

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 202 "Kettengarten"

1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Stadtteils Immendorf und wird im Norden durch den Reuschweg im Osten und im Süden entlang bestehender Parzellengrenzen und im Westen entlang der rückwärtigen Parzellengrenzen der bestehenden Bebauung an der Ringstraße begrenzt.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es, diesen Bereich des Stadtteils Immendorf in städtebaulicher Hinsicht zu arrondieren und damit zum einen das Angebot an Wohnraum innerhalb des Koblenzer Stadtgebietes weiter zu verbessern und zum anderen die Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß ortsansässige Bauwillige innerhalb der bekannten Wohnumgebung eine Möglichkeit finden, um ihre individuellen Bauwünsche zu verwirklichen. Die Ortslage zeichnet sich in der näheren Umgebung im wesentlichen durch kleinteilige bauliche Nutzungsstrukturen aus, die den Maßstab für die Bebauung der angesprochenen Arrondierungsflächen bilden. Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist in Koblenz nach wie vor recht groß und auch in den kleineren dörflichen Ortslagen nachweisbar. Vorliegend werden die Wohnbauflächen in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zur bestehenden Bebauung vorgesehen. Damit wird eine kompakte Abrundung der Wohnbaufläche erzielt und ein Ausufernd der benötigten Wohnbauflächen in die freie Landschaft hinein unterbunden. Mit dem Bebauungsplan Kettengarten wird ein Beitrag zur intensiveren Ausnutzung der vor Ort bereits vorgehaltenen öffentlichen und privaten Infrastruktur geleistet, so daß dadurch die Lebensfähigkeit dieser abgeschlossenen Siedlungseinheit auf eine tragfähigere Basis gestellt werden kann.

3. Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen, in dem gemäß den textlichen Festsetzungen ausschließlich Wohngebäude zulässig sind. Diese Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten ist geboten, weil die Umgebungsbebauung im wesentlichen ebenfalls als reines Wohngebiet einzustufen ist und der Gebietscharakter des Bebauungsplangebietes wie auch der angrenzenden Altbebauung einheitlich sein soll. Dadurch werden evtl. auftretende Nutzungskonflikte, die durch wohngebietsuntypische Nutzungen heraufbeschworen werden, im Sinne der städtebaulich für erforderlich gehaltenen Funktionstrennung von vornherein unterbunden. Insofern werden die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen folgerichtig ausgeschlossen. Unter dem Begriff "Wohnen" ist gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO auch die Betreuung und Pflege der Bewohner zu subsumieren, für die nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung ganze Gebäude oder auch nur Teile eines Gebäudes zur Verfügung gestellt werden können. Von diesen Zulassungsmöglichkeiten wird im vorliegenden Fall Abstand genommen, weil sich das geplante Wohngebiet zur Unterbringung derartiger Pflegeeinrichtungen aus städtebaulicher

Sicht nicht eignet. Zur notwendigen Abrundung eines umfassenden Pflegeangebots fehlen im Ort die ergänzenden Therapie- und Hilfseinrichtungen, die innerhalb der Ortslage auch keine wirtschaftlich tragfähige Grundlage vorfinden würden. Aus diesem Grund werden die genannten Betreuungseinrichtungen ausgeschlossen.

Die bauliche Nutzung in diesem Gebiet ist auf die Schaffung von Familienheimen in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern abgestellt, so daß den Bauinteressenten ein variables Angebot an Haustypen bzw. Grundstücksgrößen zur Verfügung gestellt werden kann. Die nähere und weitere Umgebung des Planungsgebietes zeichnet sich durch eine sehr kleinteilige Baustruktur aus. In der Umgebung sind in erster Linie Eigentumsmaßnahmen anzutreffen und der Anteil an Mietwohnungen ist als gering zu bezeichnen. Damit diese kleinteilige Siedlungs- und Eigentümerstruktur auch zukünftig für das Bebauungsplangebiet prägend wirken kann, ist es aus städtebaulichen Ordnungsgesichtspunkten heraus erforderlich, die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude auf maximal zwei zu beschränken. Durch Umlegung werden in weiten Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erst noch bebaubare Grundstücke zu bilden sein, auf denen, wie bereits erwähnt, nur Gebäude mit zwei Wohneinheiten errichtet werden dürfen. Damit das städtebauliche Ziel erreicht werden kann, die Zahl der Wohneinheiten im gesamten Geltungsbereich nicht zu groß werden zu lassen, ist es unumgänglich, die Größe bzw. Breite der zu bildenden Baugrundstücke durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu limitieren. Im vorliegenden Fall ist es ausreichend, die Mindestbreite der zu bildenden Baugrundstücke zu regeln. Das angestrebte Ziel der planungsrechtlichen Regelung kann dann erreicht werden, wenn die Mindestbreite der Baugrundstücke auf 6 m begrenzt wird. Dadurch wird es unmöglich sein, sehr schmale Hausscheiben, z.B. von 4 oder 5 m, zu bilden, um dadurch letztlich die Zahl der Wohneinheiten auf ein Niveau zu schrauben, welches mit den städtebaulichen Zielsetzungen nicht mehr im Einklang steht.

5. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Planungsgebiet einheitlich mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Sämtliche überbaubaren Flächen können mit Gebäuden bebaut werden, die zwei Vollgeschosse aufweisen. Die festgesetzten städtebaulichen Dichtewerte schöpfen den laut Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwert für die Grundflächenzahl voll aus und bleiben bei der Geschosflächenzahl erheblich darunter. Der Höchstwert für die Grundflächenzahl wird gewählt, obwohl er mit der landespflegerischen Zielvorstellung, die Bodenversiegelung weitestgehend zu minimieren, in Konflikt steht, weil sichergestellt werden muß, daß nutzbare Baugrundstücke gebildet werden können, ohne daß übertrieben große Baugrundstücke durch die Umlegung gebildet werden müßten. Dieser Ansatz trägt somit unmittelbar zur Reduzierung des Bauflächenbedarfs bei, weil die Bebauungsdichte und damit auch die Einwohnerzahl je ha Bruttobauland vergrößert und im Sinne der Bodenschutzkonzeption der Bundesregierung, die in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB eingeflossen ist, optimiert wird. Damit darüberhinaus keine unverhältnismäßigen Beschränkungen der Baufreiheit eintreten werden, kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO enthaltenen baulichen Anlagen bis zu einem Wert von 25% überschritten werden. Hiermit werden die notwendigen und zur Ergänzung der Wohnnutzung sinnvollen Nebenanlagen ermöglicht, die eine maßvolle Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl als städtebaulich notwendig und unter Nutzungsgesichtspunkten der Wohnbaugrundstücke als zweckmäßig erscheinen lassen.

Das höchstzulässige Maß für die Geschosfläche bestimmt sich nur nach der Fläche, die in den beiden zulässigen Vollgeschossen enthalten ist. Die Errichtung von Aufenthaltsräumen in den

Geschossen, die im Sinne der Landesbauordnung nicht als Vollgeschosse einzustufen sind, ist aus städtebaulicher Sicht erwünscht.

Alle überbaubaren Flächen sind so bemessen worden, daß nur maßstäblich verträgliche Baukörper entstehen können, die dem Siedlungscharakter der Umgebung Rechnung tragen. Der Ausbau von Keller- und Dachgeschossen innerhalb des Rahmens, kann nach den Bestimmungen der Landesbauordnung nur in einem angemessenen Rahmen erfolgen, der keine Anrechnungsregelung der Aufenthaltsräume dieser anderen Geschosse einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände auf die zulässige Geschosßflächenzahl erfordert.

6. Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird flächendeckend offene Bauweise festgesetzt. Dort, wo es wegen der Platzverhältnisse geboten war, wurden freistehende Einzelbaukörper festgesetzt. Ansonsten wird die offene Bauweise in einem großzügigen Rahmen erfolgen können, dessen Grenzen durch zusammenhängende überbaubare Flächen definiert werden. Diese Kombination von überbaubarer Fläche in Verbindung mit der Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht flexible Investitionsentscheidungen der Investoren nach der Bildung der einzelnen Baugrundstücke. Damit werden die Voraussetzungen zur Errichtung freistehender Einzel- und Doppelhäuser wie auch von Reihenhäusern geschaffen. Diese Festsetzung soll die Gewähr dafür bieten, daß auf die jeweiligen Investitionsbedürfnisse des Bau- und Grundstücksmarkts reagiert werden kann. Diese Festsetzung wurde außerdem gewählt, um eine angemessene städtebauliche Dichte innerhalb des Baugebietes zu ermöglichen.

7. Erschließung

Die geplante und vorhandene Wohnbebauung ist an das innerörtliche Straßennetz der Ringstraße sowie des Reuschweges angebunden. Vom Reuschweg aus ist eine Stichstraße geplant, die den Bereich des Bebauungsplans und die darin enthaltenen Baugrundstücke erschließt. Diese Stichstraße ist als Mischverkehrsfläche geplant, die in ihrem Querschnitt minimal dimensioniert ist. Auf die Errichtung eines geschlossenen ringförmigen Erschließungsstraßennetzes kann verzichtet werden, weil für den unmittelbaren Erschließungsbereich nur der durch die Bebauung hervorgerufene Ziel- und Quellverkehr zu bewältigen ist, der über die vorgesehene Anbindung an den Reuschweg problemlos in das bestehende Straßennetz eingespeist werden kann. Von der gebietsinternen Haupteerschließung zweigt nochmals eine Stichstraße ab, die den Innenbereich des Baugebietes erschließt. An diese Stichstraße wird ein Fuß- und Radweg angeschlossen, der die Anbindung des geplanten Wohnbereichs an die Ringstraße in nennenswertem Umfang abkürzt und darüberhinaus den festgesetzten Kinderspielplatz zugänglich macht.

8. Landschaftsplanung/Grünordnungsplanung

8.1 Landespflegerische Zielvorstellungen

Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Landespflegegesetzes und des Baugesetzbuches ist ein landespflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet worden, der nach bauleitplanerischen Abwägungsgesichtspunkten in den Bebauungsplan integriert worden ist. Im einzelnen sind durch die Fachplaner folgende landespflegerische Zielvorstellungen entwickelt worden:

Über den Inhalt des landespflegerischen Planungsbeitrages hinaus ist eine Landesverordnung zu berücksichtigen, durch die das Stadtgebiet zur grünlandarmen Zone erklärt wird.

8.1.1 Grundsätzliche Ziele

Landespflegerisches Ziel ist der Erhalt bzw. auch die Steigerung der Leistungsfähigkeit der Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes im Untersuchungsraum. Da der Untersuchungsraum den Übergang eines Siedlungsgebietes zur freien Landschaft darstellt, ist es einerseits Ziel, den Siedlungsraum gegenüber dem Naturraum so abzuschirmen, daß siedlungstypische anthropogene Störungen möglichst weitgehend aus dem Naturraum ferngehalten werden. Andererseits ist eine enge Verzahnung der Biotopstrukturen wünschenswert, um auch in den Wohngärten eine vielfältige Fauna zu erhalten. Neuversiegelung sollte aus diesem Grunde vermieden werden.

