Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 298 "Ortsabrundung Bisholder"

Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt nahezu die gesamte Gemarkung Bisholder, bestehend aus einer Flur. Die nördliche Grenze bildet der Schwellenberger Graben, im Osten schließt das Bebauungsplangebiet den Rand der Wohnbebauung sowie einen Teil der Streuobstwiesen zwischen dem Dorf und dem Geflügelhof Hollmann ein und läuft in südlicher Richtung, der Topografie angepaßt, oberhalb des Gehöftes Dötsch zum sog. Layer Weg.
Die Grenze im Süden und Westen bildet zugleich im wesentlichen die Stadtgrenze zu Winningen bzw. den Fuß des nach Nordosten abfallenden Hanges des Winninger Höhenrückens.
Ein kleiner Teilbereich zwischen dem Haus In Bisholder 32 b, am sog. Rübenacher Weg und dem neu geschaffenen landwirtschaftlichen Weg, der Bisholder mit dem Winninger Feld verbindet, ist im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens durch einen entsprechenden Grundstückstausch in den Stadtbereich von Koblenz übernommen worden.

Bisholder, als Teil des Stadtteils Güls, ist von einer baulichen Geschlossenheit geprägt, die sich kleinstrukturiert zeigt. Als nicht ortstypisch heben sich die vorhandenen Mehrfamilienhäuser im nördlichen Bereich heraus. Prägend sind auch die nachbarlichen Beziehungen, die durch einen großen Bisholder Verein nach außen dokumentiert werden.

Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Abrundung von Bisholder geschaffen. Dieses geschieht im Osten des Plangebietes im wesentlichen dadurch, daß den Eigentümern die Möglichkeit eingeräumt werden soll, die teilweise "ausgefranste" bauliche Situation durch entsprechende Wohnhäuser neu zu gestalten und so einen ausgewogeneren Ortsrand zu schaffen. Hierzu werden einige Hausgärten in Wohnbauflächen umgewandelt. Im Nordwesten findet diese Abrundung beiderseits eines neuen Erschließungsweges statt. Im Südwesten können auf dem aus dem Flurbereinigungsverfahren übernommenen Teilbereich entlang des sog. Rübenacher Weges zusätzlich einige Häuser entstehen. Im Kern des Dorfes besteht die Möglichkeit, einige Baulücken auszufüllen.
Voraussetzung für die Verwirklichung dieser Ziele ist, daß eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abwässer verwirklicht wird. Dieses Vorhaben ist allein in dem bestenden Straßensystem nicht zu erreichen. Deshalb ist der Bau zweier Erschließungswege unumgänglich.

Im östlichen Bereich erschließt einer den rückwärtigen Teil der Wohnbebauung entlang der Straße "In Bisholder". Er nimmt zugleich, wie auch die zweite neue Erschließungsstraße, die Entwässerung auf.
Gleichfalls schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen, mitten im Ort einen Buswendeplatz zu gestalten. Dieses bedeutet eine Attraktivierung des ÖPNV, da der Bus z. Z. lediglich bis zum außerhalb des Planungsbereiches liegenden Geflügelhof Hollmann fährt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die gesamte städtebauliche Entwicklung von Bisholder abgeschlossen, lediglich die südliche Umgehung von Güls wird Bisholder noch tangieren.

Bauliche Entwicklung

Der Ortsteil ist von 1- und 2-Familienhäusern in 1- und 2-geschossiger Bauweise geprägt und entspricht in großen Teilen einem allgemeinen Wohngebiet. Besonders im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes sind einige Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise vorhanden, bei denen sowohl der Souterrainbereich wie auch der Dachraum ausgenutzt ist.
In Bisholder selbst sind 3 Betriebe vorhanden, davon einer mit kleiner Schweinezucht, ein Weinbaubetrieb und als zentraler Ort ein Restaurant. Als ortsbildprägender Bereich ist die Bebauung entlang der Straße "In Bisholder" mit der Bruchsteinmauer im Einmündungsbereich des Rübenacher Weges und die St. Antonius-Kapelle zu bezeichnen. Einige markante Bruchsteinhäuser stehen entlang dieser Straße. Grundlage für die bauliche Entwicklung sind die vorhandene Bausubstanz sowie die Ergebnisse einer eigens für den Bebauungsplan in Auftrag gegebenen Ortsbildanalyse. Demzufolge soll ein großer Bereich entlang der Straße "In Bisholder" als allgemeines Wohngebiet zur Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden festgesetzt werden. Entwicklungsmöglichkeiten für das Restaurant und den Weinbaubetrieb werden damit unterstützt sowie das Nebeneinander von möglicherweise weiteren kleinen nicht störenden Betrieben. Für den übrigen Bereich erfolgt ebenfalls die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, jedoch vorwiegend auf 1 Geschoß begrenzt.
Für die westliche Bebauung zwischen Schwellenberger Graben und neuem Erschließungsweg erhält die Baugrenze einen verhältnismäßig engen Rahmen. Damit wird eine Reduzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft erreicht. Im Hinblick auf die Nähe des Grabens als schützenswertes Biotop wird die zu versiegelnde Fläche des einzelnen neu zu bauenden Wohnhauses stark begrenzt sowie der jeweilige Garagenstandort nah an die Straße gerückt.

