

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 221 für das Baugebiet "Heuggericht" in Koblenz-Arzheim (Teilgebiet I)

Allgemeines

Der Geltungsbereich I des Bebauungsplanes Nr. 221 "Heuggericht" liegt im Zentrum des gewachsenen, teilweise dörflich geprägten Höhenortsteils Koblenz-Arzheim.

Die Kreisstraße (Haus Nr. 5 bis Haus Nr. 7) bildet die nördliche Grenze des Geltungsbereiches. Entlang der rückwärtigen Bebauung der Hinterdorfstraße wird der Geltungsbereich im Osten, entlang der rückwärtigen Bebauung der Unterdorfstraße der Geltungsbereich im Süden begrenzt. Die Unterdorfstraße bildet die westliche Grenze des Bebauungsplangebietes.

Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nutzung des Kernbereiches von Arzheim geschaffen und die Kompensation der Eingriffe im Eselsbach.

Die bereits vorhandenen Baukörper werden in die Gesamtkonzeption integriert, ihnen werden teilweise geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt.

Bauliche Entwicklung

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch eine verhältnismäßig unorganische Bebauung, die sich entlang der bestehenden Straßen (Kreisstraße und Unterdorfstraße) entwickelt hat.

Es ist von 1- und 2-Familienhäusern in 1- und 2-geschossiger Bauweise geprägt.

Ansätze von einer Innenblockbebauung sind erkennbar. Die Entwicklung wird ferner durch einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb beschränkt; die notwendige Abstandszone wird bei der Neuausweisung von Bauflächen berücksichtigt.

Die vorliegende Planung berücksichtigt den Bestand.

Insgesamt können in diesem Gebiet noch ungefähr 26 Häuser in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern gebaut werden.

Städtebauliche Flächenbilanz

Gesamtfläche	23.303,50 m ²
Bruttobaugrundfläche	19.571,00 m ²
überbaubare Fläche	5.612,49 m ²
Vorgartenbereich	3.133,08 m ²
Hausgarten	10.825,51 m ²
öffentliche Grünflächen	1.663,91 m ²
Spielplatz	697,93 m ²
öffentliches Grün (Straße)	965,98 m ²
Verkehrsfläche	2.035,14 m ²
Wohnwege	518,50 m ²
Straße	1.516,64 m ²
Versorgungsfläche	33,45 m ²

Verkehrliche Erschließung:

Über die Arzheimer Schanze/Brentanostraße als äußere Erschließungsstraßen ist Arzheim an das innerstädtische Straßennetz angeschlossen.

Von der Kreisstraße aus erfolgt im Bereich Nr. 5 die Erschließung des dahinterliegenden Grundstückes mittels Stichstraße (private Erschließungsstraße).

Die Haupteerschließungsachse entwickelt sich von der Unterdorfstraße im Bereich der vorhandenen Häuser Nr. 34 und 38 nach Osten in das Plangebiet und zur Straße "Heuggericht" hin.

Als bereits vorhandene Erschließungsstraße bleibt die Straße "Heugericht" auch weiterhin bestehen. Bedingt durch dessen Enge ist im Bereich des Spielplatzes eine Aufweitung dringend erforderlich. Dieser Bereich kann die Funktion eines Wendehammers übernehmen. Lediglich der im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches vorhandene Fußweg entfällt zugunsten des Grundstückszuschnittes der dortigen Häuser.

Ersatzweise wird der Fußgängerverkehr (Schulweg) entlang der neu zu errichtenden Erschließungsstraße zur Unterdorfstraße geführt.

Grüingestaltung

Durch den erheblichen Eingriff in den vorhandenen Obstwiesenbestand sind umfangreiche Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der Eingriff ist im Baugebiet I nicht ausgleichbar. Es wird der Schaffung von Wohngebäuden zu Lasten des Schutzes von Natur und Landschaft allerdings der Vorrang eingeräumt, da die Bebauung des zentralen Bereiches des Ortsteils Arzheim eine geringere Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes darstellt, als die Schaffung gleicher Baumöglichkeiten am Rande des Siedlungsbereiches. Zum Ausgleich ist eine vergleichsweise angemessene Kompensationsfläche festgesetzt (Baugebiet Nr. 221, Teilgebiet „Staudt'sche Wiese“)