8.1.2 Ziele für den Arten- und Biotopschutz

In dem ehemaligen Grubengelände hat sich im Laufe der Jahre ein Gehölz entwickelt, welches auch zukünftig der natürlichen Entwicklung überlassen werden sollte. Eine Nutzungsextensivierung und Ausmagerung der oberen Hangpartie ist wünschenswert. Durch Anpflanzen einzelner Heckenstrukturen auf bestehenden Nutzungsgrenzen sollte die Kammerung und Untergliederung der Flächen geringfügig erhöht werden. Zusätzlich übernehmen die Heckenstrukturen Leitfunktion für verschiedene Tierarten zwischen dem Siedlungsbereich und der freien Landschaft. Die rückwärtigen - zum Freiraum weisenden Grundstücksgrenzen - sollten durch eine dichte Gehölzpflanzung aus einheimischen standorttypischen Arten eingegrünt werden. Der Obstbaumbestand der Flächen sollte durch Pflege- und Erhaltungsschnitt sowie durch gelegentliche Neupflanzung von Jungbäumen im Bestand gesichert werden.

8.1.3 Zielsetzung für das Wasserdargebotspotential und das Klimapotential

Insbesondere das landespflegerische Ziel, den Freiflächenanteil und den Gehölzanteil zu erhalten, beinhaltet die hier relevante Forderung, zusätzliche Versiegelungen zu vermeiden und das kleinklimatisch bedeutsame Grünvolumen zu erhalten. Bei Um- oder Neubaumaßnahmen innerhalb des betrachteten Raumes sind Eingriffe in die genannten Potentiale durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Landespflegerisches Ziel ist es, dezentrale Ver- und Versorgungsstrukturen zu fördern, um kleinräumige überschaubare und mit minimalem Aufwand steuerbare Stoff- und Energiekreisläufe zu entwickeln, da diese in der Regel die energiegünstigsten Lösungen darstellen und den geringsten Eingriff in die genannten Potentiale darstellen.

8.1.4 Zielsetzung für das Landschaftsbild, die Erholungs- und die Wohnfunktion

Ziel ist sowohl der Erhalt des landschaftlichen Reizes des Raumes - insbesondere natürlich der höheren un bebauten Hangpartien - als auch der Erhalt bzw. die Förderung der Wohnqualität in dem betrachteten Quartier. Um die landschaftliche Schönheit des Raumes zu erhalten, sind die oberen Hangpartien unbedingt von jeder Bebauung freizuhalten. Die vorhandene Bebauung sollte durch umfassende Eingrünung mehr als bisher in das Bild des angrenzenden Freiraums integriert werden. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Markante Geländepunkte, wie z.B. die höchste Erhebung in dem betrachteten Raum oder Grundstücksecken können durch Anpflanzung von mittelkronigen Laubbäumen hervorgehoben werden.

8.2 Behandlung der Zielsetzungen im Bauleitplanverfahren

Die formulierte landespflegerische Zielvorstellung steht im Widerspruch zu den städtebaulichen Entwicklungserfordernissen, die bereits bei der erstmaligen Aufstellung des Flächennutzungsplans in die städtebauliche Entwicklungskonzeption eingeflossen sind. Die Darstellung der Wohnbaufläche für den Planungsbereich war schon immer Ausdruck der Zielsetzung, das Wohnbauflächenangebot innerhalb der Ortslage weiterzuentwickeln und den Ort durch diese Maßnahme in städtebaulicher Hinsicht abzurunden. Selbst unter Berücksichtigung der Veränderungen der Nachfragesituation auf dem Bauland- und Wohnungsmarkt mit einem eindeutigen Nachfragetief zu Beginn der 80er Jahre war keine Veranlassung dafür erkennbar, von den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen abzurücken.

Weil die Belange der Wohnungsversorgung heute ein wesentlich stärkeres Gewicht haben als in einem Zeitraum nachlassender Wohnungsnachfrage, kann der landespflegerischen Zielvorstellung und im weiteren den dadurch thematisierten Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege nicht in vollem Umfang gefolgt werden. Das landespflegerische Ziel, die nachgewiesene Leistungsfähigkeit der einzelnen Funktion des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu erhalten bzw. zu steigern, kann somit nur in dem Maß erfüllt werden, als diese Flächen aus städtebaulicher Sicht nicht zum Zwecke der Bebauung verwendet und benötigt werden. Die übrigen Freiflächen können unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen landespflegerischen Zielvorstellungen entwickelt werden.

Auch aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Erwägungen heraus wird, wie gefordert, im Übergangsbereich zwischen dem neu zu schaffenden Siedlungsrand und der freien Landschaft der gestalterischen Durchbildung des Ortsrandes ein besonderes Gewicht zugemessen. Um dieses Ziel verwirklichen zu können, wird im Übergangsbereich der Wohnbauflächen zur freien Feldflur ein dichter, hinsichtlich der Artenzusammensetzung spezifizierter Gehölzstreifen festgesetzt, der dazu geeignet sein wird, die freiraumtypischen anthropogenen Störungen auf die Siedlungsflächen zu beschränken. Gleichzeitig werden damit die Voraussetzungen für die gewünschte kammartige Verzahnung der Wohngärtenbepflanzung mit den in der Örtlichkeit bestehenden oder noch zu entwickelnden Biotopstrukturen geschaffen.

Der Forderung zu folgen, Neuversiegelungen zu vermeiden, ist aus den eingangs erwähnten Gesichtspunkten heraus nicht möglich. Durch die gewählten planungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten wird aber zwischen den städtebaulichen und landespflegerischen Zielvorstellungen ein vermittelnder Ausgleich gefunden.

