



**- Satzungsfassung -**

**Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 260  
„Baugebiet südliches Güls“**

**2. Änderung**



**Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung  
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz**

**Mai 2017**



## Inhaltsverzeichnis

<b>Anlass der Änderung und Beschreibung der Planungsziele.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Art des Verfahrens .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Plangebiet .....</b>	<b>5</b>
2.1 Lage und Größe des Plangebietes.....	5
2.2 Aufhebung bestehender Bebauungspläne .....	5
2.3 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen .....	6
<b>3. Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>6</b>
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	6
3.2 Flächennutzungsplan .....	6
3.3 Schutzgebiete und -objekte .....	7
<b>4. Wesentliche Planungsvarianten .....</b>	<b>7</b>
<b>5. Planinhalte der Änderung Nr. 2.....</b>	<b>8</b>
5.1 Erschließung .....	8
5.2 Art der baulichen Nutzung .....	9
5.3 Änderungsinhalte von landespflegerischen Belangen.....	10
<b>6. Neuordnung von artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sowie nach der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung ...</b>	<b>10</b>
6.1 Allgemeine Hinweise und Erläuterungen bzgl. der Neuordnungen.....	10
6.2 Neuordnung von artenschutzrechtlichen Kompensationsflächen .....	11
6.3 Neuordnung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung .....	13
<b>7. Berücksichtigung von Umweltbelangen .....</b>	<b>18</b>
7.1 Artenschutz .....	18
7.2 Landespflege.....	18
7.3 Klimagerechte Stadtplanung .....	19
<b>8. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“).....</b>	<b>20</b>
<b>9. Bodenordnung.....</b>	<b>21</b>
<b>10. Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>22</b>
<b>Anlagen .....</b>	<b>23</b>



## **Anlass der Änderung und Beschreibung der Planungsziele**

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 260 und dessen 1. Änderung wurden neue Baumöglichkeiten u.a. für junge Familien im Stadtteil Güls geschaffen. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans bzw. seiner 1. Änderung stellten sich verschiedene, kleinteilige Änderungserfordernisse heraus, die insbesondere die landespflegerischen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen betreffen. Diesen Erfordernissen soll mit der Änderung Nr. 2 entsprochen werden.

Nach der erfolgten Erweiterung der nahe dem Geltungsbereich gelegenen Kindertagesstätte, stellte sich heraus, dass die Beibehaltung der ursprünglich bestehenden Verkehrsführung im Bereich der Gulisastraße/ Winninger Weg im Hinblick auf eine höhere Verkehrssicherheit – insbesondere für den „An-dienungsverkehr“ des Kindergartens – sinnvoll ist. Die im Bebauungsplan Nr. 260, Änderung Nr. 1 festgesetzten Entsiegelungsmaßnahmen in diesem Bereich können somit nicht mehr im vollen Umfang, wie ursprünglich vorgesehen, realisiert werden. Entsprechend ist die nicht erfolgte Entsiegelung an anderer Stelle auszugleichen und im Rahmen der 2. Änderung neu zuzuordnen.

Eine zwischenzeitlich in einer öffentlichen Grünfläche errichtete, für das Baugebiet notwendige Versorgungsanlage erfordert ebenfalls die Anpassung der entsprechenden Flächenfestsetzung.

Auf einer anderen im Bebauungsplan Nr. 260, Änderung Nr. 1 festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist aufgrund des Bedarfs des angrenzenden Senioren-domizils für eine Freizeit- und Aufenthaltsfläche die Art der Nutzung ebenfalls zu ändern und eine Ersatzfläche für den Verlust der öffentlichen Grünfläche neu zuzuordnen.

Dem Baugebiet südliches Güls zugeordnete externe artenspezifische Ausgleichs-/Kompensationsflächen (außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 260 und seiner Änderungen Nr. 1 und vorliegend Nr. 2) mussten aufgrund des Neubaus eines Kleinspielfeldes neben einem bestehenden Sportplatz auf Ersatzflächen verlagert werden – eine Neuordnung ist auch hier erforderlich.



## 1. Art des Verfahrens

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 260 erfolgt gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im „vereinfachten Verfahren“. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen hierfür vor: Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es handelt sich ausschließlich um kleinteilige/-flächige Änderungen, die insbesondere die landespflegerischen Festsetzungen betreffen. Zielsetzung ist es, die sich im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 260 und dessen Änderung Nr. 1 herausgestellten Hindernisse bzw. die zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbaren Rahmenbedingungen bei der Umsetzung der landespflegerischen Festsetzungen zu berücksichtigen und nun an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort anzupassen. Eine Neuausweisung von Flächen, die mit Hauptanlagen bebaubar sind (zusätzliche Bauflächen), erfolgt nicht.

Die ursprünglich auf den jeweiligen Flächen festgesetzten Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen der Änderung Nr. 1 werden stattdessen an anderer Stelle vorgenommen – die entsprechende Zuordnung der geänderten Ausgleichs-/Kompensationsflächen zu den Eingriffen soll mit der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplans Nr. 260 erfolgen. Ferner wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenso wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung verzichtet.



## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Koblenzer Stadtteil Güls. Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 gliedert sich in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich. Die beiden Änderungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 260, Änderung Nr. 2 liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 260 Änderung Nr. 1 und umfassen eine Gesamtfläche von ca. 1.650 m<sup>2</sup>.



**Abbildung 1:** Lage des Plangebiets (ohne Maßstab; Quelle: KOGIS, 2015)

Der nördliche Teilbereich wird im Osten und Süden durch die Gulisastraße und im Westen durch den Winainger Weg begrenzt – Teilstücke des Winainger Weges bzw. der Gulisastraße sind dabei Bestandteile des Geltungsbereichs. Die Fläche des nördlichen Teilbereichs umfasst ca. 1.200 m<sup>2</sup>.

Der südliche Teilbereich liegt zwischen der Gulisastraße und dem Egon-Klepsch-Weg nördlich des Seniorendomizils „Laubenhof“. Dieser Teilbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Güls, Flur 5, Flurstücke Nr. 2126/2, 2114 und 2126/1. Die Fläche des südlichen Teilbereichs umfasst ca. 450 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Die Festsetzungen der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 260 „Baugebiet südliches Güls“, Änderung Nr. 1 werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Nr. 2 verdrängt. Die außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung Nr. 2 liegenden zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 260 Änderung Nr. 1 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 260 „Baugebiet südliches Güls“, Änderung Nr. 1 werden im Zuge des Bebauungsplanänderungsverfahrens Nr. 2 lediglich unter dem aufgeführten Punkt „C. Landespflegerische Festsetzungen“, Nr. 11.1 und Nr. 15 geändert sowie unter den Punkten „D. Hinweise“ und „E. Anlage“ – ergänzt. Die konkreten Änderungsinhalte in den Textfestsetzungen unter dem Punkt „C. Landespflegerische Festsetzungen“ werden zur besseren Nachvollziehbarkeit und deutlichen Kennzeichnung farblich grau unterlegt. Die übrigen textlichen Festsetzungen des Be-



bauungsplans Nr. 260 „Baugebiet südliches Güls“, 1. Änderung behalten unverändert ihre Gültigkeit.

### **2.3 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen**

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 260 Änderung Nr. 1 setzt im nördlichen Teilbereich im Wesentlichen eine öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, öffentliche Verkehrsflächen sowie Flächen für Gemeinbedarf (Kirche und kirchliche Zwecke) fest.

Im südlichen Teilbereich setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplans Nr. 260 Änderung Nr. 1 eine Wohnbaufläche sowie eine öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest.

