

Begründung

zum Bebauungsplan (vorhabenbezogenen Bebauungsplan) Nr. 220 a: Kappesgarten in Koblenz-Arzheim

1. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Arzheim, Flur 9, Nr. 96/14, 96/15 und 97/2. Es beginnt mit einer fußläufigen Anbindung ab der Hinterdorfstraße und bindet als Erschließung an die bestehende Stichstraße "Am Steiner Graben" an. Städtebaulich ist von der Bebauungsdichte her eine Zurücknahme der Bebauung, gemessen nach der Ortskernbebauung Lahnstraße und Hinterdorfstraße angestrebt.

Darüber hinaus hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan noch folgende städtebauliche Absicht:

- Arrondierung der bestehenden städtebaulichen Räume
- Schaffung von Wohnbauflächen
- Fußläufige Erschließung der Bebauung "Am Steiner Graben" und darüber hinaus zum Arzheimer Ortskern.
- Der Bebauungsplan wird aus deinem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Erschließung

a) Äußere Erschließung:

Das geplante Wohngebiet wird von der Lahnstraße über die bestehende Stichstraße "Am Steiner Graben" an den innerörtlichen Verkehr angebunden.

b) Innere Erschließung:

Die innere Erschließung erfolgt über eine Planstraße als Fortsetzung der bestehenden Stichstraße "Am Steiner Graben" und endet an einem Wendeplatz (ausreichend als Wendeplatz für Müllfahrzeuge).

Die Erschließung als Wendeplatz zur Hinterdorfstraße erfolgt über einen öffentlichen Fußweg.

c) Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr ist in ausreichendem Maße Vorsorge getroffen worden. Die Einzel- und Hausgruppenbebauung sieht hierfür oberirdische Einzelgaragen vor. Darüber hinaus stehen dem Besucherverkehr privat ausgewiesene oberirdische Einzelstellplätze zur Verfügung. Der Stellplatzanteil je Wohneinheit liegt bei zwei Stellplätzen einschließlich der ausgewiesenen Stauraumflächen vor den Garagen.

d) Wertstoffbehälter sind in unmittelbarer Nähe ausreichend vorhanden.

3. Bauliche Nutzung

Es sind zwei Gebäudearten höhenmäßig abgestuft vorgesehen:

a) Südlich der Planstraße Ein- und Zweifamilienhäuser als Hausgruppe, zweigeschossig mit Dachgeschoßausbau (kein Vollgeschoß)

GRZ 0,4 / GFZ 0,4 bzw. GFZ 0,8

b) Restliche Bebauung Ein- und Zweifamilienhäuser, als freistehende Einzelhäuser, eingeschossig mit Dachgeschoßausbau (kein Vollgeschoß), südwestlich der Planstraße zweigeschossig mit Dachgeschoßausbau (kein Vollgeschoß)

GRZ 0,4 / GFZ 0,4 bzw. GFZ 0,8.

Kenndaten der Planung

Flächennutzung				
Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%	
1	Nettowohnbauland	4.583	76	
2	öffentliche Verkehrsfläche	1.287	22	
3	öffentliche Grünfläche	100	2	
4	Baugrundstück für den Gemeinbedarf	---	---	
5	Bruttobauland	5.970	100	

Wohnungen und Personen nach Wohnform gegliedert				
Wohnform	Zahl der Vollgeschosse (VG)	Wohneinheit (WE)	Belegungsziffer (P/WE)	Personen
Ein- und Zweifamilienhäuser	I - II	8	6	48
Einfamilienhäuser	I	3	4	12
		11	10	60

Dichte		
Netto-Wohndichte (NW)	= (P/ha Nettowohnbauland) = 60/0,458	131
Brutto-Wohndichte (BW)	= (P/ha Bruttobauland) = 60/0,597	100
Netto-Wohnungsdichte	= (WE/ha Nettowohnbauland) = 11/0,458	24
Belegungsziffer	= (P / WE) = 60 / 11	5,46

4. Grüngestaltung (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Für das Bebauungsplangebiet "Kappesgarten" wurde gemäß § 17 Landespflegegesetz - LPflG - ein Landespflegerischer Planungsbeitrag incl. einer faunistischen Untersuchung durchgeführt.

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit von überwiegend extensiv genutzten Wiesen mit einem z. T. alten Streuobstbestand eingenommen. Der herausragende Wert des Gebietes zeichnet sich durch seine Lage im Übergang zwischen Siedlungsrand, Streuobstbeständen und Laubwald aus. Durch die enge Verzahnung dieser Biotoptypen miteinander und die großräumige Verbundfunktion des Plangebietes zu den Streuobstbeständen der Neuwieder Rheintalweitung und der Koblenzer Rheinhänge stellt das Gebiet für die Tierwelt einen in der näheren und weiteren Umgebung vermutlich nahezu einzigartigen Lebensraum mit herausragender Bedeutung dar. Dies zeigt sich durch das Vorkommen seltener und gefährdeter Vogelarten (z. B. Grünspecht, Gartenrotschwanz) sowie insgesamt im Kleinvogelreichtum und dem Vorkommen zahlreicher, z. T. ebenfalls gefährdeter Kleinsäuger, Insekten und Reptilien.

Durch die Bebauung des Gebietes kommt es zum Verlust dieses wertvollen Biotopkomplexes. Die zu erwartenden Eingriffe, insbesondere die Eingriffe in die Pflanzen- und Tierwelt, sind nur zu einem Teil ausgleichbar (vgl. Landespflegerischer Planungsbeitrag).