In den landespflegerischen Zielvorstellungen werden Vorschläge zur Entwicklung einer ehemaligen Grubenfläche vorgetragen, der sich nicht mehr im (verkleinerten) Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet. Aus diesem Grund ist es nicht möglich, diesen Vorstellungen durch entsprechende Festsetzungen zu folgen.

Der Forderung, die bestehenden Nutzungsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Anlage von Heckenstrukturen zu betonen und die Landschaft insgesamt kleinteiliger zu gliedern, wird in dem Maße gefolgt, wie es die ins Auge gefaßten Nutzungsmöglichkeiten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplans zulassen.

Die Entwicklungsvorstellungen zur Pflege und zur Erhaltung des Obstbaumbestandes werden im Rahmen der gegebenen planungsrechtlichen Möglichkeiten durch speziell darauf abgestimmte textliche Festsetzungen umgesetzt.

Der Zielvorstellung, den Freiflächenanteil und den Gehölzanteil zu erhalten, kann nur im Rahmen der weiter oben dargestellten Möglichkeiten gefolgt werden, weil ansonsten keine Wohnbaufläche festgesetzt werden könnte. Zur Minderung des Eingriffs in das Klimapotential werden differenzierte Festsetzungen zur Begrünung vorgesehen. Auch die Beeinträchtigungen des Wasserdargebotspotentials werden im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten unter Berücksichtigung der städtebaulichen Leit- und Entwicklungsvorstellungen auf das vertretbare Minimum reduziert. Die weiter vorgetragene Zielsetzung, eine Minimierung der Beeinträchtigung der Potentiale durch geeignete Maßnahmen vorzusehen, die den jeweiligen aktuellen Stand der Technik widerspiegeln, gibt allgemein bekannte umweltplanerische Handlungsmaximen wieder, die globalen Zielsetzungen entsprechen. Obwohl diesen Forderungen, sofern sie verwirklicht werden können, eine positive Wirkung auf die einzelnen Potentiale des Naturhaushaltes zugemessen werden kann, fehlt ihnen dennoch ein eindeutiger bodenrechtlicher Bezug, so daß die auf die Verwirklichung der Zielsetzung gerichteten Festsetzungen in rechtlicher Hinsicht nicht zulässig wären. Demnach ist es nicht möglich, die landespflegerische Zielsetzung zu erfüllen.

Ein umfangreicher Teil der Zielvorstellungen für das Landschaftsbild, die Erholungs- und die Wohnfunktion bezieht sich auf einen räumlich weiter gefaßten Untersuchungsbereich, der größer ist, als der Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aus diesem Grund können Teile der formulierten Forderungen nicht berücksichtigt werden. Zur Steigerung der Wohnqualität im angesprochenen Quartier werden detaillierte grünordnerische Festsetzungen vorgesehen. Dem Ziel, die landschaftliche Schönheit des Raumes zu erhalten bzw. zu fördern, wird schon allein dadurch Rechnung getragen, indem diese Flächen von einer Bebauung freigehalten werden. Soweit es die im Geltungsbereich zur Verfügung stehenden Flächen zulassen, werden markante Punkte durch ein entsprechendes Grünvolumen gekennzeichnet.

8.3 Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet, in dem die Eingriffserheblichkeit der durch den Bebauungsplan geschaffenen Bauerechte ermittelt und beurteilt worden ist. Bei Erstellung der baulichen Anlagen sind Beeinträchtigungen in das Boden- und Wasserdargebots-, das Arten- und Biotopschutz-, das Klima- und Erholungspotential und in das Landschaftsbild zu erwarten. Zum Ausgleich bzw. zum Ersatz der mit den Baumaßnahmen einhergehenden Verluste im Naturhaushalt und Beeinträchtigungen im Landschaftsbild sind differenzierte Maßnahmen vorgeschlagen worden, die unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 8a BNatSchG nach Abwägungsgesichtspunkten bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

Im Grünordnungsplan wird von einer Versiegelung durch Gebäude in einem Umfang von 3610 qm ausgegangen. Die Gesamtfläche basiert auf einem Bebauungsplankonzept, welches im wesentlichen freistehende Einzelbaukörper vorgesehen hat. In der Planurkunde sind im Vergleich dazu nur wenige Einzelbaukörper festgesetzt worden und in der Mehrzahl sog. Baubänder, die ein flexibleres Reagieren auf die Veränderungen der Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt zulassen.

Die Größe der überbaubaren Flächen wurde im weiteren Verlauf des Planungsverfahrens durch die vorgenommenen Planeintragungen konkretisiert und durch die festgesetzte GRZ, die gemäß textlicher Festsetzung überschritten werden darf, spezifiziert.

Der Grünordnungsplan wurde zu einem Zeitpunkt ausgearbeitet, als die endgültige bundesrechtliche Regelung des § 8a BNatSchG über die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung im Bauleit- bzw.

Baugenehmigungsverfahren noch nicht geschaffen war. Insofern basiert die im Grünordnungsplan enthaltene Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild auf einem Analyseansatz, der mit den heutigen naturschutzrechtlichen Bestimmungen nicht mehr im Einklang steht. Unter diesen Voraussetzungen sind die Eingangsdaten, die der Bilanzierung im Grünordnungsplan zugrundeliegen, zu überarbeiten und auf die aktuellen Planungsgegebenheiten abzustimmen. Zunächst einmal ist in Anlehnung an die Bestimmungen des § 8a Abs. 6 BNatSchG vorab der Teil des Planungsgebiets abzugrenzen, der als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu bezeichnen ist. In diesem Teil des Planungsgebietes hätten Baugenehmigungen nach den Bestimmungen des § 34 BauGB erteilt werden können. Aus der nachfolgenden Übersicht sind die Flächenanteile ersichtlich, die in die Eingriffsbilanzierung einzustellen sind.