Die öffentlichen Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den beiden Teilbereichen verfügen über die Kennzeichnung „W u M“. Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 260 Änderung Nr. 1 dient die Bezeichnung „W u M“ der Zuordnung der Ausgleichs-/Kompensationsflächen zu den Eingriffen auf den privaten Grundstücken und den privaten Verkehrsflächen.

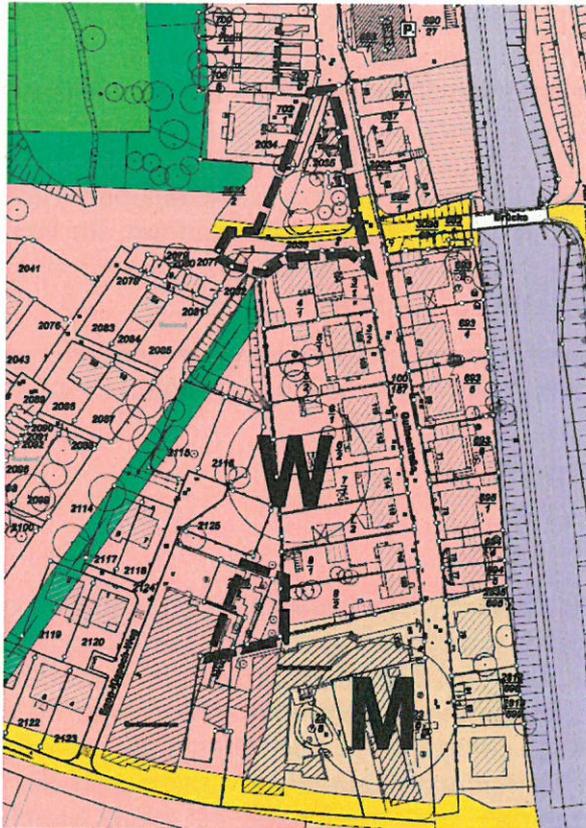
## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Da die vorliegende Änderung Nr. 2 des Bebauungsplans Nr. 260 lediglich das Planungsziel verfolgt, wo erforderlich, eine neue Verortung und Zuordnung der landespflegerischen Ausgleichs-/Kompensationsflächen vorzunehmen, bleiben die Planungsziele des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 260 (Mutterplan) sowie dessen Änderung Nr. 1, nämlich moderne Wohnbauflächen auszuweisen, unverändert. (Hinweis: Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 260 ersetzte die Planzeichnung und die Textfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 260 zwar vollständig, die wesentlichen Planungsziele wurden allerdings nicht geändert). Die Planungsziele der Änderung Nr. 2 entsprechen damit weiterhin den Zielen der Raumordnung. Im Übrigen wird an dieser Stelle auf die Kapitel 2.1, 2.2 und 2.3 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 260 Änderung Nr. 1 verwiesen.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1983 wurde parallel zur Erstellung des Bebauungsplans Nr. 260 im Jahr 2009 für diesen Bereich geändert. Der Flächennutzungsplan stellt nun aktuell das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplans und dessen Änderung Nr. 1 als Wohn- und anteilig als Mischbaufläche dar.



**Abbildung 2:** Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans mit Darstellung der beiden Geltungsteilbereiche der Änderung Nr. 2 (ohne Maßstab; Quelle: KOGIS 2016)

Die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans 260 nicht geändert, es ergeben sich lediglich kleinere Anpassungen in Bezug auf die landespflegerischen Festsetzungen. Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Baugebiets südliches Güls sind – außer der zentralen Grünfläche – aufgrund ihrer Flächengröße und ihrer vorrangigen Funktion zur Durchgrünung des Baugebietes nicht als eigenständige Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt. Damit entspricht die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 260 auch weiterhin den Inhalten des Flächennutzungsplans – womit die Planung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

### 3.3 Schutzgebiete und -objekte

Die beiden Teil-Geltungsbereiche der Änderung Nr. 2 sowie die externen artenspezifischen Kompensationsmaßnahmen, die ebenfalls verlegt werden (vgl. S. 3, 5. Absatz), liegen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (vgl. Kapitel 9.4 der Begründung zum Bebauungsplans Nr. 260 Änderung Nr. 1). Weitere Schutzgebiete und -objekte nach den §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht betroffen. Geschützte Flächen gem. § 30 BNatSchG sind ebenfalls in diesem Gebiet nicht erfasst.

## 4. Wesentliche Planungsvarianten

Auf Grundlage der mit dem Bauleitplanverfahren verfolgten Planungsziele ergeben sich keine grundsätzlichen Planungsvarianten oder drängen sich auf. Wie bereits ausgeführt, sind die in Rede stehenden zwei Teil-Bereiche bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 260 Änderung Nr. 1 überplant. Im Zuge der Umsetzung dieses Bebauungsplans wurde festgestellt, dass einige festgesetzte Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in der Örtlichkeit zu Problemen geführt hätten bzw. sich als weniger zweckmäßig erwiesen haben – hier konkret der Verlust von notwendigen Stellplatzflächen im öffentlichen Straßenraum und von Wendemöglichkeiten, die für den Be-



trieb der nahe gelegenen Kindertagesstätte erforderlich sind. Ferner besteht ein zusätzlicher Bedarf an Aufenthalts- und Erholungsflächen für die Bewohner des zwischenzeitlich erweiterten Seniorenheims an der Gulisastraße. So entstünde ein Ausgleichs- und Kompensationsdefizit aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 260 Änderung Nr. 1, da nicht alle festgesetzten Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen in dem erforderlichen Umfang umgesetzt wurden bzw. nicht mehr umgesetzt werden können. Im Rahmen der Änderung Nr. 2 sind somit auch die alten und zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen neu zu verorten und zuzuordnen.

Die sogenannte „Null-Variante“, d.h. die Beibehaltung der aktuellen planungsrechtlichen Vorschriften, erfüllt daher nicht die hier verfolgten Planungsziele.

## 5. Planinhalte der Änderung Nr. 2

### 5.1 Erschließung

Der Bebauungsplan Nr. 260 Änderung Nr. 1 setzt für den im Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 liegenden nördlichen Abschnitt des Winninger Weges Entsiegelungsmaßnahmen zum Ausgleich/Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft fest. Durch die Erweiterung einer in ca. 50 m Entfernung zum Geltungsteilbereich gelegenen Kindertagesstätte und dem damit entstandenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen erweisen sich die vorgesehenen Entsiegelungsmaßnahmen in dem Bereich als nicht zweckmäßig – vielmehr ist mit einer Verschärfung der Verkehrsproblematik zu rechnen. In diesem Bereich ginge insbesondere für den KiTa-bezogenen Kfz-Verkehr Pkw-Stellfläche verloren sowie die verkehrssichere und komfortable Wendemöglichkeit durch Umfahrung der Dreiecksfläche (zwischen Gulisastraße und Winninger Weg). Eine Zunahme von kritischen Situationen für Fußgänger in dem v.g. Bereich sowie vor der Kindertagesstätte – hervorgerufen durch ungeordnete Wendemanöver – wäre nicht auszuschließen. Aus diesem Grund ist die festgesetzte Entsiegelungsmaßnahme bisher noch nicht erfolgt. Die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplans Nr. 260 trägt den v.g. Erkenntnissen und Rahmenbedingungen Rechnung. Die vormals festgesetzte Entsiegelungsmaßnahme des Teilabschnitts des Winninger Weges wird in ihrem Umfang reduziert und stattdessen – entsprechend der derzeitigen Nutzung – eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt, die weiterhin eine Umfahrung der Dreiecksfläche sowie das Abstellen von Pkw ermöglicht. Insgesamt wird auf eine Entsiegelung in der Größenordnung von ca. 240 m<sup>2</sup> verzichtet, die ausgeglichen werden muss.

Die ursprünglich festgesetzten Entsiegelungsmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen auf den privaten Grundstücken und den privaten Verkehrsflächen, werden an anderer Stelle auf einer außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden sog. externen Ausgleichsfläche die sich im städtischen Eigentum befindet vorgenommen – ein Ausgleichs-/Kompensationsdefizit verbleibt somit nicht. Die Zuordnung der Entsiegelungsmaßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan erfolgt ebenfalls über die Änderung Nr. 2 (Vgl. Kapitel 6.3.1).

Zur Versorgung des Bereichs – u.a. auch des „Baugebiets südliches Güls“ – mit Elektrizität wurde die Neuerrichtung eines Stromverteilerkastens ein-



schließlich eines Schleuderbetonmastes erforderlich. Die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen beinhalten bisher keine eigenständigen Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität. Die neue Festsetzung einer entsprechenden Fläche erfolgt nun direkt angrenzend an die Gulisastraße und soll den bereits errichteten Stromverteilerkasten einschließlich des Schleuderbetonmastes planungsrechtlich sichern. Die bisher festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft reduziert sich dadurch aber lediglich um 28 m<sup>2</sup>.

Im Übrigen ist im Hinblick auf die Erschließung des „Baugebiets südliches Güls“ auf die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 260 bzw. dessen 1. Änderung zu verweisen.

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Im Zuge der Realisierung des Erweiterungsbaus des Seniorenheims „Laubenhof“ innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 260 Änderung Nr. 1 stellte sich ein zusätzlicher Flächenbedarf für Freizeitangebote bzw. eine Begegnungs- und Aufenthaltsfläche im Freien für die Bewohner des Seniorenheims heraus. Eine entsprechende Fläche kann die Lebensqualität für die Bewohner erhöhen. Der erforderliche Flächenbedarf von ca. 145 m<sup>2</sup> kann auf einer an das Seniorenheim angrenzenden öffentlichen Grünfläche auf der ebenfalls Maßnahmen für den Ausgleich/Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt sind, gedeckt werden. Allerdings würde eine entsprechende Nutzung der Fläche als Begegnungsstätte einschließlich der Errichtung einer Boulebahn den derzeitigen Festsetzungen widersprechen und wäre demnach nicht zulässig.

Um dieses Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen und damit dem Bedarf des Seniorenheims an einer weiteren Aufwertung des Wohnumfeldes bzw. weiteren Freizeitangeboten nachzukommen, soll die Festsetzung der in Rede stehenden Teilfläche des Flurstücks Nr. 2114, Gemarkung Güls, Flur 5 von öffentlicher Grünfläche in Wohnbaufläche geändert werden. Hierzu erfolgt die Übertragung der Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 260 Änderung Nr. 1 für das angrenzende Wohngebiet (WAs) auf die in Rede stehende Teilfläche. Der Ersatz für den Verlust der hier vormals festgesetzten öffentlichen Grünfläche/Kompensationsfläche erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche. Eine genaue Zuordnung der externen Ausgleichsflächen und die Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt in Kapitel 6.3.3.

Der Verlust dieser innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 260 Änderung Nr.1 liegenden öffentlichen Grün- bzw. Kompensationsfläche ist aus folgenden städtebaulichen Gründen zu vertreten: die Größe der Fläche ist mit 145 m<sup>2</sup> relativ klein, liegt am Rande des Plangebiets und ist lediglich auf einer Breite von ca. 3 m mit der angrenzenden Grünfläche verbunden und insofern für die dauerhafte Unterhaltung nur ungünstig zu erreichen. Ferner ist eine Überbauung der Fläche mit Hauptanlagen auch weiterhin nicht möglich – eine **überbaubare Grundstücksfläche wird nicht festgesetzt**. In der Bebauungsplanzeichnung erfolgt lediglich aus Gründen einer besseren Lesbarkeit bzw. Nachvollziehbarkeit die Darstellung der Nutzungsschablone



(GRZ, GFZ, etc.) für das WA gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 260 Änderung Nr. 1.

### 5.3 Änderungsinhalte von landespflegerischen Belangen

Eine Änderung der bisherigen Textfestsetzung unter Punkt 11.1 des Bebauungsplans 260 Änderung Nr. 1 – Straßenraum (öffentliche und private Grundstücksflächen) – erfolgt lediglich im Hinblick auf die anzupflanzende Ulmensorte. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans stellte sich heraus, dass die ursprünglich zum Anpflanzen festgesetzte Ulmensorte (Resita-Ulmen – *Ulmus* sp. „New Horizon“) sowohl für die privaten Grundstückseigentümer als auch die Stadt Koblenz selbst inzwischen nur schwierig und sehr kostenintensiv zu beziehen sind. Bereits zu Beginn des Jahres 2015 wurde den von der o.g. Festsetzung betroffenen Grundstückseigentümern seitens der Stadt schriftlich mitgeteilt, dass statt der Ulmensorte „New Horizon“ daher eine Ulme der Sorte „Lobel“ angepflanzt werden sollte.

Diese Erleichterung soll nun auch im Zuge des Änderungsverfahrens Nr. 2 planungsrechtlich berücksichtigt werden. Insofern handelt es sich bei der Änderung „lediglich“ um die Anpassung an den tatsächlichen Bestand.

Ferner erfolgt unter der Ziffer 11.1 eine redaktionelle Anpassung – die Bezeichnung der Planstraße („Südspange“) wird um den heutigen Straßennamen „Karl-Mannheim-Straße“ ergänzt.

## 6. Neuordnung von artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sowie nach der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung

### 6.1 Allgemeine Hinweise und Erläuterungen bzgl. der Neuordnungen

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 260 „Baugebiet Südliches Güls“ und in dessen 1. Änderung sind die festgesetzten Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen zugeordnet. Wie in den vorherigen Kapiteln beschrieben, stellten sich einige kleinteilige Änderungserfordernisse an dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan heraus. Auch wenn es sich hierbei um kleinere Änderungen handelt, die die Grundkonzeption und die ursprünglichen Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 260 nicht berühren, ziehen die Änderungen das Erfordernis nach sich, eine Neuordnung der jeweils betroffenen Ausgleichs- und Kompensationsflächen einschließlich der darauf festgesetzten Maßnahmen vorzunehmen. Neben den bereits beschriebenen Änderungserfordernissen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 260 Änderung Nr. 1, stellte sich zwischenzeitlich auch auf den externen Ausgleichs-/ Kompensationsflächen ein Anpassungserfordernis heraus.

Im Folgenden werden die einzelnen Flächen bzw. Teilbereiche erläutert, in denen die Änderungserfordernisse bestehen. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass auf den jeweiligen Ersatzflächen dieselben Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgen, wie auf den hierfür ursprünglich vorgesehen Flächen. Ausgenommen hiervon ist die externe Ausgleichsfläche für den Eingriff der Boulebahn. Hier wird in Absprache mit der unteren Natur-



schutzbehörde extensives blütenreiches Grünland mit dem Erhalt vorhandener und der Ergänzung neuer Obstbäume entwickelt und unterhalten. Die konkreten Maßnahmen werden in den Textfestsetzungen unter Punkt E Anlage Nr. 1.1 beschrieben.

