

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 256 „Sport- und Mehrzweckhalle Lay“

1.0 Grundlagen

Grundlagen für den Bebauungsplan sind

- der wirksame Flächennutzungsplan von 1997
- die dort eingearbeiteten Ergänzungen und Änderungen
- der Landschaftsplan
- der Landespflegerische Planungsbeitrag (LPB)
- die Vorschläge zum FFH- und Vogelschutzgebiet
- die amtlichen Katasterkarten, Gemarkung Lay, Flur 4
- die topografischen Ergänzungen dazu.

2.0 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan von 1982 stellte für den zu überplanenden Bereich eine Grünfläche dar. Im Rahmen des Änderungsverfahrens, das am 9.12. 1997 wirksam wurde, erhielt der Hallenstandort mit der dazugehörigen Grünfläche sowie den vorgesehenen Stellflächen nördlich der Zufahrtsstraße die Zuweisung als Gemeinbedarfsfläche mit einem Hallensymbol versehen. Die verbleibende angrenzend zur Wohnbebauung weisende Restfläche behielt ihre Grünflächendarstellung und wurde mit einem Ausgleichszusatz nach § 5 (2) Nr. 10 BauGB versehen.

Der Bereich südlich, also bergseitig der Zufahrt zum Sportzentrum, wurde im gleichen Änderungsverfahren ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche mit dem Zusatz „Tennis“ dargestellt.

3.0 Anlass der Planung

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 252 „Ortsteil Lay“ aus 1975 wurden kurz nach der Eingemeindung von Lay die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung dieses Stadtteiles gelegt. Hierbei kam einer im Westen gelegenen zusammenhängenden Grünfläche in der Gewann „Im Bongert“ eine zentrale Bedeutung als Spiel- und Festwiese, aber auch als möglicher Standort für eine Turnhalle zu, obwohl der Bebauungsplan Nr. 253 eigens zur Errichtung eines Sportplatzes mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen aufgestellt wurde.

Der Ortsbeirat von Lay in seiner Gesamtheit, aber auch weite Teile der Bevölkerung sprachen sich mehrfach gegen den Standort „Im Bongert“ aus und favorisierten stattdessen den zwischenzeitlich mit einem Sportplatz, einem Sportlerheim und einer Schießanlage versehenen Bereich. Aus diesem Grund wurde eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 zur Errichtung einer Sport- und Mehrzweckhalle am angegebenen Standort nicht betrieben.

Erschwerend kam die Hochwassersituation von 1993 hinzu, die ein in diesem Stadtteil nicht bekanntes Ausmaß erreichte. Der in Frage kommende Bereich stand bis zu 1,50 m unter Wasser. Baulich betrachtet bedeutet diese Tatsache die Aufständigung des Gebäudes um ein zusätzliches Maß von ca. 2,5 m, um hier in Zeiten ohne Hochwasser den notwendigen Stellplatzbedarf decken zu können. Bei den geforderten Mindesthöhen für Sporthallen von 5,0 m und dem notwendigen konstruktiven Maß von 1,5 m für das Dach einschließlich dessen Neigung wäre hier ein Bauwerk mit einer Gesamthöhe entstanden, das das Maß des Einfügens in die städtebauliche Gesamtsituation überstiegen hätte.

Gründe des Hochwasserschutzes und der damit verbundenen Belange, im Überschwemmungsgebiet ein Bauwerk solchen Ausmaßes zu errichten, Fragen des Nachbarschutzes, der Infrastruktur und die Bewältigung des ruhenden Verkehrs, letztlich auch der Wunsch vieler Layer Bürger waren ausschlaggebend, diesen Standort zu verlassen und mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 256 „Sport- und Mehrzweckhalle Lay“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, südlich, also bergseitig der Wohnbebauung der Legiastraße im dortigen Hangbereich eine Sporthalle zu errichten.

Damit werden die in unmittelbarer Nachbarschaft bestehenden Sporteinrichtungen um die Möglichkeit, hier hallengebundenen Sport zu betreiben, sinnvoll ergänzt. So kann hinsichtlich einer Kostenbetrachtung auf die vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen und auch der Stellplatzbedarf auf ein Minimum reduziert werden. Es entsteht hier ein den Bedürfnissen der Layer Bevölkerung angemessenes Sportzentrum mit einander ergänzenden Funktionen.

Ferner dient die geplante Einrichtung der gesamten Bevölkerung des extern gelegenen Stadtteiles auch dazu, diesen Ort als „kommunikativen Ortsmittelpunkt“ zu nutzen. Außerdem entspricht der vorgesehene Standort dem Wunsch der Bewohner des Stadtteiles.

Entgegen der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan wird das ursprüngliche Ziel nach der Schaffung von Tennisplätzen im südlichen Teil des Geltungsbereiches nicht weiterverfolgt und bleiben stattdessen die vorgesehenen Flächen als Grünflächen für den Natur- und Landschaftsschutz erhalten.