Flächenübersicht:

<u>Gesamtfläche Geltungsbereich</u>	24.748,0 qm
Fläche, die den Bestimmungen des § 34 BauGB unterliegt	- 4.887,5 qm
	<hr/>
Bezugswert für die Bilanzierung	19.860,5 qm
<u>Baugebietsfläche</u>	13.319,0 qm
Fläche, die den Bestimmungen des § 34 BauGB unterliegt	- 4.482,5 qm
	<hr/>
Bezugswert für die Bilanzierung	8.836,5 qm
<u>Verkehrsflächen</u>	2.722,5 qm
Fläche, die den Bestimmungen des § 34 BauGB unterliegt	- 405,0 qm
	<hr/>
Bezugswert für die Bilanzierung	2.317,5 qm

Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 und der zulässigen Option, diese durch Erschließungsflächen oder Terrassen auf dem Grundstück bis zu einem Wert von 0,5 überschreiten zu können, wäre insgesamt eine versiegelte Fläche von 4.418,25 qm zulässig.

Im Grünordnungsplan wird der städtischen Planungsvariante eine sogenannte Konfliktminimierungsvariante gegenübergestellt, die eine ca. 15%-ige Reduzierung des Versiegelungspotentials bewirken könnte. Diese Verminderung basiert nicht auf einer optimierten Planung einzelner Details sondern auf einer Reduzierung der im Gestaltungsentwurf vorgesehenen Zahl von Einzelbauvorhaben und der diesen zuzurechnenden Erschließungsflächen. Verglichen mit der ursprünglichen Planungsabsicht, im fraglichen Bereich ca. 70 Hauseinheiten vorzusehen, stellt die im Zuge der Grünordnungsplanung untersuchte städtische Planungsvariante bereits einen Planungsfall dar, der das naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Verminderungsgebot in einem ausreichenden Umfang berücksichtigt hat. Insgesamt wurden die Bauflächen um mehr als die Hälfte reduziert und der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die neuen städtebaulichen Erfordernisse abgestimmt. Im Vergleich zu den ursprünglichen Planungsabsichten wurde der Geltungsbereich wesentlich verkleinert. Eine abermalige Reduzierung des Bauvolumens läuft den städtebaulichen Interessen zuwider, die nötigen Erschließungsanlagen möglichst intensiv

durch das Erschließen möglichst vieler Bauplätze auszunutzen und damit ebenfalls einen sinnvollen Beitrag zur Verbesserung der Wohnungsversorgung zu leisten. Weil die Konfliktminimierungsvariante, wie dargestellt in weiterem krassen Gegensatz zu den ins Auge gefaßten städtebaulichen Zielen steht, wird am Inhalt der städtischen Planungsvariante festgehalten.

8.4 Bilanzierte Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds unter Berücksichtigung der Bebauungsplankonzeption

8.4.1 Versiegelung durch Straßen und Gebäude

Es wird von einer Versiegelung in Höhe von ca. 6.735,75 qm ausgegangen, die sich zu ca. 2.317,5 qm auf Straßenflächen und zu ca. 4.418,25 qm auf Gebäudeflächen bezieht.

8.4.2 Arten- und Biotopschutzpotential

In dieses Potential wird auf einer Gesamtfläche von ca. 9.138 qm durch die Errichtung der Wohngebäude und die Anlage der Hausgärten eingegriffen. Letztere stellen bei Anlage von struktur- und artenreichem Grün geeignete Ersatzlebensräume für vergleichbare zerstörte Biotope dar. Gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag ist unter Berücksichtigung der landschaftsökologischen Zielsetzungen eine 50%-ige Kompensation des Eingriffs in das Biotop- und Artenschutzpotential auf den Wohnbaugrundstücken möglich, soweit eine naturnahe Gestaltung der Hausgärten erfolgt. Für die durch die Baumaßnahme entfallenden Bäume ist ein zusätzlicher Ausgleich nötig. Im landespflegerischen Planungsbeitrag wird die Anlage einer ca. 1 ha großen Ausgleichsfläche gefordert, weil die Erhaltung und Pflege von Grünlandflächen im grünlandarmen Gebiet Priorität hat.

8.4.3 Verlust von Wiesen- und Weideflächen

Insgesamt gehen Flächen in einer Größe von ca. 3.280 qm verloren. Im Planungsbeitrag wurde die Beeinträchtigung dieser Flächen unter dem Stichwort Biotopverlust abgehandelt. Auch hier wird die oben genannte Kompensation auf den Wohnbaugrundstücken als grundsätzlich möglich erachtet, die somit zu einem verbleibenden Kompensationsdefizit von ca. 1.640 qm führt. Es wurde vorgeschlagen, das verbleibende Defizit durch strukturverbessernde Maßnahmen im Bereich des geplanten Spielplatzes sowie durch Anpflanzung von 10 mittelkronigen Laubbäumen im Geltungsbereich - insbesondere im Straßenraum - zu kompensieren.

8.4.4 Eingriff in das Landschaftsbild / die Erholungsfunktion

Der Gutachter bringt zum Ausdruck, daß mit Ausnahme der exponierten Lage des Wendehammers und der umgebenden Bebauung sämtliche Eingriffe durch die zuvor beschriebenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend ausgeglichen werden könnten. Der weithin sichtbare Wendehammer sei nur in größeren Zeiträumen durch Anpflanzung von ca. 8 mittelkronigen Laubbäumen einzugrünen.