Bei einer Neuversiegelung von 0,73 ha ergibt sich laut Landespflegerischem Planungsbeitrag insgesamt ein Kompensationserfordernis auf 27.160 m² (2,7 ha) aufzuwertender Fläche. Abzüglich der Kompensationsmöglichkeit im Wohngebiet von 8.410 m² ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 18.750 m². Zur teilweisen Abdeckung dieses Defizites wird die Kompensationsfläche Gemarkung Arzheim, Flur 4, Parzelle 1/1 tw., von ca. 0,7 ha, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Der zu kompensierende Funktionsverlust betrifft in erster Linie Streuobstbestände bzw. überalterte, durch angrenzende Wohnnutzung gestörte Streuobstbrachen. Die Entwicklung von funktionsgleichen Streuobstflächen widerspricht nicht der Gestaltungskonzeption für diesen Bereich. Für die verbleibenden Eingriffe wird ein (teilweiser) Ausgleich auf der im Baugebiet I vorgesehenen öffentlichen Freifläche vorgesehen. Als Maßnahmen kommen hier die Strukturanreicherung der Fläche, z. B. durch Anlage kleiner Büsche bzw. Hecken sowie die Anpflanzung von (Obst-)Bäumen in Frage.

Die abschließende Bilanzierung zeigt, dass die verfügbaren Flächen für Kompensationsmaßnahmen und die vorgesehenen Maßnahmen für eine vollständige Kompensation im Sinne des Landespflegegesetzes auf den bereitgestellten Flächen nicht ausreichen. Weitere Kompensationsflächen stehen nicht zur Verfügung. Ein Erwerb solcher Flächen würde einen unzumutbaren Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen bedeuten. Bei Abwägung zwischen dem städtebaulichen Belang zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und den Zielen der Landschaftsplanung zum vollständigen Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe wird dem städtebaulichen Belang insoweit Vorrang eingeräumt, dass der Ausgleich nur in zumutbarer Weise erfolgt.

Das verbleibende Defizit im Teilbereich II kann anteilig auch durch Anlage von Feldholzinseln und Heckenstrukturen in hinreichendem Umfang kompensiert werden, wenn pro (auszugleichendem) Baum zwei Strauchgehölze in der Pflanzqualität 2 x verpflanzt verwendet werden (Pflanzraster ca. 1,5 m x 1,5 m).

Behandlung des Oberflächenwassers

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern dies möglich ist, durch breitflächige Versickerung unter Ausnutzung der belebten Bodenzone dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

Im Hinblick auf die Kleinteiligkeit der Grundstücke sind spezielle Versickerungsflächen nicht überall

Versickerung unter Ausnutzung der belebten Bodenzone dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

Im Hinblick auf die Kleinteiligkeit der Grundstücke sind spezielle Versickerungsflächen nicht überall herstellbar. Außerdem ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens beschränkt. Grundsätzlich muss das Oberflächenwasser auf jedem Baugrundstück in eigener Verantwortung beseitigt werden. Auf Antrag besteht aber die Möglichkeit, das nicht auf eigenem Grundstück zu beseitigende Oberflächenwasser ganz oder teilweise in die Mischwassersammler zu entwässern. Gleichzeitig wird das Maß der Versiegelung durch die Beschränkung der überbaubaren Flächen und Bepflanzungsfestsetzungen im nichtüberbaubaren Bereich möglichst weit eingeschränkt. Die anfallenden Oberflächenwässer auf den Garten- und den zu begrünenden Flächen der Garagen versickern bzw. verdunsten dort. Die Straßen- und Wegeflächen im neuen Baugebiet werden weitgehendst in wasserdurchlässigen Materialien hergestellt. Das dann noch anfallende Oberflächenwasser wird den Mischwasserkanälen zugeführt, die außerhalb des Baugebietes dafür bereits ausreichend dimensioniert sind.

Bodenordnende Maßnahmen

Da die im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke zum größten Teil hinsichtlich ihrer Lage sowie ihres Zuschnitts für eine ordnungsgemäße Bebauung ungeeignet sind, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchgeführt werden.

Die der Stadt durch die Maßnahmen entstehenden Kosten werden auf 1,1 Mio. DM veranschlagt.

Kostenzusammenstellung

	Grunderwerb und Freilegung DM	Kanalisation DM	sonstige Her- stellung DM	Summe DM
Straßenbau/Kanal				1.035.000,00
Landespflegeri- sche Maßnahmen			Teilbereich II Teilbereich I	50.000,00 12.000,00
Summe:				1.097.000,00

Ausgefertigt:
Koblenz, 17.03.2000



STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Ulrich Wiemann
Oberbürgermeister