4.0 Angaben zum Bestand

Die Bestandsaufnahme inklusive der Bewertung von Boden, Wasser, Klima, Flora / Fauna und Landschaftsbild / Erholung sowie Formulierung der landespflegerischen Zielvorstellungen erfolgt zusammenfassend für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sie betrachtet darüber hinaus auch die Umgebung. Der zu überplanende Bereich wird zurzeit vorwiegend von brachgefallenen sowie extensiv bewirtschafteten Wiesen und Weiden mit einem dichten Obstbaumbestand geprägt.

4.1 Lage und Begrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 2.6 ha südlich der Wohnbebauung an der Legiastraße. Er liegt in der Flur 2 innerhalb der Gewanne „In der Bach“, und „Am Kieselborn“. Die östliche und südliche Grenze bildet der Layer Bergweg.

Im Westen verläuft die Grenze entlang des Fußweges, der die Lückenstraße mit der Sportschützenanlage verbindet. Die nördliche Grenze reicht an die rückwärtigen Grundstücksteile der Häuser Legiastraße Nr. 79 – 89 sowie Kaufungerstraße 62 – 66 heran. Das Plangebiet wird von der Zufahrtstraße durchquert, die den Layer Bergweg mit der Sportanlage verbindet..

4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Detaillierte Ausführungen dazu sind dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen, der sich über einen Betrachtungsraum größer als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt.

Der Geltungsbereich gehört als Teil zur naturräumlichen Haupteinheit 291 „Mittelrheinisches Becken“, das sich auf einer Länge von ca. 30 km und einer Breite von 15 km zwischen Koblenz und Andernach erstreckt. Die Teileinheit 291.3 „Unteres Mo-

seltal“ durchquert dieses Becken am Südostrand auf einer Länge von 24 km in einem durch steile Hänge geprägten Sohlental. Hieran schließt sich entlang des Südufers der Mosel der Naturraum 244.2 „Waldescher Rheinhunsrück“, der im Gegensatz zum eigentlichen Rheinhunsrück deutlich niedriger und breiter ausgeprägt ist. Zu diesem Naturraum gehört der Geltungsbereich.

- 4.3 Bedeutung des Plangebietes für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes**
Hierzu wird auf die Kapitel 5, Seite 17 sowie Kapitel 9 Seite 28 ff im LPB verwiesen. Hier wird dieser Sachverhalt in angemessener Weise betrachtet und abgearbeitet. Dazu gehört u. a. die Behandlung von Klima, Wasser, Boden, Arten, Biotope, Landschaftsbild und Erholung.
- 4.4 Abfallbeseitigung und Altlasten**
Im Plangebiet sind keine Abfallbeseitigungsanlagen vorgesehen. Der Verdacht, dass dort in irgendeiner Weise Altlasten abgelagert und vorhanden sein könnten, bestand und besteht nicht. Es ist daher davon auszugehen, dass Altlasten nicht vorhanden sind (vgl. auch Punkt 7.8).
- 5.0 Schutzgebiete und -objekte**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Weitere Schutzgebiete und -objekte nach den §§ 18 – 22 Landespflegegesetz (LPfG) bzw. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht betroffen. Pauschal geschützte Flächen gem. § 24 LPfG sind ebenfalls in dem Gebiet nicht vorhanden.
- 5.1 Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“**
Das Untersuchungsgebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“, das durch Rechtsverordnung am 17. 5. 79 ausgewiesen wurde. Schutzzweck ist nach § 3 „die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Moseltales und seiner Seitentäler mit den das Landschaftsbild prägenden, noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen sowie die Verhinderung von Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes, insbesondere durch Bodenerosion in den Hanglagen.“
Laut § 4 (1) der Landesverordnung ist es im Landschaftsschutzgebiet ohne Genehmigung der Landespflegebehörde verboten, Sportplätze anzulegen oder zu erweitern. Allerdings stehen diese Bestimmungen dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen (§ 1 (2)).
Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortlage sind somit nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.
- 5.2 FFH- Gebietsvorschlag 5710-301 „Moselhänge“**
Südlich, südwestlich und östlich des geplanten Bauvorhabens grenzt unmittelbar die Koblenzer Teilfläche des FFH-Gebietsvorschlages (2. Tranche) 5710-301 „Moselhänge“ an (LFUG, 2000). Ursprünglich lag auch der geplante Standort der Sporthalle sowie der der Tennisplätze innerhalb des FFH-Gebietsvorschlages gemäß der Richtlinie 92/43 EWG. Im Rahmen der Ressortabstimmung wurde der Grenzverlauf des Vorschlagsgebietes aber geändert und um das geplante Baugebiet verkleinert. Insgesamt kommt dem sogenannten Layer Streuobstgürtel aufgrund der vielfältigen ökologischen Bedeutung, u. a. wegen des Vorkommens der Falterart „Spanische Flagge“ (prioritäre Art, Anhang II FFH-Richtlinie) und des Lebensraumtyps „magere Flachlandmähwiese“ (Anhang I FFH-RL) sowie als potentiell Lebensraum der Fledermausart „Gro-

bes Mausohr“ (Anhang II FFH-RL) eine hohe Bedeutung zu. Darüber hinaus besteht eine enge räumliche und funktionale Verzahnung mit dem FFH-Gebietsvorschlag. Durch den Bau der Sporthalle werden Teile der Streuobstbestände auf mageren Flachlandmähwiesen überbaut. Die überplanten Flächen weisen gleiche Strukturen wie die angrenzenden Flächen innerhalb des Gebietsvorschlages auf. Bei einer Gesamtgröße von ca. 2,6 ha und dem eintretenden Verlust durch die Überbauung sowie durch die von der Anlage ausgehenden Nebeneffekte ist mit einer Beeinträchtigung auch dieses Lebensraum zu rechnen.

Angesichts der unter diesem Punkt aufgeführten Fakten hat die Stadt Koblenz auf dem vorgeschriebenen Dienstweg um eine Stellungnahme der Europäischen Kommission zum Ausnahmeverfahren für die Zulassung einer Sporthalle ersucht. Inhalt dieses Antrages war auch eine eingehende Suche und Betrachtung möglicher alternativer Standorte und auch die Würdigung der bereits seit Jahren vorhandenen Vorbelastung durch die bestehende Bebauung des Sportlerheimes nebst Sportplatz, Stellflächen sowie der Sportschützenanlage.

Die Kommission der Europäischen Gemeinschaften kommt bei ihrer Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass für das geplante Vorhaben eine förmliche Stellungnahme der Kommission der Europäischen Gemeinschaften gemäß Art. 6 Abs. 4 Unterabs. 2 der FFH-Richtlinie nicht erforderlich sei. Sie geht dabei von der Größe des Plangebietes aus, das mit 2,6 ha und der zu überbauenden Fläche von 1125 m² bemessen ist und stellt weiterhin fest, dass der mit ökologisch vergleichbaren Strukturen ausgestattete Teilbereich eine Gesamtfläche von ca. 250 ha aufweist. Hinsichtlich des Lebensraumes der prioritären Art „Spanische Flagge“, der auf dem Hallenstandort um die bebauete Fläche reduziert wird, erwähnt die Kommission weiter, dass dieser Art in den angrenzenden FFH-Bereichen insgesamt 10.499 ha zur Verfügung stehen. Auch für andere betroffene Arten und Lebensräume sieht die Kommission durch den geplanten Eingriff keine erhebliche Beeinträchtigung. Eine förmliche Stellungnahme sei daher nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Art und des Umfanges des erforderlichen Ausgleiches wird auf gesonderte Ausführungen innerhalb der Begründung verwiesen.

5.3 Vogelschutz-Gebietsvorschlag 5809-401 „Mittel- und Untermosel“

Ebenfalls südlich, südwestlich und östlich des Geltungsbereiches erstreckt sich der Vogelschutz-Gebietsvorschlag Nr. 5809-401 „Mittel- und Untermosel“ (Januar 2002), der im Süden bis an die B 327 heranreicht und in diesem nördlichen Teilabschnitt mit dem Grenzverlauf des FFH-Gebietsvorschlages übereinstimmt. Der Geltungsbereich liegt somit außerhalb des Gebietes. Aufgrund des derzeitigen Verfahrensstandes bei der Ausweisung, sind die Vorschläge als „faktische Vogelschutzgebiete“ anzusehen. Die flächenmäßige Ausdehnung artenreicher Lebensraumtypen macht das Gebiet für eine Vielzahl bedrohter, in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie genannter Vogelarten attraktiv und schützenswert. Aufgrund vergleichbarer Strukturen trifft dies grundsätzlich auch auf den Geltungsbereich zu. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu diesem Gebiet wurden daher die zu schützenden und potentiell vorkommenden Arten mit ihren Lebensraumansprüchen auch im Rahmen der Planaufstellung mit berücksichtigt. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass das Gebiet durch die bestehende Schützenhalle und das Sportlerheim vorbelastet ist, so dass für den Bereich zwischen den bestehenden Sportanlagen und dem südlichen Ortsrand von Lay eine „Wallwirkung“ entsteht. Darüber hinaus ist die Teilfläche des Vogelschutzgebietes noch größer als die unter Punkt 5.2 beschriebene FFH-Gebietsausweisung. Aufgrund dieser Voraussetzungen und dem Schreiben der Europäischen Kommission bezüglich möglicher

Beeinträchtigungen des FFH-Gebietsvorschlags durch das Bauvorhaben (s. Punkt 5.2) ist davon auszugehen, dass seitens der Europäischen Kommission erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Vögel nicht befürchtet werden. Dies ist zum einen in der relativen Größe der Maßnahme im Vergleich zur Größe des Vogelschutz-Gebietsvorschlags begründet und zum anderen durch die bestehende Vorbelastung in Form der Sportanlagen bedingt, die eine natürliche Barrierewirkung für die empfindlichen und störanfälligen Vogelarten bilden.