Für den Verlust des Streuobstbestandes als faunistisch bedeutsamen Komplexlebensraum und Bestandteil des Biotopverbundes sowie für die Bodenversiegelung verbleibt ein Kompensationsdefizit von 1,8 ha (vgl. Landespflegerischer Planungsbeitrag).

Zur Realisierung von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes wird vom Investor ein Geldbetrag von 172.000,00 DM (Maßnahmen incl. Grunderwerb und Entwicklungspflege) an die Stadt Koblenz gezahlt. Dieser Geldbetrag ist mit der Auflage verbunden, gezielte Pflegemaßnahmen und Nachpflanzungen in bestehenden alten Streuobstbeständen im Raum Arzheim - Asterstein - Niederberg durchzuführen oder auf zukünftig zur Verfügung stehenden Flächen neue Streuobstbestände anzulegen und langfristig zu pflegen und zu entwickeln.

Im Rahmen der Abwägung wurde dem Bauvorhaben Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt. In der Stadt Koblenz besteht eine Übernachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere nach Einfamilienhäusern. Daher ist dem Bauvorhaben Priorität einzuräumen.

Aufgrund der derzeitigen Bedeutung des Gebietes und der damit verbundenen Eingriffserheblichkeit wird der Minderung von Beeinträchtigung und der Grüngestaltung innerhalb des Plangebietes im Rahmen der landespflegerischen Zielvorgaben eine besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Die kartierten Bäume des Streuobstbestandes werden, soweit wie möglich, im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Ferner werden für die einzelnen Grundstücke sowie für die öffentlichen Grünflächen differenzierte Begrünungsaufgaben formuliert.

Die landespflegerischen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgendermaßen begründet:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.

Zur Minderung der Beeinträchtigungen des Boden-/Wasserhaushaltes werden Festsetzungen

über die Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen getroffen.

Zur Minderung von Beeinträchtigungen sowie zur Vermeidung von Verlusten nachtaktiver Schmetterlinge und Insekten werden für die Straßenbeleuchtung umweltverträgliche Natriumdampfniederdrucklampen verwendet. Dieser Lampentyp hat sich in wissenschaftlichen Untersuchungen als relativ "unattraktiv" und damit schonend für nachtaktive Tiere erwiesen.

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

Im Sinne der Eingriffsminimierung werden alle im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände langfristig erhalten.

- Eingrünung und Durchgrünung des Wohngebietes,
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild,
- Minderung von kleinklimatischen Extremen und Verhinderung von Aufheizungseffekten,
- naturnahe Gestaltung aller privaten Gärten und Minderung der negativen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt durch intensive Durchgrünung mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten.
- Entwicklung von Lebensräumen für gehölzbewohnende Vogelarten.
- Schutz der an das Bebauungsplangebiet angrenzenden wertvollen Lebensräume durch eine intensive Eingrünung des Baugebietes mit heimischen, standortgerechten Gehölzen.
- Gestaltung der öffentlichen 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 den privaten Grundstücken erforderlich. Diese Gehölzpflanzungen werden in den jeweiligen Randzonen der geplanten Bebauungen an den Grundstücksgrenzen angelegt, so dass sie keine unzumutbare Einschränkungen der Grundstücksnutzung darstellen.

Die Zusammensetzung der vorgegebenen Artenliste für die festgesetzten Gehölzpflanzungen orientiert sich vor allen 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 etc.) zu erreichen.

Die Anpflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grundstücken wird zwar nicht vollständig untersagt, jedoch stark eingeschränkt. Aufgrund der Lage des geplanten Wohngebietes zwischen Siedlungs- und Waldrand sowie der hohen bzw. sehr hohen Bedeutung angrenzender Flächen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wird ein besonderer Wert auf die Anpflanzung standortgerechter heimischer Laubgehölzarten und Obstbäume gelegt.

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind im Planungsgebiet erforderlich.

6. Kosten der Erschließung (Schätzkosten)

Freimachen und Herrichten des Grundstückes	10.000,00 DM
Erdarbeiten, Kanalgräben, Verbau	70.000,00 DM
Kanalhaltungen 250 DN	<u>20.000,00 DM</u>
Gesamt	100.000,00 DM.
Versorgungseinrichtungen	35.000,00 DM
Starkstrom (KEVAG)	15.000,00 DM
Telefon, Breitband (TELEKOM)	<u>35.000,00 DM</u>
Gesamt	85.000,00 DM

Straßenbeleuchtung Gesamt 6.000,00 DM

Wegebau:

Frostschutz, Schotter	55.000,00 DM
Bituminöse Tragschicht (Bitumenmischgut)	10.000,00 DM
Bitumendeckschicht	15.000,00 DM
Randsteine in Beton verlegt	15.000,00 DM
Entwässerungsrinnen/Rinnenplatten	5.000,00 DM
Gehwegpflaster	<u>20.000,00 DM</u>
Gesamt	120.000,00 DM.

Grünordnende Maßnahmen:

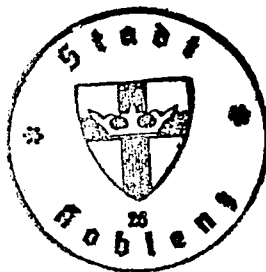
öffentliches Grün	25.000,00 DM
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	<u>172.000,00 DM</u>
Gesamt	197.000,00 DM.

Baunebenkosten (15 % von 508.000,00 DM) 76.000,00 DM.

Gesamtkosten Erschließung **584.000,00 DM.**

Ausgefertigt:

Koblenz, den 16.04.1999



STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Andreas Wiermann
Oberbürgermeister