8.5 Konkrete Bemessung der festgesetzten Ausgleichsflächen

Die Bilanzierung des Eingriffsvolumens weist die unterstellten Beeinträchtigungen und die Kompensationsmöglichkeiten für jedes betroffene Potential separat aus. Der Gesamteingriff des geschaffenen Planungsrechts kann nicht durch addieren aller Einzeleingriffe dargestellt werden, da die Bodenversiegelung sowohl zur Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen wie auch zum zwangsläufigen Verlust von Wiesen- bzw. Biotopflächen führen muß. Auch die geforderten Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen sind dazu geeignet, gleichzeitig mehrere Kompensationsbedürfnisse erfüllen zu können. Es ist daher nicht gerechtfertigt, für jedes beeinträchtigte Potential eine separate Kompensationsfläche nachweisen zu müssen.

Ein unmittelbarer Ausgleich für die eintretenden Versiegelungen ist, wie im landespflegerischen Planungsbeitrag festgestellt worden ist, innerhalb des Geltungsbereichs durch eine gleichgroße Entsiegelung nicht möglich. Weil die städtebauliche Zielvorstellung im allgemeinen und die wohnungspolitische im besonderem im Vergleich zur Forderung, eine gleichgroße Fläche entsiegeln zu müssen, als vorrangig eingestuft wird, wird die Forderung im Rang zurückgesetzt, an anderer Stelle des Stadtgebiets ca. 6.735,75 qm entsiegeln zu müssen. Stattdessen wird die Festsetzung und Durchführung einer Ersatzmaßnahme, die nahezu gleichwertigen Charakter hat, als angemessen und gerechtfertigt angesehen. Diese Ersatzmaßnahme kann in Form einer Entwicklung bzw. Anreicherung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche vorgenommen werden. Durch Anlage der geforderten Fläche von 6.735,75 qm werden die übrigen unter 8.4.2 und 8.4.3 genannten Kompensationserfordernisse ebenfalls erfüllt, da die im Geltungsbereich festgesetzten Flächen für den Ausgleich bzw. den Ersatz von Eingriffen mehrere beeinträchtigte Funktionen ausgleichen können.

Die Bilanzierung im landespflegerischen Planungsbeitrag basiert auf einer Flächenrelation zwischen Eingriff und Ausgleich von 1:1. Würde man diesem Ansatz folgen und Ausgleichsflächen im geforderten Umfang festsetzen und letztlich auch bereitstellen müssen, würde die Verwirklichung der Baumaßnahmen und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum erheblich erschwert. Ausgleichsflächen im geforderten Umfang wären nur dann in einem Verhältnis von 1:1 nachzuweisen und festzusetzen, wenn die Belange von Natur und Landschaft im Vergleich zum Belang, die Wohnversorgung in einem Maß zu verbessern, der den aktuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entspricht, vorrangig wären. Weil die naturschutzfachlichen Belange in der konkreten Planungssituation dem Belang, die Wohnversorgung zu verbessern, nicht im Rang vorgehen, ist es zweckmäßig und geboten, den im landespflegerischen Planungsbeitrag definierten Flächenbedarf für die Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu reduzieren. Zur Verminderung des dadurch entstehenden Kompensationsdefizits werden Gebäudebegrünungsmaßnahmen und ortsrantypisch gestaltete Hausgärten festgesetzt. Zusätzlich wird entlang des Ortsrandes eine 6 m breite Baumhecke (C1) angepflanzt, die die Integration des Baugebietes in die Natur und die Landschaft bewirken soll.

Auf die Festsetzung einer weiteren Kompensationsfläche zur Pflege und Entwicklung des angrenzenden Grünlandbereiches wird vollständig verzichtet, da der Erwerb dieser Flächen unverhältnismäßig teuer ist und die Verwirklichung der Wohnbauvorhaben in Frage stellen könnte. Durch die vorgeschlagene Extensivierung der Grünlandnutzung könnten auch die erhofften Potentialgewinne nicht erreicht werden, da der Biotoptyp im Prinzip identisch bleibt. Die aus der möglichen Nutzungsänderung resultierende Einschränkung für die landwirtschaftliche Nutzung ist hier berücksichtigt worden. Würde man die vorgeschlagenen Maßnahmen umsetzen, müßte die Landwirtschaft Bewirtschaftungsbeeinträchtigungen

hinnehmen. Weil die ökologischen Effekte der Ausgleichsmaßnahme nur gering sein können, wird hier ein deutliches Mißverhältnis zwischen dem finanziellen Aufwand und den unumgänglichen Bewirtschaftungsbeeinträchtigungen gesehen. Damit verbleibt ein potentialbezogenes Ausgleichsdefizit; dieses ist hinzunehmen, weil hier dem Belang, die Wohnversorgung zu verbessern, ein deutlicher Vorrang vor den naturschutzfachlichen Erwägungen eingeräumt wird. Aus diesem Grund wird von der Festsetzung dieser Maßnahme abgesehen. Aufgrund der obigen Erläuterungen wird daher der Gestaltung des Siedlungsrandes besondere Bedeutung beigemessen. Die Maßnahme C2 dient der Gestaltung der Übergangszone zum vorhandenen Gehölzrand.

Aufgrund dieser Überlegung wird es als gerechtfertigt erachtet, für 1 qm Straßenfläche 1 qm-Ausgleichsfläche und für 1 qm Wohnbebauung 0,25 qm Ausgleichsfläche festzusetzen. Diese Entscheidung bedingt, daß 2.317,5 qm für die Verkehrsflächen und 1.104,6 qm für die Wohnbaufläche, insgesamt ca. 2.422,1 qm, nachgewiesen werden müssen.

Maßstab für die Verteilung der durch die Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 8a Abs. 3 BNatSchG entstehenden Kosten sind die überbaubare Grundstücksfläche bzw. die zulässige Grundfläche. Es ist davon auszugehen, daß die durch die zulässigen Vorhaben im gesamten Geltungsbereich an jeder Stelle hervorgerufenen Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. in das Landschaftsbild von gleicher Schwere sind. Aus diesem Grund ist für alle Wohnbauvorhaben ein einheitlicher Bemessungsmaßstab für die Beeinträchtigung und die entstehenden Herstellungskosten anzunehmen.

8.6 Festsetzung der Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche

Ein Ausgleich der durch die einzelnen Vorhaben hervorgerufenen Beeinträchtigungen ist im Straßenraum generell nicht und auf den Wohnbaugrundstücken nur zum Teil möglich. Damit das verbleibende Kompensationsdefizit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden kann, werden den Verkehrsflächen und den Wohnbauflächen Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen zugeordnet. Den mit dem Zuordnungsbuchstaben S gekennzeichneten Verkehrsflächen werden die mit S-C1 und S-C2 gekennzeichneten Flächen zugeordnet. Diese Flächen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche ist als Bestandteil der Erschließungsflächen des Baugebiets einzustufen und dient insofern in überwiegenderem Maße den Bedürfnissen der Bewohner des Neubaugebietes. Als Kompensationsfläche hat sie für den zukünftigen Bewohner des Gebietes dienende Funktion, weil durch die Herstellung der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erst die Anlage der Erschließungsflächen möglich wird und somit die Voraussetzungen zur Erteilung von Baugenehmigungen geschaffen werden können.

Auch die den Wohnbauvorhaben zugeordnete Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Primär soll sie die Verpflichtungen erfüllen, die notwendigen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen aufzunehmen, die aus der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung resultieren. Sekundär ist die Fläche dazu geeignet, den Siedlungsrand in eine parkartige Landschaft einzubinden und diesen Übergangsbereich dadurch auch für die Bewohner des Wohngebiets erlebbar zu machen.

Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden umfangreiche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die sich auf den Siedlungsrand beziehen. Darüberhinaus werden weitere Begrünungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen, wie die dauerhafte Grünhaltung der Grundstücke und die Fassadenbegrünung. Vertikale Begrünungsmaßnahmen am Gebäude und sonstigen Wänden haben positive

Auswirkung auf die Staub- und Schmutzbindung und wirken als Lebensraum für Kleinlebewesen. Neben den ökologischen Wirkungen der Fassadenbegrünung trägt sie darüberhinaus auch zur besseren optischen Integration der Baukörper in den begrüneten Siedlungsrand bei. Aus diesem Grund sind alle fensterlosen Außenwandflächen von Gebäuden sowie alle Mauern mit Kletterpflanzen flächendeckend und dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten; sonstige Wandflächen sind mit wenigstens 30% in der gleichen Art zu begrünen. Zum Teilausgleich des Eingriffs vor Ort werden Festsetzungen über das Anpflanzen sowie Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aufgenommen. Damit den landschaftsökologischen und landschaftsgestalterischen Anforderungen entsprochen werden kann, müssen im Geltungsbereich standortgerechte Feldgehölze und Bäume gemäß den zum Bebauungsplan gehörenden Pflanzlisten, angepflanzt werden. Die Gesamtheit aller Pflanzenfestsetzungen ist dazu geeignet, eine intensive Durchgrünung des Baugebiets zu bewirken und außerdem einen Beitrag zur Biotopvernetzung zu leisten. Der Forderung aus den Punkten 8.4.3 und 8.4.4, insgesamt 18 mittelkronige Bäume im öffentlichen Straßenraum und auf dem Kinderspielplatz anzupflanzen, wird aus ökologischen und stadtgestalterischen Gesichtspunkt erfüllt, da diese Maßnahme insbesondere zur Gestaltung und Gliederung des Wohnumfeldes beiträgt.

9. Entwässerung

Das überplante Gelände weist am östlichen Rand des Geltungsbereichs eine Höhe von ca. 225 m über NN auf, während am westlichen Rand der Grenzverlauf auf ca. 215 m über NN liegt. Damit ist in dieser Richtung ein Hanggefälle von ca. 13,6% vorhanden, das bei intensiver Bebauung entsprechende Sicherungen gegen Erosion erfordert. Darüberhinaus sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich, um in diesem hängigen Gelände Versickerungsanlagen anzulegen. Auch ist davon auszugehen, daß in weiten Teilen des Geltungsbereichs das Niederschlagswasser in die hangaufwärts gelegenen Grundstücksteile gepumpt werden müßte, um es auf dem Baugrundstück zu versickern.

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse hinsichtlich ihrer Eignung zur Versickerung von Niederschlagswässern ist eine fachtechnische Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde eingeholt worden. Nach den vorliegenden Erkundungsbohrungen der Unteren Wasserbehörde bzw. des Geologischen Landesamtes, die sich auf Bereiche westlich und südlich des "Dachsberges" beziehen und in Tiefen von 9,25 m bzw. 16 m und 18 m Tiefe niedergebracht worden sind, kann unter Auswertung der geologischen Karte folgendes beschrieben werden:

Das Planungsgebiet weist allgemein in den Schichtfolgen nach einer humosen, sandigen bis schwach kiesigen Gehängelehmschicht von 0,3 bis 0,5 m, schwach kiesigen Schluff einschl. Quarzitschotter und tonige Sande von 0,5 bis 3 m teilweise auch bis 5 m Mächtigkeit auf. Darunter liegen geringmächtige Tonschichten und Sand- bzw. Grobkiesanteile bis 11,0 m. Von 11,0 m bis 16 m bzw. 18 m werden aufgewitterte devonische Ton-Silit-Schiefer bis Sandstein erbohrt. In den Bohrungen werden bei teilweise geringer Durchfeuchtung einzelner Sandschichten keine Grundwasserhorizonte angetroffen.

Aus der Schichtenfolge der o.a. Bohrungen und unter Berücksichtigung der oberflächennahen Bodenschätzungsergebnisse und der benachbarten Relikte der Klebsandausbeutung bestehen nach dem Arbeitsblatt ATV 138 der Abwassertechnischen Vereinigung insgesamt nur mittlere bis geringe Versickerungseigenschaften der anstehenden Bodenschichten. Für die dauerhafte Sicherstellung der Funktionsfähigkeit von Versickerungseinrichtungen müßten in den in Frage kommenden Bereichen Böden eingebaut werden, die eine gute bis mittlere Versickerungseigenschaft aufweisen müßten. Die vorhandenen örtlichen Bodenverhältnisse lassen demnach eine Versickerung ohne einen erheblichen bautechnischen Aufwand nicht zu.

So würde beispielsweise die Anlage von Versickerungsmulden einen finanziellen Aufwand hervorrufen, der in keinem sinnvollen Verhältnis zu den sonstigen Aufwendungen für die Baumaßnahme steht. Erst durch den aufwendigen Bodenaustausch könnten die Voraussetzungen für eine Versickerung auf den Baugrundstücken geschaffen werden.

Neben den nur bedingt für eine Versickerung aller anfallenden Regenwässer geeigneten Böden bereiten darüberhinaus die topografischen Verhältnisse im Planungsgebiet Probleme. Die überwiegende Zahl der noch durch Umlegung zu bildenden Baugrundstücke wird eine erhebliche Längs- bzw. Querneigung aufweisen, so daß die Anlage der Mulden umfangreiche Tiefbauarbeiten erfordern würde und zudem das Niederschlagswasser gegen das Grundstücksgefälle in die Versickerungseinrichtungen gepumpt werden müßte. Insgesamt wären somit finanzielle Aufwendungen in einem Umfang zu tätigen, der nicht mehr vertretbar im Sinne des § 2 Abs. 2 LWG erscheint und das städtebauliche Ziel in Frage stellen würde, durch den Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Verwirklichung kostensparender Baumöglichkeiten anzubieten.

Beim Ausbau der Verkehrsfläche werden seitliche Versickerungsrinnen bzw. -mulden hergestellt, in die das Oberflächenwasser der Verkehrsfläche geleitet wird. Im Zuge der Straßenausbauarbeiten kann der nötige Bodenaustausch im Bereich der Versickerungsfläche mit verhältnismäßig geringem Aufwand vorgenommen werden.

Bei der entwässerungstechnischen Erschließung des Baugebiets sind ca. 341 lfdm Kanal mit einem Durchmesser von 0,3 m erforderlich. Die Baukosten für die innere Erschließung belaufen sich dabei auf geschätzte 511.500,- DM. Außerhalb des Baugebiets sieht der Hauptentwässerungsentwurf der Stadt Koblenz die Auswechslung von ca. 147 lfdm Kanal mit Durchmessern von 0,3 und 0,4 m gegen einen Durchmesser von 0,5 m vor.

Die geschätzten Kosten für die äußere Erschließung des Baugebiets belaufen sich auf ca. 350.000,- DM.

10. Äußere Gestalt baulicher Anlagen sowie nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Zur Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbilds wird die Festsetzung gestalterischer Regelungen für notwendig erachtet. Aus der besonderen städtebaulichen Situation, insbesondere der Lage am Ortsrand, werden möglicherweise privaten Interessen zuwiderlaufende Festsetzungen begründet, welche aber aus stadt- und landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten unerlässlich sind.

Die Bodenfunktionszahl als einheitlicher Maßstab für den Grad der Versiegelung auf den Baugrundstücken wurde von der Umweltbehörde Hamburg entwickelt und ist folgendermaßen beschrieben:

Gewichtungsfaktor "Bodenfunktionszahl"	Flächentyp
1,0	Natürlich anstehender Boden und Gewässer ohne künstliche Beeinträchtigung
0,9	Künstlich geschaffene Wasser- und Feuchtgebietsflächen
0,6	Wassergebundene Decke, Rasengittersteine auf natürlich anstehendem Boden
0,4	Mosaik, Kleinpflaster mit großen Fugen

0,3	Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen auf Sand- oder Kiesunterbau
0,2	Verbundpflaster, Kunststein, Plattenbeläge, Vegetationsbestände auf Dächern
0,1	Asphaltdecke, Pflaster und Platten mit Fugenverguß oder gebundenem Unterbau
0,0	Dachflächen von Gebäuden

11. Wertstoffbehälter

Im Bebauungsplangebiet sind keine Standorte für Wertstoffbehälter des "Dualen Systems" eingeplant, da ausreichende Standplätze in zumutbarer Entfernung vom Neubaugebiet vorhanden sind.

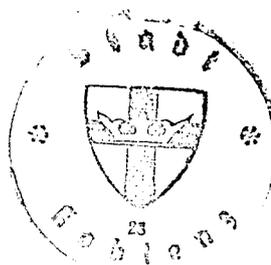
12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Da die überwiegende Zahl der Grundstücke im Plangebiet sowohl hinsichtlich ihrer Lage als auch ihres Zuschnitts für eine Bebauung ungeeignet ist, müssen vorher noch bodenordnende Maßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden.

13. Kostenschätzung

Die der Stadt Koblenz durch diese Maßnahmen entstehenden Kosten werden insgesamt auf 1.281.500,- DM veranschlagt. Die notwendigen Mittel werden in das Investitionsprogramm aufgenommen.

Ausgefertigt:
Koblenz, 21. 11. 1996



STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Karlheinz - Weismann
Oberbürgermeister