5.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 03.08.2001 ist als nationale Umsetzung der EU-rechtlichen Vorgaben das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.07.2001 in Kraft getreten. Die Verzahnung von Bebauungsplanung und Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurde somit weiter fortentwickelt. Nach § 1 a (2) Nr. 3 BauGB ist in der Abwägung nach § 1 (6) BauGB auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt entsprechend dem Planungstand zu berücksichtigen, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem UVP-Gesetz eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht.

Durch die Anlage 1 zum UVP-Gesetz wird der Anwendungsbereich der UVP bestimmt. Unter Nr. 18 sind die bauplanungsrechtlichen Vorschriften aufgelistet, die unter die „UVP-pflichtigen Vorhaben“ fallen. Darunter zählt laut Nr. 18.7 auch der Bau eines Städtebauprojektes für sonstige Anlagen, wie zum Beispiel im vorliegenden Falle der Bau einer Sporthalle. Hier ist eine UVP durchzuführen, wenn die zulässige Grundfläche von insgesamt 100.000 m² (10 ha) erreicht oder überschritten wird (Nr. 18.7.1). Eine Vorprüfungspflicht setzt bei einer Grundfläche von 20.000 m² (2 ha, Nr. 18.7.2) ein.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,6 ha. Innerhalb der Baugrenze liegen insgesamt ca. 1.200 m² überbaubare Grundstückfläche, so dass weder eine Einzelfallprüfung, noch eine UVP durchzuführen ist.

6.0 Landespflegerische Ziele

Der LPB widmet innerhalb seines Kapitels 10 diesen Zielen einen angemessenen Erläuterungsspielraum. Er wird daher in konzentrierter Form wiedergegeben.

Die Zielvorstellungen werden ohne Berücksichtigung des Bauvorhabens formuliert, um potentielle, ökologisch sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten des Landschaftsausschnittes zu erfassen (siehe Plan 2 LPB).

6.1 Boden

Hier sollten, da aufgrund der steilen Hanglage Bodenrutschungen entstehen können, Aufschüttungen und Abgrabungen unterlassen bleiben. Das gleiche gilt für den Eintrag von Schadstoffen.

6.2 Wasser

Zum Schutze des Elementes ist gleichfalls auf Schadstoffeintrag zu verzichten und extensive landwirtschaftliche Nutzung anzustreben. Neuversiegelungen sollten unterbleiben.

6.3 Klima / Luft

Vordringliches Ziel ist der Erhalt aller Luftleitbahnen sowie der ungestörte Kaltluftabfluss. Um dieses zu verbessern, ist der Verbuschung entgegenzuwirken.

6.4 Flora und Fauna

Wichtigstes Ziel sind der Erhalt und die Entwicklung der mageren mit Streuobst bestandenen Wiesen und Weiden als Lebensraum einer artenreichen Flora und Fauna. Als Maßnahme hierzu gehören primär die Wiederaufnahme einer extensiven Nutzung zum Schutz vor vollständiger Verbrachung sowie u. a. die Extensivierung intensiv genutzter Flächen, der Verzicht auf Düngemittel und Drainage, die Ausgestaltung von Pufferzonen zu den Randbereichen, das Zulassen einer natürlichen Sukzession auf Teilflächen. Dabei werden insbesondere die Lebensräume und Lebensraumansprüche gefährdeter Vogel- und Insektenarten nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie besonders berücksichtigt.

6.5 Landschaftsbild / Erholung

Zur Verbesserung des Landschaftsbildes und zur Erhöhung dessen Reizes ist der Verbrachung der Streuobstwiesen entgegenzuwirken. Außerdem sollten die Gebäude, wenn eine Verlagerung der Sportstätten nicht möglich ist, mit einer Fassadenbegrünung versehen werden, um sie möglichst in die schutzwürdige Landschaft (vgl. LSG, Punkt 5.1) zu integrieren.

6.6 Erhalt von Flächen für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und der Erholungsfunktion

In Kapitel 11 unter der Tabelle 2 des LPB werden die Auswirkungen des Bauvorhabens in 22 Konfliktpunkten behandelt. Zusammenfassend lässt sich dazu ausführen, dass aufgrund der Gleichwertigkeit zum benachbarten FFH-Gebietsvorschlag hinsichtlich der wichtigen Vernetzungsfunktion zu den Wiesenflächen, als Pufferzone und letztlich auch aus klimatischer Sicht eigentlich eine Bebauung unterbleiben sollte. Der notwendige Abwägungsprozess wird nach Erläuterung des gesamten baulichen Umfangs in ausreichender und nachvollziehbarer Weise unter der Überschrift „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“ (Punkt 8.2) und „Abwägung“ (Punkt 8.3) dargestellt.

7.0 Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche und dem Gebot, den Bebauungsplan aus dem FNP zu entwickeln und letztlich vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Vorhaben um keine private Sportanlage handeln soll, wird der Standort der geplanten Halle als Fläche für den Gemeinbedarf im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2, sowie dem § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Hiermit sind auch die notwendigen, als Grünfläche zu erhaltenden Freiflächen einschließlich der Stellplätze. Als zusätzliche Orientierung erhält die betreffende Fläche das „Hallensymbol“. Innerhalb des Textteiles wird der Umfang der zulässigen Nutzungen näher beschrieben. Hierzu gehört auch eine Verwendung als „kommunikativer hallengebundener Stadtteilmittelpunkt“. Aufgrund der externen Lage von Lay und in Ermangelung anderer entsprechender Räumlichkeiten soll der Bevölkerung die Möglichkeit gegeben werden, ihre herausragende soziale nachbarliche Verbundenheit durch einen Treffpunkt zu verfestigen.