Durch den Bebauungsplan wird besonders der nördliche und östliche Ortsrand baulich neu gestaltet. Aufgrund der weithin sichtbaren Fernwirkung des Stadtteils und im Hinblick auf diesen übergangslosen Eintritt in die Naturlandschaft muß besonderer Augenmerk auf die Gestaltung der Häuser gelegt werden. Deshalb ist u. a. das Maß der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses über NN festgesetzt bzw. es erfolgt eine Festlegung in bezug auf den gewachsenen Boden.

Insgesamt können in Bisholder mehr als 40 Häuser als 1- bzw. 2-geschossige Gebäude in Einzel- und Doppelhausbauweise errichtet werden. Daneben ist es noch möglich, einige Baulücken in der gleichen Weise auszufüllen.

Gegenstand weiterer baulicher Überlegungen ist der Bereich um die St. Antonius-Kapelle. Hier sollen durch Abriß der benachbarten Garagen und Anlage einer privaten Grünfläche das Gotteshaus freigestellt und das Umfeld neu gestaltet werden.

Verkehrliche Erschließung

Der Bisholderweg ist auch auf Dauer einzige äußere Erschließungsstraße und dient zugleich die ersten Häuser von Bisholder an. Er geht dann in die Straße "In Bisholder" über, nach der auch alle übrigen Häuser des Ortsteils numeriert sind. Als Notzufahrt dient der sog. Spielwieser Weg, der in den Layer Weg einmündet und über den der Ort von Südosten zu erreichen ist. Mit den 2 geplanten innerörtlichen Erschließungswegen lassen sich alle neuen Häuser andienen. Zugleich nehmen sie den Kanal und weitere Versorgungseinrichtungen auf.
Im Ortseingang zwischen den Häusern Bisholderweg 121 und In Bisholder 101 zweigt die 4,75 m breite

Erschließungsstraße in südlicher Richtung ab. Nach einem bogenartigen Verlauf münden in eine platzartige Aufweitung je ein 25 m bzw. 40 m langer und 3,25 m breiter befahrbarer Weg ein. Diese dienen der Erschließung von 3 bestehenden Mehrfamilienhäusern, die z. Z. mittels einer Grunddienstbarkeit über die Straße "In Bisholder" und das Anwesen "Bersch" erreichbar sind. Nach Fertigstellung des Weges haben die Anlieger die Möglichkeit, die bestehende Baulücke auszufüllen. Ebenso zur Erschließung sowohl der rückwärtigen als auch der neuen Bebeauung und zu deren ordnungsgemäßen Entwässerung dient ein weiterer Erschließungsweg. Beide werden durch einen Fußweg verlängert und mit der Straße "In Bisholder" verbunden. Die Erschließungsstraße selbst mündet, in südlicher Richtung verlaufend, in den Layer Weg ein.

Die 2. Erschließungsstraße zweigt vom zentralen Bereich des Ortes, dem geplanten Dorf- und Wendeplatz sowie dem Restaurant in westliche Richtung ab und mündet nach ca. 210 m in den sog. Rübenacher Weg ein. Beide sollen neben ihrer Erschließungsfunktion auch den landwirtschafltichen Verkehr, insbesondere zur Bewirtschaftung der Winninger Hochfläche aufnehmen und in dieser Eigenschaft die bestehende Wegeverbindung zum Wasserhochbehälter ersetzen. Dieses Teilstück wird durch entsprechende Maßnahmen auch dem Schleichwegverkehr entzogen und stellt dann eine fußläufige Verbindung zum Gelände der Freizeitsportgemeinschaft Bisholder dar.

