Pflanzqualität SU 14-16 und dauerhafte Erhaltung.

auf der Parzelle 1327/1 und 1328/1, ca. 450 m²
ca. 2 Wildobstbäume

Die Pflege ist in Anlehnung an das Förderprogramm "Umweltschonender Landbau" (FUL) II durchzuführen, d.h. die Flächen werden max. 2 x pro Jahr gemäht, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15.Juni durchzuführen ist. Bei einer Beweidung ist im Durchschnitt des Jahres max. 1,0 RGV (rauhfutترفressende Großvieheinheit) zulässig.

Ordnungsbereich D

AM 3 Pflanzung von ca. 4 Bäume mit der Pflanzqualität SU 16-18 und dauerhaft erhalten.

AM 4 Auf der zur Straßenseite hin liegenden privaten Grundstücksfläche ist je Baugrundstück ein Baum II. Größenordnung in einem Abstand zur Straße von max. 3 m zu pflanzen.

Artenauswahl: Säulenhainbuche - Carpinus betulus „Fastigiata“
Mehlbeere - Sorbus aria

7.12 Flächen zum Ausgleich und deren Zuordnung (§ 9 (1a) BauGB)

Gemäß den Hinweisen der Stadtverwaltung Koblenz ist die Kompensation der Straße städtischerseits, die Kompensation in Folge der Herstellung der Grundstücke, Überbauung und Umnutzung durch den Investor zu übernehmen. Von der 1.800 m² Gesamtkompensationsfläche entfallen 10 % = ca. 180 m² auf die Kompensation für den verkehrsbedingten Eingriff und 90 % = ca. 1.620 m² auf die Kompensation den baulichen Eingriff.

Prozentuale Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

bauliche Inanspruchnahme	17658	m ²	90,00%
verkehrliche Inanspruchnahme	2000	m ²	10,00%

Gemäß der Bewertung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden dem Eingriff folgende Flächen zugeordnet:

Zuordnung der Flächen für Eingriff aus Verkehrsflächen

Flur 4, Parzelle Nr. 1327/1 und 1328/1 ca. 450 m²

Zuordnung der Flächen für Eingriff aus privater Bautätigkeit

Flur 2, Parzelle 656/2 ca. 450 m²

Flur 2, Parzelle 1476/654 und 1475/654 ca. 350 m²

Flur 4, Parzelle Nr. 1327/1 und 1328/1 ca. 2.050 m²

7.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind

Die topographischen Verhältnisse im Plangebiet führen dazu, dass bei der Herstellung der Straßenkörper die Anlage von Aufschüttungen, Abgrabungen notwendig werden. Auf der Grundlage der Straßenplanung sind in der Planurkunde die hierfür notwendigen Flächen gekennzeichnet.

Diese liegen auf den privaten Baugrundstücksflächen. Die Flächen sind nicht den Verkehrsflächen i.S. des § 9 (1) Nr. 11 BauGB zugeschlagen, um so u.a. eine Minderung des Maßes der baulichen Nutzung auf dem jeweiligen privaten Grundstück

zu vermeiden. Bei der Herstellung der Straßenkörper sind die dargestellten Aufschüttungen, Abgrabungen auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Der derzeitige Eigentümer verkauft die neuen Baugrundstücke unter diesen Voraussetzungen an die neuen Eigentümer.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser kann über das örtliche Netz sichergestellt werden.

8.2 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird über den Anton-Reuter-Weg und der Trierer Straße erschlossen.

In beiden potentiellen Anschlusspunkten unterhält die Stadt Koblenz ein Mischsystem über das bereits Anschlussflächen entwässert werden. Nach Angabe der Stadtentwässerung Koblenz (Schreiben vom 23.03.2005) können max. noch folgende Wassermengen eingeleitet werden:

Trierer Straße

Schacht-Nr. 96810024 max. 95 l/s

Anton-Reuter-Weg

Schacht Nr. 64 max. 50 l/s

Im Anton-Reuter-Weg liegt bis zum Schützenplatz eine Steinzeugleitung DN 300, die vor einigen Jahren auf Kosten des Schützenvereins als Hausanschlussleitung hergestellt worden ist. Eine Übernahme der Leitung ist nicht vorgesehen, so dass im Zuge der Planung der Hausanschluss des Schützenplatzes am Ausbauende anzubinden ist.

Die Park Wohnbau GmbH hat das Büro Witt & Jehle mit der Baugrunderkundung und geotechnischen Beratung zum Straßen- und Kanalbau in 2005 beauftragt. Neben der Tragfähigkeit des Baugrunds sind Untersuchungen zur Durchlässigkeit gemacht. Die Kernaussage aus der Untersuchung ist, dass eine oberflächennahe Versickerung im Baugebiet nicht empfohlen wird. In die städtebauliche Planung ist bereits das Ergebnis aus der Baugrunderkundung mit eingeflossen und eine Vorentscheidung zum Entwässerungskonzept getroffen worden. Mit der Maßgabe, dass eine Versickerung im Plangebiet nicht empfohlen wird, bleibt als Lösungsansatz für die Entwässerung des Neubaugebiets lediglich die Variante mit einer Rückhaltung und der gedrosselten Abgabe in das bestehende Entwässerungsnetz. Die Rückhaltung soll geschlossen ausgeführt. Das geschlossene System wird in Form eines Einstaukanals im Straßenverlauf integriert werden. Die Park Wohnbau GmbH hat im Rahmen eines ersten Vorgesprächs mit der Stadtentwässerung Koblenz bekundet, dass sie die Lösung mit einem Einstaukanal favorisiert und die Entwurfsplanung darauf hin abstellt hat.

Der Anton-Reuter-Weg wird nach dem Planungskonzept bis zum Gelände der Schützengesellschaft mit in das Erschließungskonzept eingebunden.

8.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom kann über das örtliche Netz sichergestellt werden. Die Erreichbarkeit der an der östlichen Geltungsbereichsgrenze gelegenen Trafo-Station ist durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts planungsrechtlich gesichert.

9. Kosten

Gemäß derzeitigem Planungsstand ist von folgenden Kosten für die Herstellung der Erschließungsmaßnahmen auszugehen:

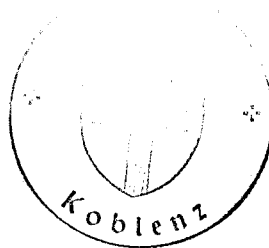
• Straßenplanung	520.000,00 €
• Entwässerung	345.000,00 €
• Landespflege für private Bautätigkeit	9.000,00 €
• <u>Landespflege für Verkehrsfläche</u>	<u>1.000,00 €</u>
• Gesamt	875.000,00 €

10. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind notwendig, damit im Plangebiet nach Lage, Form und Größe der Nutzung entsprechende Grundstücke entstehen können. Eine gesetzliche Bodenordnung gemäß den §§ 45 ff BauGB soll jedoch nicht durchgeführt werden. Der Eigentümer verkauft die Baugrundstücke einzeln an die jeweiligen Bewerber.

Ausgefertigt:

Koblenz, 02.04.2007



Stadtverwaltung Koblenz

Karl-Wiemann
Oberbürgermeister

Anhang: Teil B Umweltbericht

Anlage: Lärmgutachten Büro Pies
Baugrundgutachten Büro Witt & Jehle
Landespflegerischer Planungsbeitrag

AG Ingenieurbüro Klabautschke & biotop consulting sinzig

Teil B

Umweltbericht gemäß § 2 BauGB

**für den Bebauungsplan Nr. 178
“Wohnen im Park”**

Stadt Koblenz

Mitarbeiter/innen:

A. Klabautschke, Dipl. Ing.
E. Müller, Dipl. Ing. (FH)
Dr. U. Stüßer, Dipl. Biol.

Stand: 22.01.2007

Inhalt

1.	Vorbemerkung und Planungsvorgaben	3
2.	Vorhaben und umweltrelevante Wirkungsfaktoren	3
2.1	Art und Umfang des Vorhabens	3
2.2	Angaben zum Standort und geprüfte Alternativen	3
2.3	Vom Vorhaben ausgehende Wirkfaktoren	4
2.3.1.	Emission en	4
2.3.2.	Ab fälle	4
2.3.3.	Abwasser/Niederschla gswasser	4
2.3.4.	W asserverbrauch	5
2.3.5.	Inans pruchnahme von Boden	5
2.3.6.	Nutzung und G estaltung von Naturgütern.....	5
2.3.7.	Gesetzliche Regelung en	6
2.3.8.	Abschä tzung der Auswirkungen des Eingriffes	6
3.	Beschreibung und Bewertung der Umwelt.....	7
4.	Umweltbezogene und gestalterische Zielvorstellungen	11
4.1	Anforderungen an den Bebauungsplan aus Umweltsicht	11
4.2	Abweichungen von den Zielvorstellungen und Begründung	13
5.	Erhebliche Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich.....	14
5.1	Schutzgüter	14
5.2	Wechselwirkungen.....	14
6.	Zusammenfassung	15
7.	Monitoring	16
8.	Quellenverzeichnis	16

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1: Beschreibung und Bewertung der Umwelt.....	8
--	---

1. Vorbemerkung und Planungsvorgaben

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnen im Park" im Ortsteil Koblenz-Metternich der Stadt Koblenz wurde der Flächennutzungsplan geändert. Ursprünglich war dort ein "Sondergebiet" und „Grünfläche“ ausgewiesen, die zu Gunsten der Wohnbaunutzung aufgegeben wurden (vgl. FNPÄ).

Für beide Verfahren ist ein Umweltbericht zu erarbeiten. Vorliegend handelt es sich um den Umweltbericht zum Bebauungsplan, der den Verfahrensablauf und die wesentlichen Planungsinhalte zusammenfassend darstellt.

2. Vorhaben und umweltrelevante Wirkungsfaktoren

2.1 Art und Umfang des Vorhabens

Im Stadtteil Metternich der Stadt Koblenz soll ein bisher als geistliches Schulzentrum genutzter Bereich in ein Wohnbaugebiet mit hoher Wohnqualität umgewandelt werden.

Die Größe des Geltungsbereichs incl. Schießanlage und Flächen für Kompensationsmaßnahmen umfasst ca. 2,8 ha. Die derzeitige Versiegelung beträgt ca. 5.700 m². Die zukünftige Versiegelung aus GRZ und Verkehrsfläche umfasst rund 7.800 m². Dieser Umfang reduziert sich aufgrund der bestehenden Vorbelastung gemäß den Hinweisen der SGD-Nord. Aus der Bilanzierung der Eingriffe in das Bodenpotential überschreitet die anrechenbare Neuversiegelung die derzeitige Versiegelung um 1.000 m².

2.2 Angaben zum Standort und geprüfte Alternativen

Das Gelände ist bereits jetzt von Bebauung und gärtnerischer Nutzung mit ca. 25- bis 50-jährigen Gehölzen geprägt und befindet sich am Siedlungsrand von Koblenz-Metternich. Aus Umweltsicht ist eine Umnutzung verträglicher als eine Neuausweisung in einem bisher baulich ungenutzten Bereich. Dies entspricht vom Grundsatz her dem im Leitbild der Stadt Koblenz formulierten Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Um zu klären, ob es zu einer innerörtlichen Verschärfung des Unfallschwerpunktes an der Kreuzung Trierer Straße/Oberdorfstraße kommt, hat im Sommer 2004 eine Ortsbegehung stattgefunden. Nach eingehender Prüfung kam man zu dem Ergebnis, dass durch das Wohngebiet "Wohnen am Park" keine merkbare Verschlechterung der derzeitigen Situation zu erwarten ist.

Insgesamt wurden 5 städtebauliche Konzepte vom Ingenieurbüro Klabautschke entwickelt, die sich durch verschiedene Anbindungen und bauliche Anordnungen und der Gebietsgröße unterscheiden.

	Variante I	Variante II	Variante III	Variante IV	Variante V
Bauflächen	16740	17680	17590	17130	18260
Verkehrsfläche	3050	3235	2845	2865	2620
Grünfläche	1440	730	795	1650	350
Gesamtfläche	21230	21645	21230	21645	21230
Anzahl der Grundstücke	35	37	36	35	38
Mittlere Grundstücksgröße	478 m ²	477 m ²	488 m ²	489 m ²	480 m ²

Im Flächenvergleich der Varianten ist zu erkennen, dass die Varianten I bis IV einen höheren Flächenanteil für die Verkehrsflächen enthalten. Bei der Variante V entsteht der geringste Verkehrsflächenanteil bei einer mittleren Grundstücksgröße von 480 m². Sie gewährleistet weiterhin die Erhaltung der Eingrünung entlang der Trierer Straße und der raumprägenden Laubgehölze (vgl. dazu Kap. 3: Beschreibung und Bewertung der Umwelt).

Um dem demografischen Wandel in Koblenz gerecht zu werden (in manchen Stadtteilen gibt es bereits über 60% Einpersonenhaushalte mit Personen über 65 Jahren), hat die Stadtverwaltung Koblenz den Bedarf für die einzelnen Stadtteile ermittelt. Nach den bisherigen Erkenntnissen wird die angestrebte Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern seitens der Stadtverwaltung begrüßt, da sie die gesellschaftliche Realität auch im Sinne eines Generationen übergreifenden Wohnens auch langfristig abbildet (Information aus Stadtteilmonitoring Metternich und Metternich Neubaugebiet, 2005).

2.3 Vom Vorhaben ausgehende Wirkfaktoren

2.3.1. Emissionen

Im Vergleich zum bisherigen Aufkommen (Schulbetrieb) ist bei einem zu Grunde legen von ca.60 neu geschaffenen Wohneinheiten mit jeweils 2 Autos nicht mit einer wesentlichen Zunahme zu rechnen. Hinzu kommt dass das Plangebiet mittelbar an den Öffentlichen Nahverkehr angeschlossen ist.

2.3.2. Abfälle

Über die haushaltsüblichen Abfälle hinaus, sind durch die Ausweisung als Wohnbaugebiet keine zusätzlichen oder belastenden Abfälle wahrscheinlich. Die Straßenführung ist so ausgelegt, dass ein Müllfahrzeug jedes Grundstück erreichen kann.

2.3.3. Abwasser/Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist nach Aussage des geotechnischen Gutachtens nicht möglich. Um die Abführung des Oberflächenwassers zu verzögern, wird daher im Bebauungsplan folgende Empfehlung gegeben:

„Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll möglichst in grundstückseigene Regenwassersammelanlagen geleitet werden. Aufgrund der eingeschränkten örtlichen Versickerungsfähigkeit ist, statt offener Rückhalte- bzw. Versickerungsflächen auf den Grundstücken, der Bau privater Regenspeicher, kombiniert mit Brauchwassernutzung angeraten. Alternativ oder ergänzend ist die Dachbegrünung zur verzögerten Ableitung der Oberflächenwässer sinn-

voll. Ein Notüberlauf ist zur Einleitung in das Kanalsystem (hier Mischsystem) vorzusehen."

2.3.4. Wasserverbrauch

Die Wasserversorgung ist gesichert. Für das Wohnbaugebiet ist mit einem üblichen Wasserverbrauch zu rechnen. Zur Einsparung und Nachhaltigkeit wird die Brauchwassernutzung empfohlen (vgl. 2.3.3).

2.3.5. Inanspruchnahme von Boden

Die bisherige bauliche und gärtnerische Vorbelastung des Bodens führt bei einer Bestandsbewertung zu einer Bodenwertzahl (BWZ) von rund 11.800. Die Bewertung des zukünftigen Eingriffs in das Bodenpotential ergibt eine BWZ von rund 10.800. Die zusätzlich versiegelungsbedingte Beanspruchung des Bodens liegt mit rund 1.000 BWZ über der bisherigen Versiegelung (vgl. Kap. 1 bzw. LPB).

Damit die Grundflächenzahl von durchschnittlich 0,35 eingehalten wird, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu den Zuwegungen, Hof- und Stellflächen getroffen worden.

2.3.6. Nutzung und Gestaltung von Naturgütern

Über die Versiegelung und den Bodenauftrag hinaus werden die Grundstücke gärtnerisch gestaltet. Dazu werden Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan formuliert.

Die intensive Nutzung der Freiflächen hat nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen. Diese künftige Nutzung entspricht jedoch der bisherigen, so dass hierfür kein Kompensationsbedarf abgeleitet werden kann.

Beansprucht werden durch Neuaufteilung, Straßenbau und Bebauung nach der nunmehr favorisierten Planvariante ca. 50 Stk. über 25-jährige Laubbäume, die mit zu dem bisherigen parkartigen Charakter beitragen. Die unumgängliche Inanspruchnahme wird durch Ersatzpflanzungen standorttypischer heimischer Bäume im Plangebiet selber und westlich angrenzend kompensiert.

Zum Schutz der örtlichen Tierwelt, insbesondere zur Sicherung von Vernetzungs- und Nahrungsbeziehungen wird gemäß dem städtebaulichen Konzept die Eingrünung zur Straße vollständig erhalten.

Diese Schutzmaßnahmen kommen auch dem Schutzgut Wasser, Klima, sowie Orts- und Landschaftsbild sowie dem beabsichtigten Wohnkonzept "Wohnen im Park" zu Gute.

Die Details sind dem LPB bzw. dem Bebauungsplan mit Festsetzungen zu entnehmen. Die landespflegerischen Zielvorstellungen sind dabei in der Tabelle 1 potenzialbezogen dargestellt. Die wesentlichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Ausbildung eines Ortsrandes - Übergang zur freien Landschaft
- Erhalt der alten Laubbäume
- Erhalt der insgesamt parkartigen Atmosphäre

2.3.7. Gesetzliche Regelungen

Für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund von Bauvorhaben innerhalb der Bauleitplanung ist der § 1a BauGB (gültig ab 2004) in Verbindung mit § 21 BNatSchG (vom 25.03.2002) verbindlich. Nach dem darin verankerten Umweltvorsorgeprinzip gilt die Prioritätenfolge: Vermeidung bzw. Minimierung vor Ausgleich.

Art und Umfang der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen richten sich nach der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der eingriffsbedingten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

2.3.8. Abschätzung der Auswirkungen des Eingriffes

Die Umsetzung der beabsichtigten Bebauung mit Nutzungsänderung, Bebauung und Versiegelung führt nicht zu einer grundsätzlichen Veränderung des auch schon bislang baulich und gärtnerisch genutzten Plangebietes. Die im FNP dargestellte Grünfläche setzt sich aus baulichen Anlagen der Schießanlage, versiegelter Hofflächen und intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche zusammen. Dazu gehört weiterhin ein schmaler Gehölzzug an der Nordostseite des Sondergebietes. Die Konsequenzen bei Realisierung der Planungsabsicht wären wie folgt:

Eine mittlere Eingriffserheblichkeit für:

Y Biotoppotential:

Rodungen der älteren, ortsbildprägenden Bäume sind nicht vorgesehen. Auch nach Umsetzung des Vorhabens bleiben Rasenflächen in einer dem jetzigen Zustand vergleichbaren Größenordnung erhalten. Somit sind nachhaltige Auswirkungen für die genannten Nahrungsgäste nicht wahrscheinlich. Fledermaus-Quartiere wurden im derzeitigen Gebäude nicht festgestellt, so dass auch für diese Tiergruppe keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Y Boden: Bereiche, die nicht aufgeschüttet wurden, da es sich um eine endliche Ressource mit einem grundsätzlich hohen Schutzbedürfnis handelt

Y (Grund-)Wasserhaushalt: Versiegelungsbedingte Reduzierung der Niederschlagsversickerung)

Unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bezüglich:

Y Boden: Aufschüttungsbereiche

Y Biotoppotential: Inanspruchnahme von Flächen mit hoher Pflegeintensität (Rasen, Beete; siedlungsbestimmte Flächen, landwirtschaftlich geprägte Flächen)

Y Klima: Beabsichtigte offene Bauweise erhält die Möglichkeit des Abflusses oberhalb gebildeter Frischluft

Y Landschafts- und Ortsbild: Angestrebte parkartige Gestaltung des Baugebietes greift bestehende Struktur auf

3. Beschreibung und Bewertung der Umwelt

Die zu prüfenden Schutzgüter

- Menschen
- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Klima/Luft
- Landschaft
- Kultur- und Sachgüter

sowie die Wechselwirkungen und Entwicklungsprognose ohne das Vorhaben werden tabellarisch abgehandelt. Im LPB sind bereits differenzierte Aussagen zu den wesentlichen Belangen getroffen, so dass sich die nachfolgenden Angaben auf eine komprimierte und allgemeinverständliche Zusammenfassung beschränken.

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umwelt

Menschen	Das Plangebiet dient derzeit vor allem pädagogischen Zwecken, die von den Schönstatt-Schwestern in dieser Form nicht mehr ausgeübt werden können. Das parkartige Gelände war dabei der Erholung der Schwestern und Schüler/innen vorbehalten. Im Vergleich zum südlich der Trierer Straße befindlichen "Mutterhaus" der Schwestern mit einem über 100-jährigen denkmalgeschützten Gebäude und einem entsprechend alten Baumbestand wird die zur Umnutzung anstehende Anlage als Zweckbau erlebt. Trotzdem wirkt die Eingrünung mit ihrem hohen Ziergehölzanteil als Ortsrand und wird so von den Nutzer/innen der Trierer Straße auch so wahrgenommen. Es liegen konkrete Hinweise und Anhaltspunkte über das Vorhandensein einer möglicher Altlasten im nordöstlichen Teil des Plangebietes vor. Daher wurde die Erstellung einer tiefer gehenden Untersuchung notwendig. Nach vorliegenden Informationen soll es sich bei der Verdachtsfläche um die Ablagerung einer ehemaligen wilden Müllkippe handeln. Die Größe der Verdachtsfläche beträgt ca. 4.300 m². Begrenzt wird die Fläche durch den Anton-Reuter-Weg, das Gelände des Schützenvereins, die Böschung zum Gelände der Schönstatt-Schwestern und die bestehende Bebauung der Anton-Reuter-Straße. Zur Klärung über Art und Umfang der Altlast und über das mögliche Gefährdungspotential wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Koblenz und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord das Ingenieurbüro Geotechnik Ingenieure GmbH, Koblenz, beauftragt. Das Ingenieurbüro hat zur Überprüfung des Verdachtes auf Altablagerungen eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten kommt in zusammengefasster Form zu folgenden Ergebnissen: Im Bereich der Untersuchungsfläche wurden im südwestlichen Bereich anthropogene Veränderungen in Form von Auffüllungen erkannt, dass in den Auffüllungen enthaltene Schadstoffinventar übersteigt vereinzelt die für ein Wohngebiet zulässigen Prüfwerte des ALEX Merkblattes 02 für den Wirkungspfad „Boden – Mensch“ bzw. Prüfwerte der BBodenSchV für den Wirkungspfad „Boden – Pflanze“, bei Realisierung des Wohngebietes ist die Sanierung der Auffüllung aus gutachterlicher Sicht zu empfehlen. Wirkungsvolle Sanierungsmaßnahmen sind entweder Dekontaminations- oder Sicherungsmaßnahmen, da die Auffüllungen augenscheinlich lokal begrenzt sind, empfiehlt der Gutachter die Auffüllungen im Vorfeld der Bebauung, spätestens jedoch im Zuge der Bebauung zu separieren und entsprechend ihrer Einstufung zu verwerten bzw. zu entsorgen. Hierzu führt das Gutachten aus, dass die Auffüllungen einer geeigneten Entsorgung in Form der Zuführung in eine Deponie zu entsorgen sind. Alternativ zu diesen Maßnahmen ist aus umwelttechnischer Sicht der Verbleib der Auffüllungen im Untergrund mit Einschränkungen und Zusatzmaßnahmen möglich. Hierfür ist die Möglichkeit des direkten Kontaktes zu unterbinden. Die Auffüllungen sind in geplanten Freiflächen bis zu einer Tiefe von rund 0,5 m zu entfernen und durch unbelasteten Boden zu ersetzen. Ergänzend ist vor der Verfüllung der Aushubbereiche mit unbelastetem Boden die Verlegung eines Geovlies im Übergangsbereich zu den Auffüllungen zu empfehlen. Bei dieser Variante kann ggf. eine Eintragung in das Altlastenkataster erforderlich werden.
------------------------	---

Tiere und Pflanzen	Nutzungsbedingt dominieren überprägte Rasenflächen und (Zier-)Gehölzpflanzungen mit einer insgesamt geringen Lebensraumeignung , da robuste "Allerweltsarten" überwiegen. Der Versiegelungsanteil beträgt derzeit über 25%. Gleichwohl nutzen anspruchsvollere (Brut)-Vogelarten des gegenüberliegenden Klosterparks (Buntspecht, Grünspecht) das Plangebiet als Nahrungsraum. Entlang der Trierer Straße jagen Zwergfledermäuse (Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) , die tagsüber im Siedlungsbereich ruhen. Rodungen der älteren, ortsbildprägenden Bäume sind nicht vorgesehen. Auch nach Umsetzung des Vorhabens bleiben Rasenflächen in einer dem jetzigen Zustand vergleichbaren Größenordnung erhalten. Somit sind nachhaltige Auswirkungen für die genannten Nahrungsgäste nicht wahrscheinlich. Fledermaus-Quartiere wurden im derzeitigen Gebäude nicht festgestellt, so dass auch für diese Tiergruppe keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind. Weitergehende Ausführungen sind dem LPB zu entnehmen.
Boden	Infolge der baulichen Nutzung mit Abgrabungen und Auffüllungen mit natürlichen Böden (vermutlich Rückverfüllungen aus dem Plangebiet) zur Schaffung von 4 Terrassen sowie Versiegelung und intensiver Offenlandnutzung ist der Boden durchgreifend überprägt . Nahezu flächige Auffüllungen (talseitig bis 1.3 m, im Bereich der Arbeitsräume zwischen 2 und 5 m) überlagern Löss/Lösslehm, der wiederum bereichsweise in Wechsellagerung mit bims- und britzhaltigen vulkanischen Böden, dann im Liegenden fluvial abgelagerte Sedimente in Form von dicht gelagertem Terrassenkies steht; der devonische Fels wurde bis zur Erkundungstiefe nicht festgestellt.
Wasser	Eine Quellfassung befindet sich westlich des Plangebietes, verläuft verrohrt unterhalb des Geländes und mündet in den Hochbehälter. Dabei handelt es sich um eine nachhaltige Veränderung. In den Klüften des devonischen Gesteins befinden sich lediglich geringfügige Grundwasservorkommen. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietsausweisung III b. Der Gebots- und Verbotskatalog der Rechtsverordnung zur Wasserschutzzone ist zu beachten.
Klima/Luft	Geringfügig überwärmter Peripheriebereich mit geringfügig höheren Temperaturen, mäßig guter Abkühlungsrate in der Nacht und gutem Luftaustausch, bioklimatisch günstige Lage.
Orts- und Landschaftsbild	Das Plangebiet ist von der vorbeiführenden Trierer Straße aus, durch die dichte straßenseitige Eingrünung, zumindest im Sommerhalbjahr, nur beschränkt einsehbar. Die bauliche und gärtnerische Prägung (geringe Natürlichkeit) ist jedoch erkennbar. Die von Ziergehölzen bestimmten Pflanzungen leiten relativ abrupt zur freien Landschaft mit Acker und Obstwiesen/(brachen) über. Das Gebiet, das sich an der steil ansteigenden Triererstraße befindet, ist mehrfach terrassiert und durch unterschiedliche Vegetationshöhen zониert (mittlere bis hohe Relief- und Strukturvielfalt)
Erholungsfunktionen	Auf dem Weg zu einem Reiterhof liegend, sind geringfügig auch Erholungsfunktionen tangiert.

Kultur- und Sachgüter	"Mutterhaus" der Schönstatt-Schwester mit dem so genannten "Heiligtum" Steile, nur ca. 6,00 m breite innerörtliche Straße (ohne Bürgersteig) mit reinem Anwohnerverkehr; Ausnahme bildet der landwirtschaftlicher Verkehr, wendende Busse und Besucher/innen des Reiterhofes (s.o.) Wasserhochbehälter (vgl. Wasser) Im Bereich des Plangebietes sind fränkische Grabfelder bekannt. Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage treten. Die Meldepflicht gemäß §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz ist zu beachten.
Wechselwirkungen und Entwicklungsprognose ohne das Vorhaben	Da die Nutzung bereits aufgeben ist, sind prinzipiell zwei Möglichkeiten denkbar: a) Weitere Unterhaltung der Außenanlagen mit Leerstand des Gebäudes; dabei wäre von einer dem Ist-Zustand vergleichbaren Situation (Wechselwirkungen) auszugehen. b) Aufgabe der Nutzung des gesamten Geländes Nicht auszuschließen ist eine mögliche Gefährdung von Boden und Wasser und der sich einstellende Eindruck eines verwahrlosten Geländes durch die üblichen Folgen in Ballungszentren mit illegaler Müllablagerung, Vandalismus, zeitweise Nutzung durch nicht sesshafte Personen etc..

4. Umweltbezogene und gestalterische Zielvorstellungen

4.1 Anforderungen an den Bebauungsplan aus Umweltsicht

Zur Sicherung und gegebenenfalls Verbesserung der derzeitigen Umweltsituation (vgl. Kap. 3) sind nachstehenden Anforderungen zu erfüllen:

Um einem veränderten Ortsbild entgegenzuwirken, sind daher umfassende Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung in Korrespondenz mit dem gegenüberliegenden parkartigen Gelände zu treffen. Diese Maßnahmen verbessern auch das Kleinklima des geringfügig überwärmten Peripheriebereiches. Besonderer Wert auf die Ausbildung des Ortsrandes mit standorttypischen Laubgehölzen gelegt, die zugleich den Gehölzverlust kompensieren. Mit der Schaffung von Extensivgrünland und Obstbäumen auf bisherigem Acker sind die Vernetzungen zu den westlich angrenzenden Schutzgebieten und die Einbindung in die Landschaft zu sichern.

Festsetzungen zur Zuwegung (der Tiefgaragen), Versiegelung und Anordnung von Park- und Hofflächen sichern die vorgesehene Grundflächenzahl von durchschnittlich 0.35. Um dargestellte Einzelbäume bzw. Gehölzgruppen zu schützen, wurden die Baufenster insgesamt reduziert. Die Sicherung der (Leitlinien-)Funktion bildet die straßenseitige Eingrünung und ist integraler Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes.

Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Festsetzung zu treffen, um den Ziergehölzanteil in den privaten Gärten auf 30% zu Gunsten heimischer Sträucher zu begrenzen. Damit soll die Funktion als (Teil-)Nahrungsraum für die Tiere, insbesondere die flugfähigen Arten der Umgebung gesichert werden.

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (Baufenster sowie Anordnung, Höhen, Dachformen der Gebäude) und Einbindung in einen natürlich bzw. harmonisch angepassten Geländeverlauf wurden vorgenommen.

Details enthalten LPB und B-Plan.

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu gewährleisten.

Hinzu treten nach § 1 (6) Nr. 7 die Belange des Umweltschutzes.

Dies bedeutet, dass der Bauleitplan keine Nutzung vorsehen darf, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Altlast unvereinbar ist. Da konkrete Hinweise und Anhaltspunkte über das Vorhandensein möglicher Altlasten im nordöstlichen Teil des Plangebietes vorhanden sind, wurde die Erstellung einer tiefergehenden Untersuchung notwendig.

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren und die angestrebte Umsetzung ergeben sich hieraus folgende Konsequenzen:

- Die mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Flächen sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Zentrale Aufgabe der Kennzeichnung ist die Hinweis- bzw. Warnfunktion für die dem Bebauungsplan nachgeschalteten

ten Verfahren auf mögliche Gefährdungen. Insbesondere Bauherren und Eigentümer sowie Träger öffentlicher Belange werden auf diese Art auf gewisse Risiken hingewiesen, die bei einer möglichen Überplanung oder gar Bebauung zu berücksichtigen sind. In die Begründung zum Bebauungsplan – und hier insbesondere im Teil des integrierten Umweltberichtes sind die wesentlichen Punkte der Altlastenproblematik aufzunehmen.

- Eine mögliche Sanierung der Altlast ist gemäß den Ausführungen des Gutachters technisch und rechtlich möglich. Somit ist eine wichtige Voraussetzung für die Beachtung des Vorsorgeprinzips und des Grundsatzes für einen vorbeugenden Umweltschutz gegeben.
- Vor Abschluss der Sanierung kann der Bebauungsplan nur Rechtskraft erlangen, wenn durch Festsetzungen im Bebauungsplan, durch Maßnahmen im Bauordnungsrecht oder sonstige öffentlich-rechtliche Regelungen (z.B. Baulast, städtebaulicher Vertrag) sichergestellt ist, dass von der Altlast keine Gefährdung für die künftige Nutzungen ausgehen.
- Als geeignete Alternative für die Umsetzung und Sicherung von Sanierungsmaßnahmen in Zusammenhang mit Altlasten hat sich der städtebauliche Vertrag herauskristallisiert. In § 11 BauGB ist u.a. geregelt, dass der Inhalt eines städtebaulichen Vertrags „sonstige vorbereitende Maßnahmen“ für städtebauliche Maßnahmen sein kann. Der städtebauliche Vertrag stellt ein flexibles Instrument für die Übertragung der Altlastensanierung auf den Investor dar. Im vorliegenden Fall ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages sinnvoll, da die durchzuführende Maßnahme der Bodensanierung in Zusammenhang mit der Erschließung und/oder Bebauung erfolgen kann. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages in Zusammenhang mit der Sanierung von Altlasten erfolgt unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden. In diesem Zusammenhang empfiehlt sich auch die Aufnahme von Regelungen zur Kostentragung.

4.2 Abweichungen von den Zielvorstellungen und Begründung

Durch die beabsichtigte Wohnbaunutzung ergeben sich Abweichungen von der ursprünglichen Zielvorstellung einer Grünfläche (derzeitige Nutzungen: Acker, voll befestigte Schießanlage, kleinflächiges Grünland) an der Nordostseite des Plangebiets. Von daher sind Schutz- und Kompensationsmaßnahmen, insbesondere für die Belange „Klima“ und „Ortsbild“ notwendig und vorgesehen. Außerdem stellt die zulässige Überschreitung der GRZ von 15% einen zusätzlichen Eingriff in das Bodenpotential dar, der zu bilanzieren und zu kompensieren ist.

Als Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind vorgesehen:

- Ortsrandbegrünung durch die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland mit der Anpflanzung von Wildobstbäumen.
- Pflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücken

Der im Plangebiet nicht zu kompensierende Eingriff wird auf einer externen Fläche ausgeglichen. Hier ist die Umwandlung von Ackerland in Extensivgrünland und die Anpflanzung von Wildobstbäumen vorgesehen.

5. Erhebliche Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

5.1 Schutzgüter

An dem vorgegebenen Standort sind insgesamt keine erheblichen Konflikte mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima sowie Arten und Biotope zu erwarten.

5.2 Wechselwirkungen

Bei Umsetzung der beabsichtigten Bebauung und anschließender Nutzung sind nachhaltige negative Wechselwirkungen der Schutzgüter nicht wahrscheinlich.

6. Zusammenfassung

Bei Umsetzung der im Bebauungsplan dargelegten Maßnahmen ist der bau- und nutzungsbedingte Eingriff ausgeglichen und keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Für die Neuversiegelung von rund 1.000 m² sind Aufwertungsmaßnahmen im Sinne des Schutzgutes Boden von 2.500 m² vorgesehen. Für die entfallenden Bäume sind insgesamt 50 Bäume als Ersatzpflanzung festgesetzt.

Im Hinblick auf die Sanierung der Altlastenverdachtsfläche sind die beschriebenen Maßnahmen zwingend umzusetzen, so dass auf diese Weise die Anforderungen an die in § 1 (6) Nr. 1 BauGB verankerten Planungsleitlinien gewährleistet werden können.

Während des Bauleitplanverfahrens wurden seitens der beteiligten Behörden sowie der Öffentlichkeit Anregungen zu folgenden umweltrelevanten Belangen vorgetragen:

Sach- und Kulturgüter (fränkische Gräber im Plangebiet bekannt),
Altlastenverdachtsfläche im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes,
Erhaltung des Baumbestandes,
Verringerung des Versiegelungsgrades (sparsamer Umgang mit Grund und Boden), mögliche Lärmbeeinträchtigung für die an den Schützenplatz heranrückende Wohnbebauung aus der Nutzung des Schützenplatzes (Schießbetrieb, Vereinsfeste und Zu- und Abgangsverkehr).

Im Rahmend der Abwägung hat der Bebauungsplan durch entsprechende Regelungen und planungsrechtliche Festsetzungen auf die vorgebrachten umweltrelevanten Belange reagiert.

Im Umweltbericht sowie in den Textfestsetzungen wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Die Altlastenverdachtsfläche wurde einer tiefergehenden Untersuchung zugeführt. Die zu treffenden Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Koblenz und dem Investor unter Einbeziehung der Fachbehörden geregelt. Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche.

Der Baumbestand wird, soweit dies mit der städtebaulichen Konzeption vereinbar ist, erhalten. Hierzu sind auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25 b BauGB entsprechende Regelungen getroffen worden. Insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes kann der Baumbestand erhalten werden.

Zur Steuerung der Flächenversiegelung trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur Verortung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die immissionsschutzrechtliche Situation wurde durch ein Gutachten beurteilt. Die Erkenntnisse hieraus sind unter Wahrung nachbarschützender Vorschriften in den Bebauungsplan durch die Festsetzung von aktiven und passiven Maßnahmen integriert worden.

Mit der Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen kann insgesamt eine umweltverträgliche Planung und Umsetzung gewährleistet werden. Unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

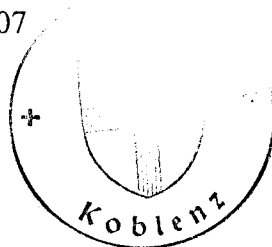
7. Monitoring

Die Stadt Koblenz als Trägerin des Verfahrens hat die Aufgabe, die prognostizierten Entwicklungen zu prüfen, um gegebenenfalls nachsteuernde Maßnahmen veranlassen zu können. Dies betrifft insbesondere die Kontrolle der festgesetzten Extensivierungs- und Pflanzvorgaben und deren Entwicklung.

8. Quellenverzeichnis

Witt, Jehle & Kriechbaum (2005): Baugrunderkundung und geotechnische Beratung zum Straßen- und Kanalbau des Plangebietes "Trierer Straße" in Koblenz-Metternich. - unveröffentlicht.

Ausgefertigt:
Koblenz, 02.04.2007



Stadtverwaltung Koblenz

Hellmut Wiermann
Oberbürgermeister

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 178
„Teilbereich der Schönstatt-Schwestern Trierer Straße“
der Stadt Koblenz

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 178 strebt die Stadt Koblenz die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen an.

Übergeordnetes Planungsleitziel ist die Wiedernutzung einer innerstädtischen „Brachfläche“. Bisher diente das zur Überplanung anstehende Gelände als geistliches Schulzentrum. In Folge der Nutzungsaufgabe wurden die zum Schulgelände gehörigen Grundstücke durch einen Privatinvestor erworben, der nun eine Siedlungsentwicklung in Form der Wohnbebauung anstrebt.

Mit der (Re)Aktivierung der Flächen soll das Planungsleitziel des § 1 (6) Nr. 4 BauGB nach Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile umgesetzt werden. Unter Berücksichtigung des Optimierungsgebotes nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden ist die Ausrichtung der Bauleitplanung auf innerörtliche Bereiche anstelle der Neuplanung „neuer“ Bauflächen ein Vorrang einzuräumen.

Im vorliegenden Fall führt die angestrebte Bauleitplanung auch zu einer Aufwertung bzw. Erhaltung des Ortsbildes. Die angestrebte Folgenutzung wirkt dem Entstehen einer „verwildernden“ Brache entgegen. Hierzu gehört auch, dass ein Teil der vorhandenen Gehölz- und Baumbestände erhalten werden soll.

Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 178 erfolgte gemäß EAGBau 2004 in einem zweistufigen Verfahren mit Beteiligung der Behörden der umweltrelevanten Stellen und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Öffentlichkeit wurde in einer Versammlung über die Ziele der Planung unterrichtet. Sie hatte anschließend die Möglichkeit, im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ihre Anregungen zu der Planung vorzutragen.

Die Stadt Koblenz hat den Bebauungsplan am 01. Februar 2007 als Satzung beschlossen.

Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Gutachten zur Klärung folgender fachplanerischer Themen erstellt:

- Landespflegerischer Planungsbeitrag zur Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft einschließlich der Ableitung von Kompensationsmaßnahmen,
- Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der Lärmsituation der künftigen Nachbarschaft eines Schießstandes mit der heranrückenden Wohnbebauung,
- Altlastenuntersuchung sowie

- hydrogeologisches Gutachten zwecks Klärung der Untergrundverhältnisse im Plangebiet und der Versickerungsfähigkeit.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB wurde ermittelt, dass durch das Nebeneinander von Schießsportanlage und Wohnbebauung eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB stattfinden kann.

Weiterhin lagen konkrete Hinweise und Anhaltspunkte über das Vorhandensein möglicher Altlasten im nordöstlichen Teil des Plangebietes vor. Nach vorliegenden Informationen soll es sich bei der Verdachtsfläche um die Ablagerung einer ehemaligen wilden Müllkippe handeln. Die Größe der Verdachtsfläche beträgt ca. 4.300 m². Begrenzt wird die Fläche durch den Anton-Reuter-Weg, das Gelände des Schützensvereins, die Böschung zum Gelände der Schönstatt-Schwestern und die bestehende Bebauung der Anton-Reuter-Straße.

Für die übrigen umweltrelevanten Belange wie etwa Natur und Landschaft, Wasserwirtschaft etc. wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt.

Abwägungsvorgang

Die im Umweltbericht und den erstellten Fachgutachten ausgesprochenen Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden einem sach- und fachgerechten Abwägungsvorgang gemäß § 1 (7) BauGB unter gleichrangiger und gleichberechtigter Berücksichtigung aller planerischen Belange unterzogen.

Das Abwägungsergebnis zeigt die Berücksichtigung der gutachterlichen Empfehlungen. Auf diese Weise kann den Anforderungen nach Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse entsprochen werden.

Folgende planungsrechtliche Regelungen wurden hierzu getroffen:

- aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand im Bereich zwischen Schießsportanlage und Wohnbebauung,
- Umsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen für die Baugrundstücke im Einwirkungsbereich der Schießsportanlage (nördlich bzw. nordwestlich der Planstraßen) wie
 - die Anordnung von Ruhe – und Schlafräume auf der von der Schießsportanlage abgewandten Gebäudeseite,
 - die Zulässigkeit von Dachgaubenfenster – mit Ausnahme von Nebenräumen – ebenfalls nur auf der von der Schießsportanlage abgewandten Gebäudeseite,
 - Regelung, dass auf den betroffenen Grundstücken die Gebäude eine höchstzulässige Traufhöhe von 4,0 nicht überschreiten dürfen.
- Kennzeichnung der mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Flächen im Bebauungsplan,
- Sanierung der Altlast,
 - die Sanierung wird durch sonstige öffentlich-rechtliche Regelungen in Form eines städtebaulichen Vertrags sichergestellt. Somit ist gewährleistet, dass von der Altlast keine Gefährdung für die künftige Nutzungen ausgehen wird.
 - die Sanierung der Altlastenverdachtsfläche erfolgt unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden.

- Ausweisung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie an externer Stelle des Stadtgebietes,
- Erhalt von Baumbeständen,
- wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen.

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann zusammenfassend festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen eine umweltverträgliche Planung ermöglicht wird. Das Vorhaben wird keine erheblichen Umweltauswirkungen entfalten.

Auf Grund der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes im Plangebiet selbst und nach Prüfung von Planungsalternativen im Plangebiet wurde im Rahmen der Abwägung der Bebauungsplan von der Stadt Koblenz am 01. Februar 2007 als Satzung beschlossen.