Die überbaubare, auch als Baufenster bezeichnete Fläche erhält als äußeres Ausmaß eine Baugrenze und entspricht bei 25 x 45 m einer Fläche von 1125 m². Der aus-

schließlich fußläufiger Zugang erfolgt von der Zufahrtsstraße aus. Die Halle, der Zugang sowie ein kleiner Teil der Zuwegung zu den Stellplätzen auf der Gemeinbedarfsfläche können in versiegelter Form gestaltet werden. Die verbleibende Restfläche erhält als Belag ein wasserdurchlässiges Material.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Neben dem Ziel des Bebauungsplanes, die bestehenden sportlichen Einrichtungen um den hallengebundenen Sport sinnvoll zu ergänzen, soll dem Erhalt der bestehenden ökologischen Strukturen erhöhte Aufmerksamkeit gewidmet werden. Deshalb bedeutet die Festsetzung der Grundflächenzahl und eines Baufensters nicht alleine die Einhaltung der Bestimmungen des § 16. Abs. 3 BauNVO, sondern sie verpflichtet die Stadt zugleich, das Vorhaben auf einer bestimmten Stelle des Grundstückes auszuführen, eine bestimmte bauliche Nutzung und Versiegelung nicht zu überschreiten und so bestehende erhaltenswürdige Bäume zu berücksichtigen.

Ein weiteres Maß der baulichen Nutzung bedeutet die Festsetzung der Traufhöhe. Damit ist gewährleistet, dass die talseitige Gebäudewand die für die Konstruktion und nach DIN zu fordernde Mindesthöhe nicht überschreitet und eine mögliche visuelle Fernwirkung minimiert wird.

7.3 Gestalterische Anforderungen

Besondere gestalterische Anforderungen ergeben sich aus der topografischen Lage des Hallenstandorts. Der nach Norden abfallende Hang weist an der betreffenden Stelle ein Gefälle von fast 30 % aus. Bergseitig erscheint das Gebäude als eingeschossiger Baukörper, der von der Zufahrtsstraße ebenerdig erschlossen wird. Auf dieser Ebene wird ein Teil der Funktionsräume untergebracht. Die Hauptebene mit Sportfeld entsteht um eine Geschosshöhe nach unten versetzt. Dadurch ist gewährleistet, dass das Gebäude insgesamt in seiner Höhenentwicklung minimiert und durch vorhandene Bäume teilweise kaschiert wird.

Hinsichtlich der Außenwandgestaltung wird auf der Nordseite, also der der Mosel zugewandten Hallenfläche wegen der guten Belichtungsverhältnisse nicht auf eine Fassadengestaltung ohne Fenster zu verzichten sein. Daher ist eine großflächige Beranlung nicht möglich. Stattdessen erhalten die konstruktiv notwendigen geschlossenen Wandzwischenräume eine Rankbegrünung.

Da die hell erleuchteten Innenräume bei Dunkelheit an der Nordseite, im unmittelbaren Übergang zum Layer Streuobstgürtel eine große Lichtfalle für nachtaktive Insekten darstellen, soll die Halle mit effektiven Verdunklungseinrichtungen ausgestattet werden.

Weiterhin ist die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf der dem Tal zugewandten Seite vorgesehen. Alternativ dazu darf bei der Dachflächengestaltung nur nicht reflektierendes Material in ortstypischen Farbtönen (Schiefer) verwendet werden.

7.4 Nicht überbaubare Flächen

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergibt sich einerseits aus den topografischen Gegebenheiten und bildet mit dem vorhandenen die Fläche tangierenden Wegesystem eine schlüssige Einheit. Sie soll andererseits auch den städtebaulichen Willen zum Ausdruck bringen, das vorhandene Sportzentrum über den geplanten Hallenbau nicht auszudehnen. Der gleiche Grundsatz gilt auch, für die vorhandene Wohnbebauung, die sich nicht über den bestehenden Rahmen in den wertvollen Streuobstgürtel ausdehnen soll.

Deshalb erhalten die nördlich und südlich der geplanten Halle liegenden Flächen die Festsetzung als private Grünflächen tlws. mit Bindungen für Bepflanzungen und die

Erhaltung von Bäumen im Sinne des § 9 Abs. 1. Nr.25 b BauGB. Teilweise, d. h. nur im erforderlichen Umfang, werden auf Grundlage der landespflegerischen Zielvorstellungen sowie der FFH- und Vogelschutz-Thematik auch konkrete Maßnahmen zur Entwicklung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

7.5 Stellplätze

Planerisch bedeutet die Errichtung der Sporthalle eine städtebauliche Abrundung bestehender sportlicher Einrichtungen. Insgesamt stehen für die bestehenden Anlagen in gestaltete Form 35 Stellplätze zur Verfügung.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kommen weitere 41 Stellplätze hinzu, 26 davon können auf dem als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Grundstück mit eigener Zufahrt zum Layer Bergweg, 15 mit direktem Anschluss an die Zufahrtsstraße entstehen. Die tiefbautechnische Ausführung hat in wassergebundenem Material zu erfolgen. Die Stellplätze südlich der Zufahrt sind mit einer Trockenmauer zu begrenzen, um den Eingriff in die Wiesenflächen zu minimieren.

7.6 Verkehrsflächen

7.6.1 Straßenverkehr

Zur Erschließung des Baugebietes sind keine zusätzlichen Verkehrsflächen erforderlich. Das Bebauungsplangebiet ist über den bestehenden Layer Bergweg angegliedert, von dem rechtwinklig in westliche Richtung die Zufahrtsstraße zur Sportanlage abbiegt. Beide Straßen befinden sich in einem guten Zustand, sind vollständig ausgebaut und in der Lage, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Der Layer Bergweg übernimmt die direkte Andienungsfunktion für die 26 Stellplätze. Von der Zufahrtsstraße werden die verbleibenden 15 Stellplätze wie auch die Sporthalle angedient

7.6.2 Fußgängerkehr

Die unmittelbare Nähe der geplanten Sporthalle zur Wohnbebauung begünstigt eine Zunahme des Fußgängerverkehrs, der sich über die Lückenstraße und deren südliche Verlängerung als bestehendem Fußweg entwickelt. Die Schaffung weiterer Fußwegeverbindungen sind im Zusammenhang mit den Zielen des Bebauungsplanes nicht notwendig.

7.7 Lärmschutz

Die Nähe der geplanten Sporthalle zur benachbarten im Norden gelegenen Wohnbebauung an der Legiastraße hat es erforderlich gemacht, im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die zu erwartenden Geräuschmissionen im Zusammenhang mit der Nutzung der geplanten Halle gemäß den Kriterien der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) zu ermitteln und zu beurteilen. Danach sind bei Veranstaltungen mit Musikdarbietungen vor allem beim Einsatz von Verstärkeranlagen bei teilweise geöffneten Fenstern auch zur Tageszeit Richtwertüberschreitungen nicht auszuschließen. Bei geschlossenen Fenstern und bei einer sportlichen Nutzung der Halle sind diese Überschreitungen zur Tageszeit nicht zu erwarten. Die zur Schallminderung notwendigen baulichen Maßnahmen sind Gegenstand der textlichen Festsetzungen.

Im Zusammenhang mit dem durch die Nutzung der Halle zu erwartenden zusätzlichen Fahrzeugverkehr werden, wenn die Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h auf den angrenzenden Straße bestehen bleibt, die Grenzwerte der 16. Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchV) gerade noch eingehalten.

Unter Einhaltung der in der Schalltechnischen Immissionsprognose ausgesprochenen Empfehlungen bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen den Hallenneubau.

7.8 **Geologische Beschaffenheit des Bodens**

Aufgrund der vorliegenden gutachterlichen Kenntnisse erscheint der entsprechende Bodenbereich für eine Gründung des Baukörpers sehr schwierig. Durch ein vertiefendes Gutachten wird die Möglichkeit einer aufwändigen Pfahlgründung geklärt.

8.0 **Naturhaushalt und Landespflege**

8.1 **Eingriffsermittlung**

In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen und Tabellen unter Kapitel 13 des LPB hingewiesen.

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist durch geeignete Maßnahmen möglichst im Umfeld des Eingriffes auszugleichen (§ 5 Abs. 1 LPflG RhPf).

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes kommt es im wesentlichen zu folgenden quantifizierbaren Eingriffen:

Schutzgut Boden:	Versiegelung, Verdichtung, Aufschüttung und Schadstoffeintrag durch Errichtung des Baukörpers, die Anlage von Böschung und dergl. sowie durch die Anlage der Stellplätze.
Schutzgut Wasser:	Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung und Bodenverdichtung.
Schutzgut Klima:	Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses sowie Aufheizungseffekte des Nachbarbereiches.
Schutzgut Fauna / Flora	Verlust extensiv bewirtschafteter magerer Weide- und Wiesenflächen mit Streuobst, Verlust von brachgefallenen mageren Wiesenflächen mit Streuobst (FFH-Lebensraumtyp und Flächen mit sehr hoher Bedeutung für den Arten und Biotopschutz), Verlust von Lebensraum für die spanische Flagge (prioritäre FFH-Art), Verlust von Puffer- und Ergänzungsfunktionen für den Layer Streuobstgürtel, Barriere- und Verinselungseffekte.
Schutzgut Landschaftsbild	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und Verkleinerung von Naturerlebnisflächen.

Der Gutachter kommt bei seiner zusammenfassenden Bewertung zu folgendem Ergebnis: Eingriffe in den Boden sind funktional nicht ausgleichbar. Entsiegelungsmaßnahmen sind ebenso erforderlich, wie Bodenlockerungsmaßnahmen.

Durch die vorgesehene Überbauung gehen Flächen für die Grundwasserneubildung verloren. Soweit als möglich sind daher versickerungsfähige Materialien zu verwenden und das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Auch die Bodenlockerungen trägt zu einer Verringerung des Oberflächenabflusses bei.

Bei der Realisierung des Hallenbaues entsteht nach Auffassung des Gutachters eine empfindliche Störung des Kaltluftabflusses. Nach dortiger Auffassung sind die nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen nur durch ein gesondertes klimatisches Gutachten zu ermitteln. Durch entsprechende Maßnahmen, wie Pflanzung einer Baumreihen, Dach- und Fassadenbegrünung lassen sich Aufheizungseffekte herabmildern.

Für die Tier- und Pflanzenwelt ergeben sich durch den Verlust hochwertiger Biotopstrukturen erhebliche Beeinträchtigungen, wie auch durch Lärm und Bewegungsunruhe.

Für das Schutzgut Landschaftsbild / Naherholung bedeutet die Errichtung der Halle eine deutliche Zunahme von Lärmbelastung und Bewegungsunruhe. Die geplante Halle stellt weiterhin einen Fremdkörper für das Landschaftsbild dar.

8.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Gutachter stellt in seinem landespflegerischen Planungsbeitrag fest, dass die Eingriffe durch landespflegerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur zum Teil ausgeglichen werden können. Danach verbleibt nach Umsetzung aller vorgeschlagenen Maßnahmen im Geltungsbereich (v. a. die Wiederaufnahme der extensiven Nutzung verbrachter Bereiche) ein Kompensationsbedarf von ca. 6900 m² (6867 m²), der außerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen ist. Er geht dabei von einer multifunktionalen Nutzung der Kompensationsflächen aus; d. h., ein und dieselbe Fläche kann bei entsprechender Gestaltung eine Kompensation für Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter leisten. Somit können bei dem von dem Gutachter erarbeiteten Kompensationsvorschlag Defizite für die Schutzgüter Boden, Wasser und Fauna/Flora, auf ein und derselben Fläche ausgeglichen werden. Inwieweit darüber hinaus ein Kompensationsbedarf für die angenommene Überbauung einer Frischluftbahn besteht, ist nach dortiger Auffassung durch ein klimatologisches Gutachten zu klären.

Eine Übersicht über das Kompensationsdefizit nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt nachfolgende Tabelle, die aus dem LPB entnommen wurde:

Schutzgut	Kompensationsbedarf
Boden	1.476 m ²
Wasser	1.113 m ²
Klima/Luft	Zur genauen Bilanzierung ist ein Klimatologisches Gutachten zur Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses erforderlich.
Flora/Fauna	6.867 m ²
Landschaftsbild/Naherholung	0 m ²
Gesamtkompensationsbedarf bei multifunktionalem Ausgleich:	6.867 m²

Um dieses Defizit zu decken, schlägt der Gutachter geeignete landespflegerische Maßnahmen auf städtischen Flächen vor, die südlich des Geltungsbereiches auf dem Layer Kopf liegen.

Da ein Großteil der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich auf privaten Grünflächen liegen und daher eine Umsetzung gegen den Willen der Eigentümer nicht durchgesetzt werden kann, können diese Maßnahmen nicht positiv in die Bilanz eingestellt werden. Entsprechend der betroffenen Flächengröße erhöht sich das Kompensationsdefizit erheblich.

8.3 Abwägung

Bei dem Erfordernis, öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht gem. §1 Abs. 6. BauGB abzuwägen, muss diesem Bebauungsplan das Ziel zugeordnet werden, die sozialen und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, sowie die Belange des Sportes, der Freizeit und der Erholung nachhaltig zu unterstützen. Zum Stadtteil Lay gehört u. a. ein Turnverein, dessen große Mitgliederzahl mit einem breiten sportlichen Angebot auf eine rege Resonanz schließen lässt. Auf Grund der externen Lage und des eingeschränkten Angebotes des ÖPNV kommt diesem Vorhaben ein öffentliches Interesse zu, das zur Deckung des sportlichen Grundbedürfnisses dient und weniger eine Ergänzung darstellt.

Dem gegenüber stehen als ebenfalls in die Abwägung einzustellend, die Belange von Naturschutz, der Landespflege: Naturhaushalt usw.

Von der Maßnahme wird eine Grundstücksfläche von ca. 4.500 m² berührt. Es ist der Bereich, der als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist. Eine Veränderung in Form von baulichen Anlagen geschieht durch die Halle auf einem Teil des Grundstückes mit einer maximalen Ausdehnung von 25 x 45 m, entsprechend 1.125 m², sowie der Anlage von Stellplätzen in einer Größenordnung von ca. 950 m², also insgesamt auf 2.075 m². Dem gegenüber steht auf dem „Layer Kopf“ eine Kompensationsfläche mit 7.778 m² zur Verfügung, deren Eigentümer die Stadt Koblenz ist. Daher ist hier in jedem Fall die Umsetzung der Maßnahmen (Neuanlage von Streuobstwiesen mit Krautsäumen) gewährleistet.

Entsprechend den Vorschlägen des Gutachters werden im Geltungsbereich Entwicklungs- und Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB festgesetzt. Dies geschieht unter Beibehaltung der privaten Eigentümerstruktur, so dass die Umsetzung gegen den Willen der Eigentümer nicht erfolgen kann. Daher können diese Flächen auch nicht in die Bilanzierung eingestellt werden.

Um die Umsetzung dennoch zu ermöglichen, erscheint hier die Aufklärung und der private Ansatz für die Pflege, die Entwicklung und den dauerhaften Erhalt der Streuobstwiesen das geeignete Mittel, zumal die betroffenen Bürger und der Ortsbeirat ihre Unterstützung zu dieser Maßnahme in Aussicht gestellt haben. In diesem Zusammenhang wird auch eine Zusammenarbeit mit dem zuständigen Biotoppfleger der SGD-Nord angestrebt. Es wird geprüft, ob für diese Maßnahmen EU-Fördermittel (direkte Nachbarschaft zum FFH-Gebietsvorschlag) beantragt werden können. Die Stadt bemüht sich zusätzlich, entsprechende privatrechtliche Verträge mit den Eigentümern abzuschließen.

Hinsichtlich der klimatischen Ausführungen im LPB lässt sich feststellen, dass seit der Bebauung der Legiastraße die Barriere Wirkung besteht. Der Kaltluftabfluss wird durch den Layer Bergweg und den zur Mosel führenden Fußweg an der Westseite des Bebauungsplangebietes sowie die Kaufunger Straße bzw. Lückenstraße vorgegeben. Die Breite der nicht bebauten Verkehrsflächen bestimmt die Menge der abfließenden Luft. Bei dem vorgesehenen Standort der Halle mit entsprechender Distanz zu den nicht überbauten Trassen ist daher von einer Barriere Wirkung nicht zu sprechen, allenfalls von einer nicht nachhaltigen Behinderung. Ein vertiefendes Gutachten, über den Rahmen der vorliegenden Erkenntnisse hinaus, erscheint daher nicht erforderlich.

In diesem Sinne stellt der Bebauungsplan mit den vorliegenden Festsetzungen ein ausgewogenes Konzept dar.

9. Gestaltung der Ersatzflächen sowie der verbleibenden Grünflächen

9.1 Gestaltung der Ersatzflächen „Layer Kopf“

Durch den Verlust eines Teiles der mageren Wiese mit ihrem Streuobstbestand bei der Errichtung der Halle werden auf der mehr als 7000 m² großen Ersatzfläche magere extensive Flachland-Mähwiesen mit Streuobst neu angelegt. Es kommt auf den Fläche eine standortgerechte Gräser/Kräutermischung zur Aussaat, die mit neugepflanzten einheimischen Kern- und Steinobstbäumen überstellt wird.

9.2 Gestaltung der verbleibenden Grünflächen

Auf den verbleibenden privaten Grünflächen im Geltungsbereich soll die Umsetzung der Entwicklungsmaßnahmen im Rahmen von privaten Vereinbarungen mit den Eigentümern befördert werden (s. Punkt 8.3). Die Erhaltungsfestsetzungen bilden die Grundlage für die Sicherung der bestehenden Biotopstrukturen. Dazu gehört das maximal zweimalige Mähen pro Jahr, alternativ dazu eine biotopangepasste Beweidungsform, die Erhaltung bestehender Wasserdostvorkommen. Weiterhin sind die Wiederaufnahme und die Förderung der extensiven Bewirtschaftung brachgefallener Streuobstwiesen sowie die Entwicklung von extensiven Wiesenflächen vorgesehen.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind diese erforderlichen Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die selbstverständlichen Bodenlockerungen nach Abschluss der Bauarbeiten sind auch Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

10.0 Bodenordnende Maßnahmen

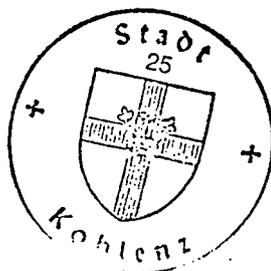
Der als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Bereich wird durch Ankauf in städtisches Eigentum überführt. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

11.0 Kosten

Für die im LPB vorgeschlagenen landespflegerischen Maßnahmen (Herstellung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) im Geltungsbereich und auf dem Layer Kopf sind überschlägige Kosten in Höhe von 260.000 € ermittelt worden.

Die Grunderwerbskosten für die Gemeinbedarfsfläche betragen 33.000 €. Das entspricht einem m²-Preis von 11 €. Das ergibt einen Gesamtkostenaufwand von ca. 300.000 €. Die Kosten für den Hallenbau sind nicht eingerechnet.

Koblenz, den 20.12.2002



Stadtverwaltung Koblenz

Klausur - Wiersmann
Oberbürgermeister