

Bebauungsplan Nr. 18 a
(vorhabenbezogener Bebauungsplan)
Koblenz-Horchheim, Haukertsweg

Begründung

1. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet liegt in Koblenz-Horchheim, Gemarkung Horchheim, Flur 12, Flurstücke 189/2, 188/2 und 186/10. Es beginnt unterhalb der vorhandenen Lärmschutzwand zur B 42 in westlicher Richtung zur Ortsmitte Horchheim und südlicher Richtung vom Haukertsweg zur Stadtgrenze Koblenz und Lahnstein.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat folgende städtebauliche Absicht:

- Arrondierung des städtebaulichen Raumes zum Ortskern Horchheim hin.
- Schaffung von privaten Wohnbauflächen auf Bauland in kirchlich verbleibendem Besitz (Erbpacht).
- Der Bebauungsplan wird auf festgesetzten Grünflächen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 18: Alter Weg – Dritteneimerweg – Haukertsweg entwickelt.

2. Erschließung

a) Äußere Erschließung:

Das geplante Wohngebiet wird vom Haukertsweg an den innerörtlichen Verkehr angebunden.

b) Innere Erschließung:

Die innere Erschließung erfolgt über eine geplante Stichstraße und endet als Wendeplatz.

c) Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr ist in ausreichendem Umfang Vorsorge getroffen worden. Die Einzel- und Doppelhausbebauung sieht hierfür oberirdische Einzelgaragen vor. Darüber hinaus stehen dem Besucherverkehr privat ausgewiesene Einstellplätze, insbesondere auf der unbebauten Parzelle 186/10, zur Verfügung. Der Stellplatzanteil je Wohneinheit liegt bei zwei Stellplätzen einschl. der Stauraumflächen vor den Garagen.

d) Wertstoffbehälter sind in unmittelbarer Nähe in ausreichender Anzahl vorhanden.

e) Kanalanschlüsse und Versorgungsleitungen sind im fertig ausgebautem Haukertsweg vorhanden (Stadt und EVM).

Zur Vermeidung von Beschädigungen der Versorgungsleitungen, muss rechtzeitig vor Baubeginn eine Absprache mit den Versorgungsträgern getroffen werden.

f) Die Anbindung der geplanten Stichstraße an den Haukertsweg ist von der Verkehrsführung her problemlos herzustellen. Die Einmündung in den Haukertsweg ist durch von der Bepflanzung freigehaltene Sichtdreiecke sichergestellt.

3. Bauliche Nutzung

Es sind zwei Gebäudearten höhenmäßig abgestuft vorgesehen:

- a) Südlich des Haukertsweges über die Wohn-Stichstraße erschlossene freistehende Einfamilienwohnhäuser, zweigeschossig mit Dachgeschossausbau (kein Vollgeschoss), mit höchstens zwei Wohnungen.

GRZ 0,4 / GFZ 0,8

- b) Vom Haukertsweg erschlossene Einfamilien-Doppelhäuser, zweigeschossig mit Dachgeschossausbau (kein Vollgeschoss), mit höchstens zwei Wohnungen.

GRZ 0,4 / GFZ 0,8

4. Grüngestaltung:

Trotz des relativ geringen Eingriffs in den Naturhaushalt ist ein landespflegerischer Planungsbeitrag entsprechend § 17 des Landespflegegesetz – LPflG – vorgesehen. Des weiteren wird wegen der räumlichen Nähe zur Bundesstraße 42 ein Lärmschutzgutachten erstellt. Beide Planungsbeiträge sind Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Teil der Begründung zur Grüngestaltung ist in den **textlichen Festsetzungen** Punkt 8 enthalten und beschrieben.

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit von überwiegend extensiv genutzter Wiese mit Streuobstbestand eingenommen. Das im landespflegerischen Planungsbeitrag erfasste Kompensationsdefizit soll auf den vom Bau freigehaltenen Grünflächen sowie auf extern eingebrachten Grundstücksflächen der Kirchengemeinde Horchheim ausgeglichen werden.

