

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 212 "Pfarrer-Kraus-Straße/Sonnenallee/Silberstraße" - Änderung Nr. 4 -

Der seit 1974 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 212 soll in einem Teilbereich geändert und den heutigen Gegebenheiten angepaßt werden.

Zur rechtlichen Sicherung des Abwassersammlers in seinem Verlauf von der Straße "Am roten Hahn" bis zum Eselsbach wird es erforderlich, aufgrund gegebener Eigentumsverhältnisse, die Kanaltrasse in ihrem Nord-Süd-Verlauf lediglich als Leitungsrecht festzusetzen. Auf den ursprünglich darüberliegenden Fußweg wird gleichzeitig verzichtet. Der in Verlängerung der Planstraße "A" in westliche Richtung verlaufende Fußweg wird südlich bis an eine vorhandene Grundstücksgrenze verschoben und nimmt gleichzeitig die geplante Kanaltrasse auf. Hierdurch reduziert sich die Gemeinbedarfsfläche Kindergarten um ca. 600 qm. Dadurch ergibt sich für die Doppelhäuser "Am roten Hahn" ein veränderter Grundstückszuschnitt, der eine neue Anordnung der dazugehörigen Gemeinschaftsgaragen sowie Stellplätze und eine Verschiebung der Baugrenzen nach sich zieht.

Die südlich der Planstraße "A" festgesetzten Baugrenzen der Hausgruppen werden geringfügig verschoben, so daß eine variabelere Bebauung von nunmehr Einzel- oder Doppelhäusern ermöglicht wird. Anstelle der Flachdächer werden Satteldächer ohne Drempel festgesetzt.

Durch diese Maßnahmen werden keine neuen Eingriffstatbestände im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 212 geschaffen und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann entfallen.

Zur Verbesserung der landschaftlichen Einbindung werden innerhalb des Geltungsbereiches die mit (e) und (f) gekennzeichneten Flächen mit entsprechenden Pflanz- und Erhaltungsgeboten festgesetzt und im einzelnen wie folgt begründet:

Fläche (c) Die Begrünungsmaßnahmen dienen der Wohnumfeldverbesserung.

Flächen (d) Die vorhandenen Obstgehölze sollen erhalten werden. Durch ergänzende  
(e) und (f) Gehölzpflanzungen wird eine verbesserte Ortsrandgestaltung erreicht.  
Die Hausgartenbereiche sollen zumindest teilweise auch weiterhin durch die derzeit vorkommenden Tiere als Nahrungs- und Brutbiotop genutzt werden können.

Die durch diese Maßnahme der Stadt Koblenz entstehenden Mehrkosten werden auf DM 20.000,- veranschlagt.

Ausgefertigt:  
Koblenz, 25.03.1996