Zur Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen und der Streuobstwiesen werden zwei landwirtschaftliche Wegesysteme geschaffen.
Im Norden des Planungsgebietes wird entlang der Häuser In Bisholder 4 u. 4 a der bestehende Weg verlängert. Im Osten soll parallel der neuen Erschließungsstraße ein Wirtschaftsweg entstehen, der unter dem Schutzstreifen der Hochspannungsleitung seinen Anschluß an das öffentliche Straßensystem findet.

Die Einrichtung eines Buswendeplatzes bedeutet eine längst überfällige Maßnahme zur ordnungsgemäßen Andienung des Ortsteils. Die zentrale Lage und die neuen Wegeverbindungen bilden die Grundlage für eine bessere Benutzbarkeit des ÖPNV und für häufigere Busfolgen. Daneben soll diesem Bereich auch die Funktion eines Dorfplatzes, mit der Möglichkeit, dort Veranstaltungen abzuhalten, zugeordnet werden.
.Die aufwendige Gestaltung des Platzes mit Brunnen, Bäumen und Ruhebank unterstützt die zentrale Funktion dieser Einrichtung. Gesonderte Flächen für den ruhenden Verkehr sind aufgrund der räumlichen Enge nicht vorgesehen. Lediglich zwei Stellplätze am Rande des Buswendeplatzes dienen dem nahegelegenen Weingut.

Ein Platz zur Aufnahme der Wertstoffbehälter soll auf einer dafür festgesetzten Fläche in Nachbarschaft des Hauses Bisholderweg 117 entstehen.

Grünflächengestaltung

Die Ergebnisse der Untersuchungen aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag gem. § 17 LPflG sind zum großen Teil in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen. Die landespflegerischen Zielvorstellungen begrenzen zwar die bauliche Abrundung auf ein Minimum, berücksichtigen aber nicht die Entwässerungssituation, die sich nur mittels neuer Straßen lösen läßt und die auch als ein Beitrag zum Umweltschutz angesehen werden muß. Das gleiche gilt auch für die Bewältigung, insbesondere des landwirtschaftlichen Verkehrs.

Nach Abwägung aller Faktoren findet die Variante 1 Anwendung als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diese wird jedoch im westlichen Bereich nach Hinzunahme einer Fläche aus dem

Flurbereinigungsverfahren um einen bebauungsfähigen Teil ergänzt. Hier wird aus den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen den geplanten Wohnhäusern eine umfangreiche, zu bepflanzende Grünfläche zugeordnet. Die gleiche Ergänzung erfährt auch die östliche Erschließungsstraße durch mehr als 10 zusätzliche Wohngebäude.
Die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes ergibt sich nicht nur aus der allgemeinen Situation. Hier wird auch in Anbetracht des nahen Industriegebietes Vorrang dem Wohnungsbau vor einigen Streuobstwiesen bzw. landwirtschaftlichen Flächen eingeräumt. Trotzdem wird besonderer Wert auf den Erhalt bzw. die Schaffung eines Pufferbereiches zum Schutz des Schwellenberger Grabens gelegt. Dieser findet in den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch in der Form Niederschlag, daß die talseitigen Häuser entlang des Grabens in die Nähe der Straße gerückt wurden und der zu versiegelende Bereich um die jeweiligen Wohnhäuser auf ein Minimum begrenzt wird.

Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 298, Ortsabrundung Bisholder, kann nur ein Teil der landespflegerischen Maßnahmen umgesetzt werden, die zur Kompensation der Eingriffe im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagen wurden. Grundsätzlich ergibt sich aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit, der die Ortslage umschließenden Obstwiesenflächen, das Erfordernis, in der Größe angemessene Ausgleichsflächen zu bestimmen.
Im wesentlichen sieht der landespflegerische Planungsbeitrag neben der Neuanpflanzung von Straßenbäumen, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen auf den Obstwiesenflächen vor. Allein auf einer einzigen Ackerfläche am westlichen Ortsrand ist die Neuanlage einer Obstwiese möglich. Die Pflegemaßnahmen in den Obstwiesen sehen im einzelnen Nachpflanzungen in den Bestandslücken und regelmäßiges Mähen der Bodenvegetation vor. Darüber hinaus ist bei einer unbestimmten Anzahl alter Obstbäume ein Erhaltungsschnitt im Kronenbereich erforderlich.
Im weiteren Bauleitplanverfahren hat sich herausgestellt, daß die vorgeschlagenen landespflegerischen Maßnahmen zu allgemein gehalten sind, um einem Bauherrn, der ein Wohngebäude errichten will, den von ihm zu übernehmenden Anteil an der Kompensation zu verdeutlichen. Anstelle der über eine Sammelmaßnahme und mittels Zuordnungssatzung zu benennenden Kostenanteil wurde der Weg gewählt, im Rahmen der Quotierung die Baugrundstücke mit landespflegerischen Maßnahmen zu belasten.
Bietet der Grundstückszuschnitt nicht ausreichend Platz, erforderliche landespflegerische Maßnahmen durchzuführen, ist für diese Fälle weiterhin eine Sammelmaßnahme vorgesehen. Es handelt sich hier um die Aufwertung der oben genannten Ackerfläche zur Obstwiese. Zum Ausgleich der Eingriffe für die neu anzulegenden Straßenflächen sind Flächenaufwertungen an insgesamt drei Stellen vorgesehen.

Aus landespflegerischer Sicht ist grundsätzlich der Zuordnung der Kompensationsflächen über die Zuordnungssatzung der Vorzug zu geben, da hier ein einheitlicher Maßstab, umgelegt in DM-Beträge,angewendet werden kann.Die Schwere der Eingriffe wird in Art und Umfang der landespflegerischen Maßnahme berücksichtigt. Zur Umsetzung der Maßnahme wird eine geeignete Fläche bestimmt.

Die Stadt führt die Maßnahmen im Vorgriff auf die Eingriffe durch und legt die ihr entstandenen Kosten auf die Anlieger um. Durch diese Vorgehensweise können die im landespflegerischen Planungsbeitrag ermittelten Maßnahmen an der Stelle in der Landschaft bestimmt werden, wo aufgrund natürlicher Wirkungszusammenhänge stabile und leistungsfähige Funktionsflächen geschaffen werden können (Begründung der Lage landespflegerischer Maßnahmen).

Werden zur Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen andere Flächen bestimmt, z. B. die Baugrundstücke und ggf. weitere angrenzende Flächen, so ist durch die Zerstückelung der Maßnahmen die Wirksamkeit der ursprünglichen Maßnahme herabgesetzt. Bei der Festlegung der Flächen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan werden deshalb die Maßnahmen auf den Grundstücken so angeordnet, daß die Wirkungszusammenhänge gewahrt bleiben, da die Obstwiesen unmittelbar angrenzen. An eine Hausgartenzone, die sich hinter den Gebäuden in einer Breite von 5 - 7 m erstreckt, schließen Obstwiesenflächen an, die zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln sind.
Außerhalb dieser Maßnahmenflächen sind die Obstwiesenbereiche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB als zu erhalten festgesetzt.

Aus der Quotierungstabelle ist abzulesen, welcher Flächenanteil zur Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen den jeweiligen Eingriffen zugeordnet wird. Für insgesamt 38 Wohngebäude, bezogen auf die Grundflächenzahl von durchschnittlich 110 qm, ist eine Gesamtkompensationsfläche von 4.620 qm vorgesehen. Für die von der Straße verursachten Eingriffe auf ca. 3.900 qm sind Kompensationsflächen von 2.110 qm vorgesehen. Aus dem Kompensationskonzept des landespflegerischen Planungsbeitrages werden die Ausgleichsmaßnahmen A 2, A 3, A 4, A 5 (teilweise), A 6, A 8, A 12, A 14 und A 15 übernommen und ausgewiesen.
Die restlichen Maßnahmen liegen im Bereich der Erhaltungsflächen oder sind nicht in das Plangebiet mit einbezogen worden, weil aufgrund der Entfernung zu den Eingriffen die Maßnahmen nicht zugeordnet werden können.
Gemäß dem Rundschreiben der Bezirksregierung "Umsetzung wasserwirtschaftlicher Zielsetzungen im Rahmen von Bauleitplanverfahren" werden weitere Festsetzungen für den Wasserhaushalt getroffen.

Zusätzlich zur Gestaltung des Straßenraumes wird ein Pflanz- und Erhaltgebot für großkronige Bäume in den jeweiligen Obstgärten erlassen.