Sollte der Kompensationsbedarf über die Möglichkeit auf eigenem Grundstück nicht ausreichen, so wird die Kirchengemeinde die fehlenden Ersatzmaßnahmen geldlich an die Stadt Koblenz ausgleichen. Dieser geldliche Ausgleich wird mit der Auflage verbunden, gezielte Nachpflanzungen und Pflegemaßnahmen in bestehenden alten Streuobstbeständen im näheren Umfeld durchzuführen oder auf zukünftig zur Verfügung stehenden Flächen neue Streuobstbestände anzulegen und langfristig zu pflegen und zu entwickeln.

Im Rahmen der Abwägung soll dem Bauvorhaben Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt werden. In der Stadt Koblenz besteht eine Übernachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere nach Einfamilienwohnhäusern. Es ist seitens des Grundstückseigentümers, der Kirchengemeinde Koblenz-Horchheim vorgesehen, die erschlossenen Baugrundstücke in Erbpacht an bedürftige Horchheimer Familien zu vergeben. Daher sollte dem Bauvorhaben Priorität eingeräumt werden.

Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgendermaßen begründet:

- Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.
- Zur Minderung der Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes werden Festsetzungen über die Bodenbefestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen getroffen.
- Zur Minderung von Beeinträchtigungen sowie zur Vermeidung von Verlusten hochaktiver Schmetterlinge und Insekten werden für die Straßenbeleuchtung umweltverträgliche Natriumdampfniederdrucklampen verwendet.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Bindung für Pflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im Sinne der Eingriffsminimierung werden alle im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände langfristig erhalten mit folgender Zielsetzung:

- Eingrünung und Durchgrünung des Wohngebietes
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild
- Minderung von kleinklimatischen Extremen und Verhinderung von Aufheizeffekten
- naturnahe Gestaltung aller privaten Gärten sowie Minderung der negativen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt durch intensive Durchgrünung des Baugebietes mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten
- Entwicklung von Lebensräumen für gehölzbewohnenden Vogelarten
- Gestaltung der Grünflächen und des Straßenraumes.

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

Sowohl zur Minderung von negativen Auswirkungen auf die Tierwelt und das Kleinklima, als auch zur landschaftlichen Einbindung, sind zusammenhängende Gehölzpflanzungen, auch auf privaten Grundstücken, erforderlich. Diese Gehölzpflanzungen werden in den jeweiligen Randzonen der geplanten Bebauung an den Grundstücksgrenzen angelegt, so dass sie keine unzumutbare Einschränkung der Grundstücksnutzung darstellen.

Die Zusammenstellung der vorgegebenen Artenliste für die festgesetzten Gehölzpflanzungen orientiert sich vor allem an der potentiellen, natürlichen Vegetation und den in der näheren und weiteren Umgebung vorkommenden Gehölzbeständen. Neben der Bestimmung der Arten wird auch ein qualitativer Mindeststandort festgesetzt, um schnellstmöglich die gewünschten Effekte (Ausgleich von Eingriffen, landschaftliche Einbindung, Raumbildung und -gestaltung) zu erreichen.

Die Anpflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grundstücken wird zwar nicht vollständig untersagt, jedoch stark eingeschränkt. Es wird daher besonderen Wert auf die Anpflanzung standortgerechter heimischer Laubgehölzarten und Obstbäume gelegt.

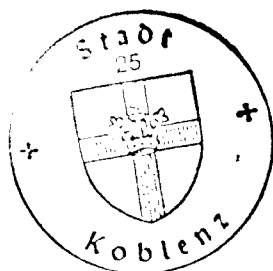
5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind im Planungsgebiet nicht erforderlich

6. Kosten der Erschließung (Schätzkosten)


Entsprechend der beigelegten Kostenkalkulation belaufen sich die Erschließungskosten für das gesamte Baugebiet auf:

a) Erdarbeiten	LB 002	6 500,00 €
b) Kanalbauarbeiten	LB 009	15 000,00 €
c) Hausanschlüsse (öffentlich)	LB 009.1	3 250,00 €
d) Straßenbauarbeiten	LB 080	11 500,00 €
e) Ausgleichsmaßnahmen		10 000,00 €
gesamt:		<u>46 250,00 €</u>

Ausgefertigt:
Koblenz,



Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister