

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 237: In der Grünwies, Teil A
(Änderungsplan Nr. 1)

1. **Lage im Stadtgebiet**

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Ortslage des Stadtteiles Rübenach und wird durch die Aachener Straße, die Straße „In der Grünwies“ und durch den Bachlauf begrenzt.

2. **Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes traten hinsichtlich der Neuordnung der Grundstücksverhältnisse Schwierigkeiten im Bereich der Einmündung Planstraße A in die Aachener Straße auf. Im Baulandumlegungsverfahren konnten die konkurrierenden Ansprüche an das Plangebiet der neuen Grundstückszuschnitte, die eine Bebaubarkeit gemäß den Planfestsetzungen erlaubt hätten, zu der bestehenden Bebauung nicht zufriedenstellend gelöst werden. Mit den neuen Planfestsetzungen werden die rechtlichen Grundlagen geschaffen, den Eingriff in das Eigentum der bestehenden Bebauung soweit zu minimieren, so dass für die neue Bebauung hinsichtlich der Realisierungen der Planfestsetzungen zu der Umgebungsbebauung sinnvolle Grundstückszuschnitte gefunden werden können.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Verschwenkung der Planstraße A und der entsprechenden Anpassung der überbaubaren Flächen nicht berührt, da die Flächenbilanz zwischen alter und neuer Planung nicht wesentlich differieren und die Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird.

3. **Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan**

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

4. **Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese nicht im Einklang mit den vorhandenen Strukturen stehen, die sich überwiegend als Wohnnutzung darstellen. Es ist auch städtebauliches Ziel, entlang des das Gebiet prägenden Grünzuges Baugrundstücke auszuweisen, die ein ruhiges und ungestörtes Wohnen ermöglichen.

5. **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies trifft für die geplanten Einzel- oder Doppelhäuser entlang der Planstraße A zu, die somit in Anlehnung an den ländlich strukturierten Bestand in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden können. Hierbei kann das Dachgeschoss als Vollgeschoss gemäß den Bestimmungen der gültigen LBauO baulich genutzt werden. Durch diese planerische Vorgabe soll einer übermäßigen Wohnraumverdichtung gerade in den Randbereichen der Ortslage entgegengewirkt werden.

6. Bauweise

Der gesamte Bereich entlang der Planstraße A ist mit einer Festsetzung festgelegt, die die Bauweise von Einzel- oder Doppelhäusern ermöglicht. Damit wird die Gewähr geboten, daß auf die jeweilige Situation des Bau- und Grundstücksmarktes reagiert werden kann. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung erreicht, dass durch die Mischung der Bauweise eine dem Ortsrand angemessene Verdichtung zukommt.

7. Erschließung

Die geplante und vorhandene Wohnbebauung ist an das innerörtliche Straßennetz der Aachener Straße bzw. der Straße „In der Grünwies“ angebunden. Von der Aachener Straße ist eine bogenförmig verlaufende Stichstraße geplant, die diesen Bereich der geplanten Bebauung erschließt. Die bisherige Einmündung der Straße "In der Grünwies" in die Aachener Straße ist schmal und unübersichtlich und wird daher nur noch als Fuß- und Radweg weitergeführt. Die geplante Stichstraße ist als Mischverkehrsfläche geplant, die in ihrem Querschnitt minimal dimensioniert ist. Für die Fußgänger und Radfahrer ist eine Wegeverbindung geschaffen, die die geplante Planstraße A mit der Straße "Doppelmühle" verbindet.

8. Umweltverträglichkeit

8.1 Die zur Arrondierung des Ortsteiles Rübenach vorgesehene Wohnbebauung ist auf ein Minimum reduziert und verursacht einen Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die direkt in Verbindung mit der Bebauung stehende Fläche A weitgehend kompensiert wird.

Die aufgeführten Maßnahmen stellen überwiegend Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Bereich der Wohnbebauung an Planstraße A dar.

Die angestrebten Extensivierungen dienen der Aufwertung des Auenraumes als Restlebensraum für zum Teil seltene Tier- und Pflanzenarten. Die Gehölzpflanzungen entlang der Mulde sollen - in Ergänzung der vorgesehenen grundstücksseitigen Heckenpflanzung - eine gestalterische weitgehend homogene Ortsrandeingrünung sicherstellen. Das angrenzend an den Straßenraum vorgesehene Schutzgehölz dient der Beruhigung des Freiraumes sowohl für die Gebietsfauna als auch für die Anwohner und andere Erholungsuchende.

Trotz dieser umfangreichen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich immer noch ein Defizit gegenüber der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Bei Abwägung zwischen der städtebaulichen Zielsetzung „Arrondierung mit zusätzlicher Wohnbebauung“ gegenüber den Belangen der Landschaftspflege wurde den städtebaulichen Belangen insoweit Vorrang eingeräumt, dass der Eingriff nur in dem Mass ausgeglichen werden soll, wie er noch für das Gebiet verträglich ist. Ein völliger Ausgleich würde zu einem unvermeidbaren Landverbrauch bzw. zu einer nicht mehr finanzierbaren Wohnbebauung (zusätzliche Begrünungsmaßnahmen bei den Bauvorhaben) führen, wodurch letztlich die Zielsetzung der Planung in Frage gestellt würde.

Die zur Erschließung der Wohnbebauung notwendigen öffentlichen Straßenflächen (Planstraße A) werden durch die im Bebauungsplan festgesetzte Flächen A₂ weitgehend kompensiert.

Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen dienen der gestalterischen Einbindung der Bebauung in das

landschaftliche Umfeld bzw. der Ortsrandeingrünung. Daneben ist es ein Ziel der Gehölzabpflanzung den angrenzenden Auenraum weitestmöglichst vor Störungen aus dem Wohngebiet zu schützen. Insbesondere für störempfindliche Vogelarten sollen die Hecken- bzw. Feldgehölze deshalb als Sichtbarriere fungieren.

Die zusätzlich vorgesehenen wegbegleitenden Baumpflanzungen in der Wiesenfläche sollen als visuelle Orientierungspunkte die Linienführung des Weges akzentuieren.

Die Anlage der Wiesenmulden zur Versickerung der im benachbarten öffentlichen Erschließungsraum anfallenden Niederschlagwässer ist - ebenso wie die vorgenannten Maßnahmen - Teil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Die vorgesehene Linienführung und Dimensionierung sind in dem diesbezüglichen Fachplan erläutert. Der Fachplan wird in enger Abstimmung mit dem landespflegerischen Fachbeitrag erarbeitet, um umwelt- und wasserbauliche Belange bestmöglich in Einklang zu bringen. Wesentliches Ziel des Planungsansatzes ist es, durch die Muldenversickerung auennahe Grünlandbereiche temporär wieder zu vernässen, um der fortschreitenden Drainierung des Bachumfeldes durch die Eintiefung der Gewässersohle (die den Verlust der autotypischen Feuchtwiesenvegetation bedeutet) entgegenzuwirken. Aus diesem Grund ist eine Dimensionierung und Ausgestaltung der Mulde, dass bei besonderen Ereignissen ein breitflächiges Überlaufen in die bachseitig angrenzenden Extensivgrünlandbereiche ermöglicht wird, durchaus wünschenswert und im Sinne der landespflegerischen Zielsetzung.

8.2 Zuordnung der Flächen

Aufgrund der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft setzt der Bebauungsplan nachfolgend aufgeführte Zuordnung der Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen zu den jeweiligen Eingriffen fest:

| <u>Eingriff</u> | | <u>Ausgleich</u> | |
|------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|
| Wohnbebauung (W) | 4 080 m ² | Fläche (A) | 1.135 m ² |
| Planstrasse A | 2.045 m ² | Fläche (A ₂) | 1 825 m ² |

- 8.3 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Zone III a. Die hierfür geforderten gesetzlichen Vorgaben werden im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans beachtet.

9. Entwässerung

Oberflächenentwässerung

Gemäß dem landespflegerischen Planungsbeitrag nach § 17 LPflG wurden 2 Varianten der umweltgerechten Oberflächenentwässerung für die geplante Wohnbebauung (Planstraße A) sowie die geplanten Verkehrsflächen im vorgenannten Bereich untersucht.

Nach Abwägung der beiden Varianten unter ökologischen, technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten wird der Lösung "dezentrale Versickerung" des Niederschlagwassers der Vorrang eingeräumt.

Vorrangiges Ziel dieser Variante ist, das Niederschlagswasser am Ort der Entstehung zu versickern.

Grundstücken verlaufende Mulde zu leiten, wo es von dort breitflächig in Richtung angrenzende Grünfläche versickern kann. Die im Bereich der Planstraße A anfallenden Oberflächenwasser werden in einem in der Straße verlaufenden Entwässerungskanal gesammelt und abgeleitet.

Ausgehend vom Wendehammer werden die Wasser in einem offenen Graben in die Grünfläche geleitet und dort versickert bzw. zur Wiedervernässung der Fläche genutzt.
Die Bebauung nördlich der Planstraße A entwässert in den Straßenkanal.

10. **Wertstoffbehälter**

Im Bereich der Aachener Straße, westlich der Einmündung Planstraße ist ein Standort zur Aufnahme von Wertstoffbehältern eingeplant.

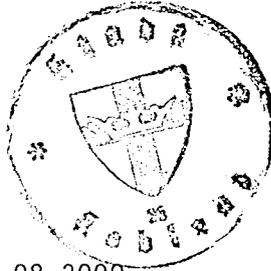
11. **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Da die Grundstücke im Plangebiet sowohl hinsichtlich ihrer Lage, als auch ihres Zuschnittes für eine ordnungsgemäße Bebauung ungeeignet sind, müssen vorher noch bodenordnende Maßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt werden.

12. **Kostenschätzung**

Durch den Änderungsplan Nr. 1 entstehen der Stadt Koblenz keine zusätzlichen Kosten.

Ausgefertigt:



Stadtverwaltung Koblenz

Koblenz, den 31.08.2000

Oberbürgermeister