Berücksichtigung von Emissionen benachbarter Anlagen und Einrichtungen

Östlich der neu geplanten Gebäudezeile befindet sich in minimal 160 m Entfernung ein Geflügelhof. Es handelt sich hierbei um eine genehmigungspflichtige Anlage nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme wurden sämtliche Geruchsimmissionen auf das Bebauungsplangebiet untersucht .

Bis zum Erlaß bundeseinheitlicher Verwaltungsvorschriften wurden die in der Geruchsimmissions-Richtlinie (Entwurf) des nordrhein-westfälischen Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft beschriebenen Regelungen und vorgeschlagenen Richtwerte im allgemeinen als Beurteilungsgrundlage herangezogen. Danach ist für ein Wohngebiet die Geruchsimmission als erhebliche Belastung zu werten, wenn der Immissionswert IW mit dem Wert 0.10 überschritten wird, d. h. die Wahrnehmungshäufigkeit von Geruchsstoffen muß mehr als 10 % der Jahresstunden überschreiten. Der Gutachter berechnete die Geruchswahrnehmungshäufigkeit zwischen 2,9 und 5,7 %. Es ist also davon auszugehen, daß der Jahreswert der wahrnehmbaren Gerüche eingehalten wird.

Weitere von vielen als unangenehm wahrgenommene Emissionen entstehen im Zusammenhang mit dem Luftverkehr auf dem nahegelegenen Verkehrslandeplatz Winningen.Erstmals im Jahr 1974 fanden im Rahmen der FNP-Aufstellung umfangreiche gutachterliche Lärmuntersuchungen statt. Auf dieser Grundlage, ergänzt durch eine mehrwöchige Pegelmessung und unter Hinzunahme der während dieses Zeitraumes

durchgeführten Starts und Landungen, wurde eine neuerliche gutachterliche Stellungnahme zum Fluglärm und die auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen abgegeben. Danach werden die Voraussetzungen zur Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes erfüllt. Unabhängig davon verpflichtet sich die Flugplatz GmbH durch ständige Hinweise an das Flugpersonal zu einer Reduzierung der Emissionen beizutragen.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnitts und des teilweise verstreut liegenden Besitzes lassen sich die Ziele des Bebauungsplanes nur nach vorangegangenem Umlegungsverfahren verwirklichen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

In Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen des neuen Landeswassergesetzes und unter Berücksichtigung eines Rundschreibens des Ministeriums für Umwelt vom 08. Dezember 1993 ist die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser in jedem Fall anzustreben. Eine eigens dafür in Auftrag gegebene Untersuchung sollte innerhalb der Planungsflächen die Versickerungsmöglichkeiten für Regenwasser prüfen. Dieses Gutachten war notwendig, weil bei den während den Kanalbaumaßnahmen in Bisholder angetroffenen Bodenverhältnissen und das umfangreiche Zutagetreten von Hang- und Schichtwasser nicht von vornherein davon auszugehen war, hier alle Niederschlagswässer ohne Schaden für die talseitigen Gelände zur Versickerung bringen zu können.
Als Empfehlung der Untersuchung bleibt festzuhalten, die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer zunächst in Brauchwasserzisternen oder eventuell in Teichen aufzufangen, die mit einem Überlauf zu Versickerungsanlagen versehen sind. In Bisholder sind zahlreiche Abwassergruben aus der Zeit vor der Kanalisierung vorhanden, die sich nach gründlicher Reinigung als Zisternen eignen. Darüber werden die Hausgärten, die dem Schwellenberger Graben und dem Geflügelhof Hollmann zugewandt sind, auch als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 für die großflächige Versickerung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser festgesetzt.

Ein Bereich im östlichen und südöstlichen Teil von Bisholder wird von einer 20 KV Hochspannungsleitung überspannt, von der eine Abzweigung zur Betonmaststation "Hauptträger" führt. Dieser Teil der elektrischen Versorgungsleitung soll als Erdkabel verlegt werden. Damit kann nahezu lückenlos, bis auf einen Bereich unter dem Schutzstreifen, die östliche Seite der Erschließungsstraße bebaut werden. Außerdem wird das Haus Bisholder 121, das unter dem Schutzstreifen liegt, von dieser Last befreit.

Die der Stadt durch diese Maßnahmen entstehenden Kosten werden auf DM 4,79 Millionen veanschlagt.

Ausgefertigt:
Koblenz, 25.03.1996

Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister