

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Baugesetzbuch – BauGB –
zum Bebauungsplan Nr. 340 „Städtebauliche Neuordnung der Niederberger Höhe“**

0. Vorbemerkung / Planungsinhalt

Dem bekannt gemachten Bauleitplan ist eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit Planungsalternativen gewählt wurde.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsrheinischen Koblenzer Stadtteils Niederberg nahe der Hauptverkehrsachse L 127 und südlich der ehemaligen Militärliegenschaft „Fritsch Kaserne“. Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst rund 6 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im nördlichen Bereich der Friesenstraße zwischen der Johannes-Casel-Straße im Westen und den parallel verlaufenden Straßen „Niederberger Höhe“ im Osten.

Der Bebauungsplan Nr. 340 „Städtebauliche Neuordnung der Niederberger Höhe“ verfolgt als Planungsziel in dem Gebiet die künftige Bebauung und städtebauliche Entwicklung zu steuern – der vorhandene Gebietscharakter soll unter der Berücksichtigung der Nutzung von vorhandenen Nachverdichtungspotentialen gewahrt bleiben.

Im Wesentlichen werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Steuerung einer ergänzenden und behutsamen Nachverdichtung unter Sicherung des
- Gebietscharakters
- Sicherung vorhandener Grün- und Freiraumstrukturen
- Steuerung der Bauvolumina und Höhenentwicklungen
- Sicherung des Ortsbildes im Übergangsbereich zwischen Grünzug und den nördlichen Siedlungsbereichen (Fritsch Kaserne)
- verträgliche und behutsame Nachverdichtung von Bestandsgebäuden

Das städtebauliche Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Flächen bietet die Grundlage einer nachhaltigen Wohnumfeld-Aufwertungsmöglichkeit. Die Sicherung und Optimierung der Freiflächen soll städtebaulich gewährleistet werden. Um die v.g. Potentiale weiterhin als prägende Quartiersmerkmale mit Aufwertungschance zu sichern und fortzuentwickeln, gilt es hierbei, auch die Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung in reduzierter Form zu steuern.

1. Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren erfolgte im Regelverfahren mit Umweltbericht.

Am 02.07.2020 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 340: „Städtebauliche Neuordnung der Niederberger Höhe“. Der Konzeptionsbeschluss erfolgte am 14.12.2021.

Das Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB (vorgezogene Bürger- und Behördenbeteiligung) wurde vom 14.01.-16.02.2022 bedingt durch die Corona-Pandemie als Offenlage durchgeführt.

Am 11.07.2023 wurde der Entwurfs- und Offenlagebeschluss des Bebauungsplanentwurfs im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität gefasst. Die Offenlage der Planunterlagen fand vom 01.08. – 15.09.2023 statt.

Der Stadtrat hat am 16.11.2023 den Satzungsbeschluss über die Planung gefasst.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu beachtenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege wurde auf Grundlage des § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung vorgenommen. Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans. Die Darlegung der Ergebnisse der Umweltprüfung erfolgte als Umweltbericht.

Folgende vorliegende Quellen, Gutachten, Literatur wurden u.a. für die Umweltprüfung ausgewertet:

- Landesentwicklungsprogramm IV
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2006)
- Fortschreibung Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2014)
- Entwurf)
- Landschaftsplan der Stadt Koblenz

Erhebliche Umweltauswirkungen sind infolge der Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, da es sich um eine Planung innerhalb des Bestandes handelt und der vorliegende Bebauungsplan in der Summe keine zusätzlichen Versiegelungen und Überbauungen vorsieht bzw. vorbereitet. Es werden keine neuen bzw. über die bestehenden Baurechte (§ 34 BauGB) hinausgehende Baurechte geschaffen.

3. Abwägungsvorgang

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung von Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen in den Bebauungsplan übernommen.

Hierzu zählen die Ausweisung von nicht überbaubaren Bereichen innerhalb des Plangebietes sowie der Erhalt von Einzelbäumen.

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** wurden etwaige Einschränkungen bei der Zulassung von neuer Wohnbebauung als Anregung vorgetragen (bspw. zusätzliche Wohnraumbebauung nur dann zuzulassen, wenn sichergestellt werden kann, dass die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation und Internet für das gesamte Gebiet der Niederberger Höhe ausreichend und auf dem neuesten technischen Stand gewährleistet werden kann). Die in der Stellungnahme aufgezählten Maßnahmen sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens bzw. können diese nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden (technische Qualität). Die bereits ausreichend vorhandenen Infrastrukturen betreffen ebenso „zusätzliche Wohnraumbebauungen“. Das Gebiet ist zudem bereits vollständig bebaut und erschlossen. Der Stellungnahme wurde daher nicht gefolgt, diese Anregung wurde im Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren ergingen seitens der **Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** Stellungnahmen und Hinweise insbesondere zu den Themen „soziale Infrastruktur“, „Starkregenvorsorge bzw. Entwässerung“, „Telekommunikationslinien“, „Landesarchäologie / Erdgeschichte“, „Brandschutz“ und „Abfallwirtschaft und Bodenschutz“, die planerisch beachtet bzw. zur Kenntnis genommen wurden.

Eine **Abwägungsrelevante Stellungnahme** wurde aus der **Öffentlichkeitsbeteiligung** in Bezug auf den Umweltbericht vorgetragen. Der Stellungnahme wurde bezogen auf den Erhalt aller 32 „Zukunftsbäume“ und einer Verkleinerung der Baufenster nicht gefolgt.

Die Regelungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur überbaubaren Grundstücksfläche und dem damit einhergehenden Schutz der bestehenden Grün- und Freibereiche, die verpflichtende Dachbegrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern, die Regelungen zum Baumschutz, die Regelungen zur Begrünung der Baugrundstücke einschließlich des Ausschlusses der

sog. Schottergärten, die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen sowie die weiteren Empfehlungen und Hinweise (Buchstabe C Nummer 3 „Dachbegrünung“ und Nummer 5 „Wasserwirtschaftliche Belange/ Starkregenvorsorge“) tragen den Anforderungen an einen schonenden Umgang mit dem Boden (Versickerung/Grundwasserneubildung) sowie dem Klimaschutz Rechnung.

Als abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** nach § 4 (2) BauGB wurde für den Bereich Brandschutz aufgrund der Stellungnahme des **Amtes für Brand und Katastrophenschutz** Hinweise zu den textlichen Festsetzungen, „D. 10. Brandschutz“ redaktionell geändert bzw. ergänzt.

Der Stellungnahme der **Energienetze Mittelrhein GmbH und Co.KG** wurde bezogen eine ergänzende Festsetzung zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO gefolgt.

Den übrigen abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (**Amt für Jugend, Familie, Senioren und Soziales, Eigenbetrieb Stadtentwässerung, Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord sowie Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP**) wurden nicht gefolgt.

Soweit im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen ein weiterer Bedarf an Spielplätzen nach LBauO entsteht, sind diese entsprechend auf den privaten Baugrundstücken herzustellen. Diese Spielflächen sind in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) auch weiterhin allgemein zulässig. Aufgrund dessen liegen keine städtebaulichen Gründe, die die Festsetzung von privaten Spielplatzflächen rechtfertigen würden, vor. Der Stellungnahme des Amtes Amt für Jugend, Familie, Senioren und Soziales wurde dahingehend nicht gefolgt.

Des Weiteren handelt es sich um einen klassischen Angebotsbebauungsplan. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist nicht absehbar, wann genau, in welchem Umfang oder welche Art von Vorhaben (Erweiterung, Aufstockung, Ersatzneubau oder ergänzender Neubau) tatsächlich geplant und umgesetzt werden. Im Übrigen liegen die Bauflächen im Eigentum von Dritten. Daher wird auch aus städtebaulicher Sicht keine Notwendigkeit gesehen bzw. es als nicht zielführend erachtet, ein gesondertes wasserwirtschaftliches Konzept zu erarbeiten/beauftragen. Der Stellungnahme des Eigenbetriebs Stadtentwässerung wurde dahingehend nicht gefolgt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen auch nicht zu einer Abflussverschärfung bei, da - wie bereits ausgeführt - keine erstmaligen Baurechte geschaffen werden. Stattdessen sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans auch einen Beitrag leisten, dass es nicht zu einer Abflussverschärfung gegenüber dem planungsrechtlichen Status quo kommt. Der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord wurde dahingehend nicht gefolgt.

Die textliche Festsetzung unter „B. 1.3 Technische Einrichtungen auf dem Dach“ regelt in ausreichenden Umfang die Anordnung u.a. von PV-Anlagen (nur auf Flachdächer sowie flachgeneigten Dächern bis 15° zulässig, Festsetzung einer Höhenbegrenzung) und stellt bereits eine ausreichende Verträglichkeit mit der Lage in der Pufferzone der Welterbestätte Oberes Mittelrheintal sicher. Die Ergänzung „nichtaufgeständerte, blendfreie und reflexionsarme Varianten in dunklen Eindeckrahmen zu verwenden, die sich in die Dachflächen integrieren“, wie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP in ihrer Stellungnahme fordert, wurde daher nicht aufgenommen, der Stellungnahme somit nicht gefolgt.

4. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren sind grundsätzlich mögliche Planungsalternativen zu prüfen. Auf Grundlage der mit dem Bauleitplanverfahren verfolgten Planungsziele, der gegebenen Eigentümerstruktur sowie der bereits fast vollständigen Bebauung des Plangebiets liegen keine grundsätzlichen Planungsalternativen vor bzw. drängen sich auf.