Die externen Ausgleichs- und Kompensationsflächen sind im Bebauungsplan Nr. 260 und dessen 1. Änderung anhand der Tabelle „aktualisierte Flächenliste“ den Eingriffen zugeordnet – diese Tabelle ist Bestandteil des Bebauungsplans. Gemäß den Textfestsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 260 Änderung Nr. 1 ist die Tabelle „aktualisierte Flächenliste“ als Anlage 1.3.1 der Begründung des Bebauungsplans Nr. 260 (Mutterplan) beigefügt. Zur Klarstellung ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die in Rede stehende Anlage „aktualisierte Flächenliste“ in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 260 tatsächlich mit einer von den Angaben in den Textfestsetzungen abweichender Nummerierung versehen ist: Anlage 1. Diese Anlage 1 „aktualisierte Flächenliste“ entspricht aber der in den Textfestsetzungen genannten Anlage 1.3.1.

Da im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung Nr. 2 eine Ergänzung geringen Umfangs der „aktualisierten Flächenliste“ zur Flächenverschiebung der externen Artenschutz-Kompensationsflächen im Bereich des Kleinspielfeldes erforderlich ist (vgl. Kapitel 6.2.1), wird gleichzeitig auch die „redaktionelle“ Berichtigung der Anlagenummerierung in „Anlage 1.3.1“ (gemäß der Bezeichnung in den Textfestsetzungen) vorgenommen.

Die tatsächlich von der Änderung betroffenen und dort gelisteten externen Flächen für die artenspezifische Kompensation sind zur besseren Übersicht und Nachvollziehbarkeit in der Anlage 1.3.1 in einer Ergänzungstabelle aufgeführt. Die Änderungsinhalte sind dort in Rot gekennzeichnet. Die ursprüngliche Tabelle bleibt zur besseren Nachvollziehbarkeit unverändert. Die Tabelle „aktualisierte Flächenliste“ einschließlich der Ergänzungstabelle ist dieser Begründung zur Änderung Nr. 2 unter der entsprechenden, v.g. Nummerierung 1.3.1 beigefügt.

Zusätzliche externe Kompensationsflächen im Sinne der Eingriffsregelung für die entfallende Entsiegelung bzw. Nutzungsänderung (Boulebahn) werden in dieser Anlage 1.3.1 nicht aufgeführt, da hier ausschließlich der Nachweis für die Artenschutzflächen geführt wird. Die planungsrechtliche Sicherung und Dokumentation erfolgt für diese Flächen über die Ergänzung der Textfestsetzungen unter Punkt „C. Landespflegerische Festsetzungen“ Ziffer Nr. 15 „Zurordnung der Kompensationsflächen und -maßnahmen zu den Eingriffen“ sowie unter Punkt E Anlage Nr. 1 der Textfestsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung Nr. 2 (siehe nachfolgende Kapitel).

## **6.2 Neuzuordnung von artenschutzrechtlichen Kompensationsflächen**

### **6.2.1 Verlagerung externer Kompensationsflächen durch den Bau eines Kleinspielfeldes**

Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 260, angrenzend an den bestehenden Sportplatz, waren artenspezifische Kompensationsflächen dem Bebauungsplan Nr. 260 zugeordnet und wurden dementsprechend bereits umgesetzt. Zwischenzeitlich bestand seitens eines örtlichen Sportver-



eins – auch um weiterhin ein attraktives Sport- und Freizeitangebot im Stadtteil Güls anbieten zu können – der Bedarf an der Erweiterung des Sportplatzes um ein sog. Kleinspielfeld. Das Kleinspielfeld wurde direkt (nord)östlich angrenzend an den bestehenden Sportplatz errichtet. Hierfür mussten die in dem Bereich bestehenden artenspezifischen Kompensationsflächen verlegt werden. Die bereits erfolgte Verlegung (vgl. hierzu Abbildung Nr. 3 und Nr. 4 und insbesondere die Darstellung der roten Pfeile) der Flächen unmittelbar angrenzend auf die bisherigen „Freihalteflächen“ des Sportvereins für die potentielle Errichtung einer Laufbahn (Tausch: Kleinspielfeld gegen Laufbahn) wird entsprechend in der Anlage 1.3.1 über eine Ergänzungstabelle berücksichtigt und dokumentiert. Durch die Anlage eines Kleinspielfeldes reduziert sich deren Größe um 1.137 m<sup>2</sup>. Als Ersatzflächen werden auf der unmittelbar angrenzenden Parzelle 1.707 m<sup>2</sup> für die Kompensation zur Verfügung gestellt. Im Ergebnis vergrößert sich die Gesamtfläche um 570 m<sup>2</sup>. Die „Ersatzflächengröße“ entspricht damit ca. dem 1,5-fachen des Flächenverlustes. Damit wird aber der nachträglichen Beeinträchtigung einer bereits etablierten Maßnahmenfläche sowie den von der neuen Anlage zusätzlich ausgehenden Störungen auf die Kompensationsfläche Rechnung getragen. Die „Überkompensation“ ist daher angemessen und gerechtfertigt. Insofern verbleibt für den Artenschutz ebenfalls kein Kompensationsdefizit.



**Abbildung 3:** bisherige Abgrenzung der artenspezifischen Kompensationsfläche „Stadt 1“ (ohne Maßstab; Quelle KOGIS 2016)



**Abbildung 4:** rechts die neue Abgrenzung mit der erforderlichen Verlegung (vgl. rote Pfeile) durch Berücksichtigung des Kleinspielfeldes (ohne Maßstab; Quelle; KOGIS 2016)

Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass dieser Teil der externen artenspezifischen Kompensationsflächen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 259 „Sportanlage Auf dem Hübel“ liegt. Der Bebauungsplan setzt die betroffenen Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz fest. Die Herstellung der jeweiligen Kompensationsmaßnahme steht den Festsetzungen daher nicht entgegen. Die bereits hergestellten artenspezifischen Kompensationsflächen lagen ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs des v.g. Bebauungsplans.

Im Übrigen wird hier auf die detaillierten Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung im Kapitel 7.8 „Maßnahmen zur Vermei-



„Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“ in der Begründung zum Bauordnungsplan Nr. 260 sowie auf das Kapitel 9.7 „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“ in der Begründung zum Bauordnungsplan Nr. 260 Änderung Nr. 1 verwiesen. Daher erfolgen hierzu keine zusätzlichen Erläuterungen.

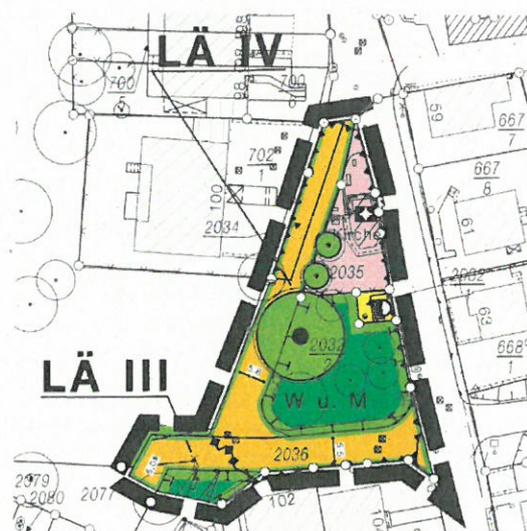
### 6.3 Neuzuordnung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

#### 6.3.1 Neuzuordnung der Entsiegelungsmaßnahme

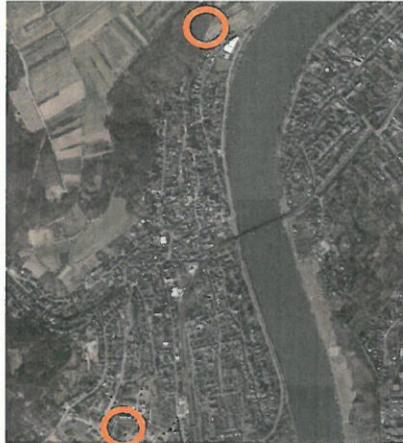
Im rechtsverbindlichen Bauordnungsplan war im Bereich der Gulisastraße/ Winner Weg eine Entsiegelungsmaßnahme in der Größenordnung von ca. 270 m<sup>2</sup> als Ausgleich für Versiegelungen und Eingriffe auf den privaten Baugrundstücken bzw. privaten Verkehrsflächen vorgesehen (vgl. Kapitel Nr. 5.1). Aus den dort genannten Gründen kann die Versiegelungsmaßnahme nur in einem reduzierten Umfang von ca. 27 m<sup>2</sup> erfolgen (vgl. Abbildung Nr. 5 und Abbildung Nr. 6). Damit dennoch – insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden – kein Entsiegelungsdefizit verbleibt, sollen weitere Entsiegelungsmaßnahmen in der Größenordnung der Differenz von ca. 240 m<sup>2</sup> auf externen, außerhalb des Plangebiets liegenden Flächen vorgenommen werden. Am nördlichen Ortseingang von Güls soll eine Fläche von ca. 100 m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 7 und Abbildung 8) entsiegelt werden. Den verbleibenden 140 m<sup>2</sup> wird eine bereits erfolgte Entsiegelungsmaßnahme im Bereich der Herberichstraße in Koblenz-Neuendorf (vgl. Abbildung 9, 10 und Abbildung 11) zugeordnet. Die beiden externen Entsiegelungsmaßnahmen auf städtischen Flächen sind über Ergänzungen in den Textfestsetzungen unter Punkt C Nr. 15 sowie unter Punkt E. Anlage Nr. 1 entsprechend zugeordnet.



**Abbildung 5:** Plangrafik des Bauordnungsplans Nr. 260 Änderung Nr. 1 (ohne Maßstab; Quelle: KOGIS 2016)



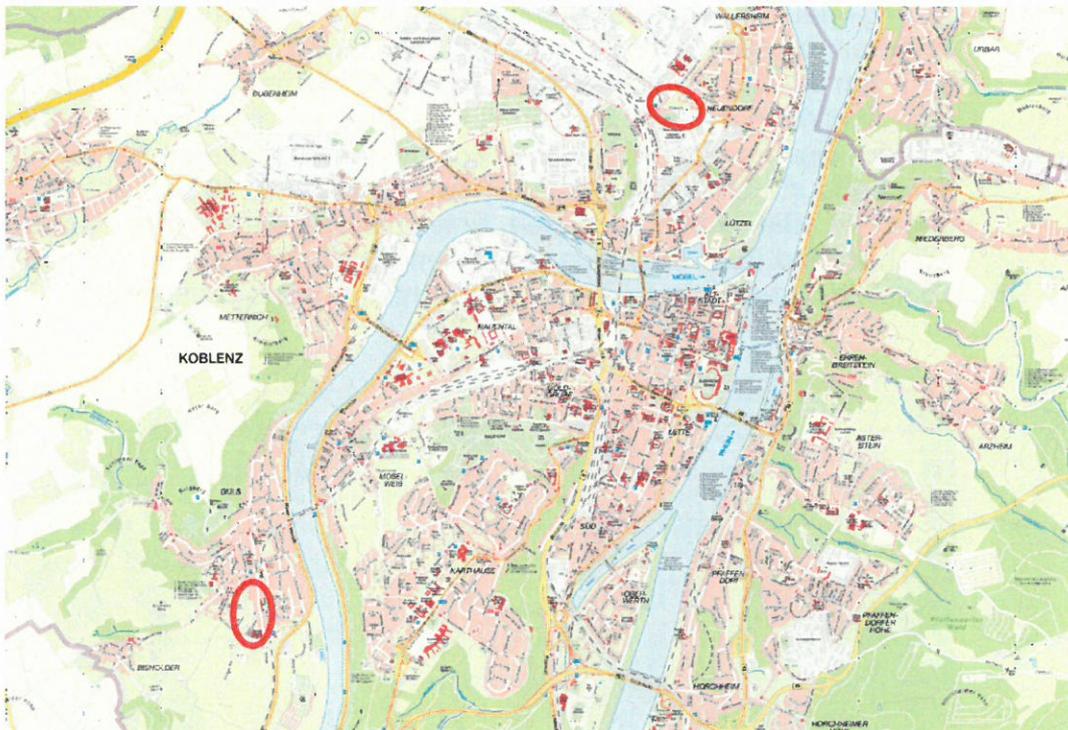
**Abbildung 6:** Plangrafik des Bauordnungsplans Nr. 260 Änderung Nr. 2 (ohne Maßstab; Quelle: KOGIS 2016)



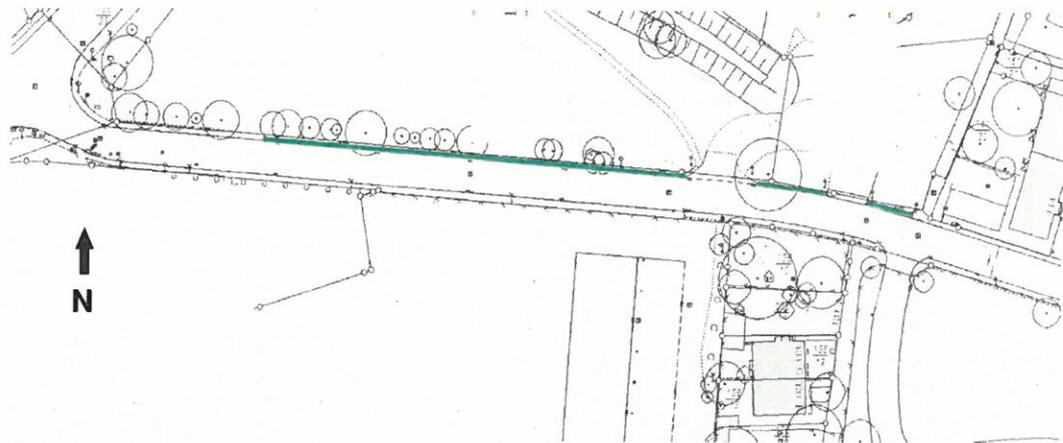
**Abbildung 7:** Gesamtübersicht zur Darstellung der Lage der neuen Entsiegelungsfläche „In der Laach“, im Norden sowie des Geltungsbereichs im Süden (ohne Maßstab; Quelle: KOGIS 2016)



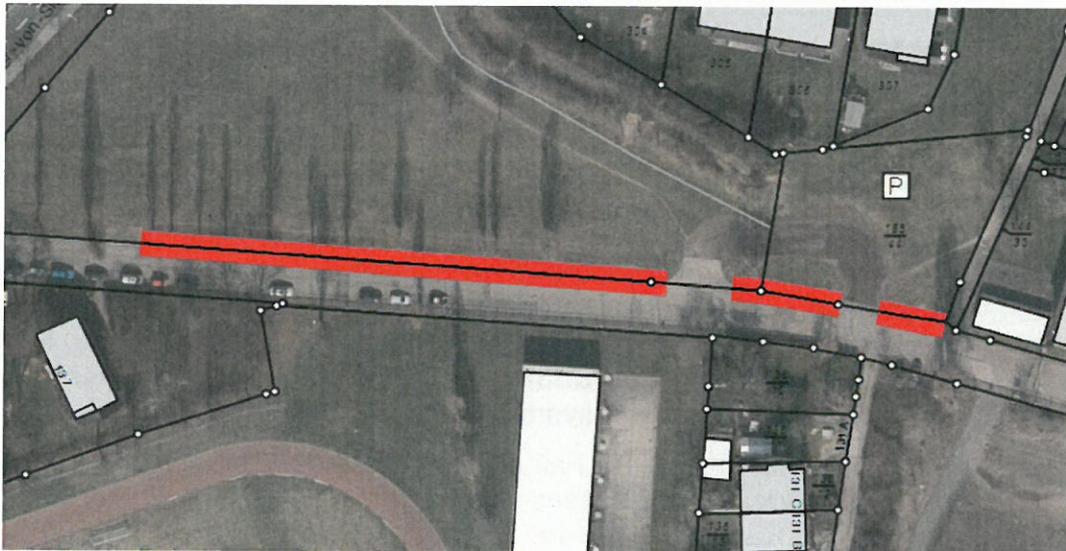
**Abbildung 8:** Darstellung der Lage der Entsiegelungsfläche „In der Laach“ am nördlichen Ortseingang von Güls (ohne Maßstab; Quelle: KOGIS 2016)



**Abbildung 9:** Übersichtsplan zur Darstellung der Lage im Stadtgebiet der bereits entsiegelten Flächen „Herberichstraße“ in Koblenz-Neuendorf (im Norden) sowie des Plangebiets (im Süden) (ohne Maßstab; Quelle KOGIS 2016)



**Abbildung 10:** Entsiegelungsdokumentation des Tiefbauamtes (ohne Maßstab; Quelle: Tiefbauamt Stadt Koblenz)



**Abbildung 11:** Darstellung der Lage der bereits entsiegelten Flächen „Herberichstraße“ (ohne Maßstab; Quelle: KOGIS 2016)

### 6.3.2 Fläche für Versorgungsanlagen

Die zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität bereits errichtete Versorgungsanlage (Trafo und Mast) erfordert die Ausweisung einer entsprechenden Fläche für Versorgungsanlagen auf dem Flurstück 2032/1, Gemarkung Güls, Flur 5 (vgl. Kapitel Nr. 5.1).



**Abbildung 12:** Darstellung der Versorgungsanlage (unten) und der Dachbegrünung auf dem KiTa-Erweiterungsbau (oben) (ohne Maßstab; Quelle KOGIS 2016)

Die Größe des Flurstücks beträgt 28 m<sup>2</sup>, die zu Lasten der öffentlichen Grünfläche als Ausgleichs/Kompensationsfläche im Plangebiet gehen. Eine eigene Ersatzfläche für diese Inanspruchnahme wird nicht bereitgestellt bzw. zugeordnet. Hintergrund ist, dass bereits als „freiwillige“ Kompensationsmaßnahme seitens der Stadt Koblenz für die v.g. Flächeninanspruchnahme auf dem Erweiterungsbau der nahe gelegenen Kindertagesstätte eine Dachbegrünung mit einer Fläche von ca. 455 m<sup>2</sup> hergestellt wurde. Die Änderung der Plangrafik (Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen) ist in den beiden vorangegangenen Abbildungen Nr. 5 und 6 sowie die Lage der Flächen in der nebenstehenden Abbildung Nr. 12 nachzuvollziehen.

Die Dachbegrünungsmaßnahme in unmittelbarer Nähe des Eingriffs ist mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Da die Herstellung der Dachbegrünung bereits erfolgt ist und die Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf einem Neubau realisiert wurde, kann hierfür allerdings **keine Neuordnung** als Kompensations- oder Ausgleichsfläche im Rahmen des Änderungsverfahrens Nr. 2 erfolgen.

Somit verbleibt in diesem Fall ein tatsächliches Kompensationsdefizit mit einer Größe von 28 m<sup>2</sup>. Dieses ist allerdings im Verhältnis zur Gesamtgröße der Kompensationsflächen im Ursprungsbebauungsplan Nr. 260 sehr klein und damit sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter als gering zu bezeichnen. Der hier erforderlichen Errichtung einer Versorgungsanlage im Plangebiet ist somit der Vorzug gegenüber dem Verlust einer Grünfläche von geringer Größe zu erteilen.

### 6.3.3 Neuordnung der Boulebahn

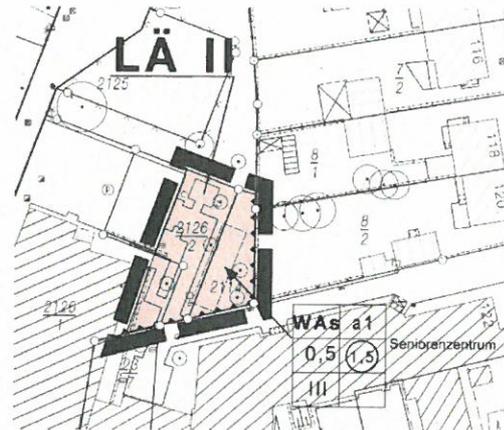
Als Ersatz für den Verlust der ca. 145 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 2114, Gemarkung Güls, Flur 5, die im Zuge der Bebauungsplanänderung als nicht überbaubare Wohnbaufläche (WAs) festgesetzt wird (vgl. Kapitel Nr. 5.2), zuzüglich des Versiegelungseingriffs durch die zwischenzeitlich errichtete Boulebahn erfolgt die Bereitstellung einer externen, 783 m<sup>2</sup> großen Ersatzfläche. Diese Ersatzfläche wird über die Ergänzungen in den Textfestsetzungen unter Punkt C. Nr. 15 sowie unter Punkt E. Anlage Nr. 1 entsprechend zugeordnet. Die Fläche wird durch den Betreiber des Seniorenheims zur Verfügung gestellt und gelangt durch einen Flächentausch in städtisches Eigentum. Gleichzeitig wird der in Rede stehende Flächenanteil des Flurstücks 2114 an den Betreiber des Seniorenheim übertragen. Die erforderlichen Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung und Entwicklung sowie zur dauerhaften Pflege der Flächen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abge-



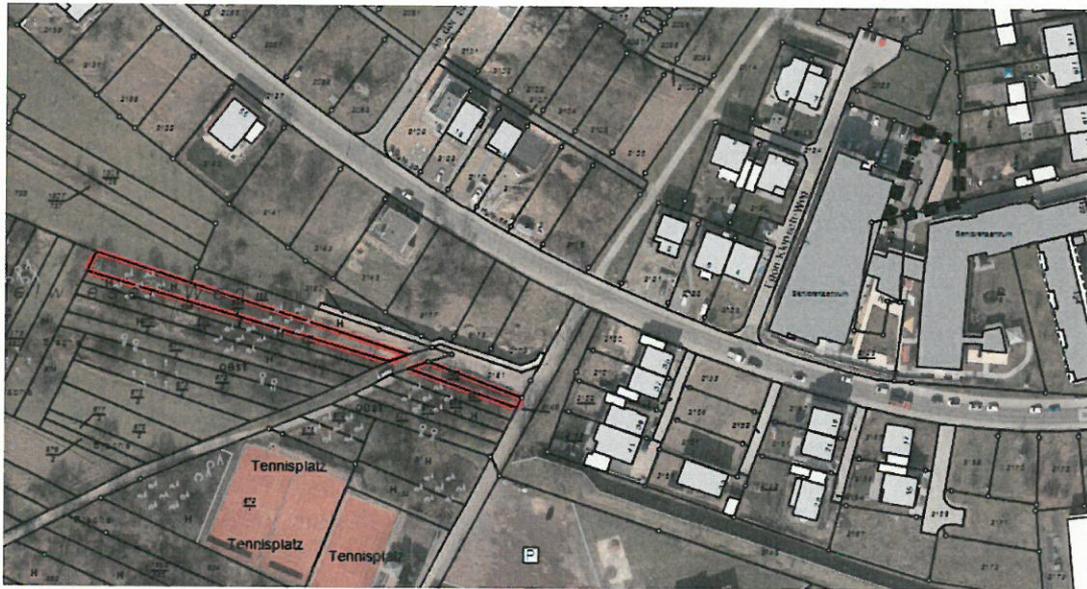
stimmt und in den Textfestsetzungen sowie durch das städtische Eigentum planungsrechtlich gesichert. Ein Kompensationsdefizit entsteht durch die Änderung dieser Flächenfestsetzung somit nicht.



**Abbildung 13:** Plangrafik des Bebauungsplans Nr. 260 Änderung Nr. 1 (ohne Maßstab; Quelle: KOGIS 2016)



**Abbildung 14:** Plangrafik des Bebauungsplans Nr. 260 Änderung Nr. 2 (ohne Maßstab; Quelle: eigene Darstellung)



**Abbildung 15:** Lage der externen Ersatzfläche (rot umrandet) für den Verlust der Grünfläche und den Eingriff durch die Versiegelung im Bereich des Seniorenheims (schwarz umrandet) (ohne Maßstab, Quelle: KOGIS 2016)



## **7. Berücksichtigung von Umweltbelangen**

### **7.1 Artenschutz**

Die Belange des Artenschutzes werden durch die Änderung Nr. 2 dahingehend berührt, dass in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 260 und dessen 1. Änderung festgesetzte Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz verlagert werden müssen – dies betrifft die Flächen im Bereich des Sportplatzes südlich des Plangebiets (vgl. Kapitel Nr. 6.2.1). Da es sich allerdings „nur“ um eine Flächenverschiebung im direkten räumlichen Zusammenhang handelt, liegt keine tatsächliche artenschutzrechtliche Betroffenheit vor.

Die weiteren Inhalte der Bebauungsplanänderung Nr. 2 sind artenschutzrechtlich nicht relevant oder es sind bereits entsprechende Regelungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Nr. 260 und dessen 1. Änderung) enthalten. Daher wird zum Artenschutz auf die Unterlagen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 260 und dessen 1. Änderung verwiesen.

### **7.2 Landespflege**

Grundsätzlich erfolgte eine Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes – insbesondere auch der einzelnen Schutzgüter (Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Kultur und sonstige Sachgüter) – im Gesamtbereich „Baugebiet südliches Güls“ im Umweltbericht des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 260 und dessen 1. Änderung. Auf Basis der Bewertung des Umweltzustandes wurden die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen definiert und damit die Umweltbelange im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Demnach sind nun auch nur diejenigen Umweltbelange zu berücksichtigen, die durch die Planinhalte der 2. Änderung tangiert werden.

Die Reduzierung der vorgesehenen Entsiegelungsmaßnahme bereitet keinen neuen Eingriff vor, vielmehr handelt es sich hierbei um die Anpassung an die bestehenden Bedürfnisse. Auch sind weiterhin Entsiegelungsmaßnahmen in dem Bereich festgesetzt – lediglich in einem reduzierten Umfang. Das verbleibende Defizit im Plangebiet wird durch die Entsiegelung am nördlichen Ortseingang von Güls sowie im Bereich der Herberichstraße in Neuendorf innerhalb des Stadtgebiets von Koblenz ausgeglichen. Einzig die Umwandlung der ca. 145 m<sup>2</sup> großen Fläche im Bereich des Seniorenheims von einer bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in eine Wohnbaufläche (WAs) bereitet einen zusätzlichen Eingriff vor. Die Fläche ist zwar nicht mit Hauptanlagen überbaubar, allerdings kann im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl eine entsprechende Versiegelung der Fläche mit Nebenanlagen oder Wegen erfolgen. So wurde bereits eine entsprechende Anlage (Boulebahn) mit einer Größe von ca. 65 m<sup>2</sup> auf der Fläche realisiert. Neben dem Verlust der bisher unversiegelten Maßnahmenfläche für eine Aufwertung ist daher zusätzlich der Eingriff durch die neue bzw. künftig rechnerisch mögliche Versiegelung auszugleichen.



Im Hinblick auf den Verlust von öffentlichen Grünflächen im „Baugebiet südliches Güls“ ist festzuhalten, dass in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 260 die vorrangige Funktion der öffentlichen Grünflächen erläutert wird. Die Flächen dienen „...zwar nur in begrenztem Maße der Bewältigung des notwendigen Ausgleichs, nimmt aber dafür als kommunikativer Bereich eine zentrale Funktion für das Baugebiet wahr.“ (vgl. Begründung Bebauungsplan Nr. 260, S.14). Demnach ist der Verlust in Bezug auf den Ausgleich und die Betroffenheit des Schutzguts Boden aus städtebaulichen Gründen vertretbar und als nicht schwerwiegend nachteilig zu beurteilen. Bezüglich den Anforderungen des Schutzgutes Mensch, gehen innerhalb des Baugebietes zwar Erholungs- und Freizeitflächen z.T. verloren, allerdings liegen diese nur am Rande der größeren, zusammenhängenden Grünflächen, so dass die Reduzierung in diesem geringen Umfang und aufgrund der Lage nicht zu einem Funktionsverlust der übrigen Grünflächen führt. Ferner ist festzuhalten, dass die auf der Erweiterung der Wohnbaufläche zwischenzeitlich errichtete Boulebahn, als Freizeitanlage und Kommunikationsfläche zur Aufwertung des Wohnumfelds – zumindest der Bewohner des Seniorenheims – beiträgt und damit den Anforderungen des Schutzgutes Mensch entspricht. Zwar sind gemäß den Festsetzungen auf dieser Fläche auch andere Nebenanlagen zulässig, die ggf. nicht in dem Maße wie die Boulebahn zur Aufwertung des Wohnumfeldes beitragen. Da die Boulebahn aber bereits realisiert ist, erscheint eine anderweitige Nutzung der Fläche unwahrscheinlich.

Lediglich für den entstandenen Verlust durch die Festsetzung der Versorgungsfläche konnte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kein Ersatz zugeordnet werden. Aufgrund der geringen Flächengröße von 28 m<sup>2</sup> und der bereits als „freiwillige Ausgleichsmaßnahme“ vollzogenen und mit der UNB abgestimmten Dachbegrünung auf dem Erweiterungsbau der nahe des Geltungsbereichs gelegenen Kindertagesstätte, sind auch in diesem Fall keine gravierenden schädlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden bzw. Arten und Biotope zu erwarten.

Durch die Änderung Nr. 2 tritt – wenn auch ein geringer – Verlust an Lebensräumen für Pflanzen und Tiere und eine zusätzliche Betroffenheit des Schutzguts Boden ein. Durch die Betroffenheit des Schutzgutes Bodens, ist im weiteren Sinne auch das Schutzgut Wasser betroffen. Da allerdings entsprechende Ersatzflächen bereitgestellt und im Zuge dieses Änderungsverfahrens zugeordnet werden, verbleibt kein gravierendes Ausgleichs- oder Kompensationsdefizit. Die übrigen Schutzgüter (Klima/Luft, Landschafts-/Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter) werden durch die Änderungsinhalte nicht berührt. Zusammengefasst ist festzustellen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplans Nr. 260 zu erwarten sind.

### 7.3 Klimagerechte Stadtplanung

Jegliche Baumaßnahme, die zur Beseitigung von Vegetation und zu Bodenversiegelung führt, wirkt sich auf das Klein- und Mikroklima aus. Je großflächiger die überbauten Bereiche, umso größer sind die klimatischen Auswirkungen. Hierdurch entsteht in Siedlungs- oder Stadtbereichen ein neues Klima: das Siedlungs- oder Stadtklima, das sich grundlegend von dem Klima der unbebauten Umgebung unterscheidet. Die Bebauung und fehlende Vegetati-



on sowie Luftschadstoffe und Abwärme können zu einer erhöhten Durchschnittstemperatur und Schadstoffkonzentration sowie zu niedrigeren Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeiten führen. Ausschlaggebend hierfür ist die Entstehung sogenannter Wärmeinseln: die Siedlungsbereiche wärmen sich tagsüber stärker auf und kühlen nachts weniger ab. Dieser Effekt kommt insbesondere in den warmen Sommermonaten zum Tragen. Die Folgen sind z.B. gesundheitliche Beeinträchtigungen der Stadtbevölkerung.

Eine klimagerechte Stadtplanung setzt sich zum Ziel, den negativen Auswirkungen des Stadtklimas sowohl auf die Bevölkerung als auch auf das Umland zu begegnen. Maßnahmen der klimagerechten Stadtplanung sind hierbei u.a. eine Verringerung der Versiegelung, z.B. durch die Nutzung von Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotentialen statt neue, unversiegelte Bereiche in Anspruch zu nehmen, den Einsatz von regenerativen Energiegewinnungsanlagen zu fördern, um Luftschadstoffe zu reduzieren, die Förderung von Nutzungsmischungen, um Verkehrsaufkommen zu reduzieren sowie der Erhalt von innerörtlichen Frei- und Erholungsflächen.

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans schaffen keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine großflächige Inanspruchnahme oder Neuversiegelung von Flächen – insofern werden die Belange der klimagerechten Stadtplanung nicht direkt tangiert. Zwar wird durch die Festsetzungen der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplans eine ursprünglich vorgesehene Entsiegelungsmaßnahme einer Straßenverkehrsfläche zurückgenommen, hierbei handelt es sich allerdings um die Anpassung an den tatsächlichen Bestand. Ferner wird als Ausgleich an anderer Stelle eine Entsiegelung vorgenommen. Auch ist die Größe der Fläche, die nicht entsiegelt wird mit ca. 240 m<sup>2</sup> so gering, dass in Verbindung mit den übrigen Grünflächen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 260 und dessen 1. Änderung keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten sind. Auch die Änderung der Festsetzung, die die Errichtung von Nebenanlagen auf einer vormaligen öffentlichen Grünfläche künftig ermöglicht sowie die übrigen Inhalte der Bebauungsplanänderung lassen keine gravierenden klimatischen Auswirkungen erkennen. Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass der Ursprungsbebauungsplan Nr. 260 bzw. dessen Änderung Nr. 1 bereits den Belangen einer klimagerechten Stadtplanung mit u.a. einer guten Durchgrünung und Festsetzungen, die den Einsatz von regenerativer Energien ermöglichen, Rechnung tragen.

## **8. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“)**

Die im Geltungsbereich planungsrechtlich gesicherte Bestandssituation in Verbindung mit der hier vorgesehenen Neuordnung von Ausgleichs- und Kompensationsflächen lässt keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugung erwarten. Die nicht aus dem Bauplanungsrecht regelbaren Planungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden sich an den hierfür gültigen (geschlechterneutralen) Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren haben.



## 9. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung im Sinne von förmlichen Umlegungsverfahren sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Der erforderliche Tausch der Fläche im Bereich des Seniorendomizils mit der entsprechenden Ausgleichsfläche erfolgt in direkter Absprache zwischen Stadt und dem derzeitigen Flächeneigentümer und soll für die Stadt Koblenz kostenneutral erfolgen.



## 10. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets (ohne Maßstab; Quelle: KOGIS, 2015) .....	5
Abbildung 2: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans mit Darstellung der beiden Geltungsteilbereiche der Änderung Nr. 2 (ohne Maßstab; Quelle: KOGIS 2016).....	7
Abbildung 3: bisherige Abgrenzung der artenspezifischen Kompensationsfläche „Stadt 1“ (ohne Maßstab; Quelle KOGIS 2016).....	12
Abbildung 4: rechts die neue Abgrenzung mit der erforderlichen Verlegung (vgl. rote Pfeile) durch Berücksichtigung des Kleinspielfeldes (ohne Maßstab; Quelle; KOGIS 2016).....	12
Abbildung 5: Plangrafik des Bebauungsplans Nr. 260 Änderung Nr. 1 (ohne Maßstab; Quelle: KOGIS 2016).....	13
Abbildung 6: Plangrafik des Bebauungsplans Nr. 260 Änderung Nr. 2 (ohne Maßstab; Quelle: KOGIS 2016).....	13
Abbildung 7: Gesamtübersicht zur Darstellung der Lage der neuen Entsiegelungsfläche „In der Laach“, im Norden sowie des Geltungsbereichs im Süden (ohne Maßstab; Quelle: KOGIS 2016) .....	14
Abbildung 8: Darstellung der Lage der Entsiegelungsfläche „In der Laach“ am nördlichen Ortseingang von Güls (ohne Maßstab; Quelle: KOGIS 2016).....	14
Abbildung 9: Übersichtsplan zur Darstellung der Lage im Stadtgebiet der bereits entsiegelten Flächen „Herberichstraße“ in Koblenz-Neuendorf (im Norden) sowie des Plangebiets (im Süden) (ohne Maßstab; Quelle KOGIS 2016).....	14
Abbildung 10: Entsiegelungsdokumentation des Tiefbauamtes (ohne Maßstab; Quelle: Tiefbauamt Stadt Koblenz).....	15
Abbildung 11: Darstellung der Lage der bereits entsiegelten Flächen „Herberichstraße“ (ohne Maßstab; Quelle: KOGIS 2016).....	15
Abbildung 12: Darstellung der Versorgungs-anlage (unten) und der Dachbegrünung auf dem KiTa-Erweiterungsbau (oben) (ohne Maßstab; Quelle KOGIS 2016).....	16
Abbildung 13: Plangrafik des Bebauungsplans Nr. 260 Änderung Nr. 1 (ohne Maßstab; Quelle: KOGIS 2016).....	17
Abbildung 14: Plangrafik des Bebauungsplans Nr. 260 Änderung Nr. 2 (ohne Maßstab; Quelle: eigene Darstellung) .....	17
Abbildung 15: Lage der externen Ersatzfläche (rot umrandet) für den Verlust der Grünfläche und den Eingriff durch die Versiegelung im Bereich des Seniorenheims (schwarz umrandet) (ohne Maßstab, Quelle: KOGIS 2016) .....	17



## Anlagen

Anlage 1.3.1 – aktualisierte Flächenliste einschließlich der Ergänzungen resultierend aus der Änderung Nr. 2 (Bestandteil der Festsetzungen).

Anlage 1.3.2 – Maßnahmentabelle (Bestandteil der Festsetzungen) (unveränderte Fassung)

Anlage 1.3.3 – aktualisierter Übersichtsplan der artenspezifischen Kompensationsflächen mit Zuordnung (Bestandteil der Planurkunde)

Ausgefertigt

Koblenz, 27. III 2019

Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister

