

## **Begründung**

**zum**

### **Bebauungsplan Nr. 48**

**„Hohenfelder Straße/ Am Wöllershof/ Fischelstraße/ Weißerstraße“**

**(Ergänzung und Änderung Nr.1)**

<b>Stadt:</b>	<b>Koblenz</b>
<b>Gemarkung:</b>	<b>Koblenz</b>
<b>Flur:</b>	<b>8</b>

**Stand: Januar 2012**

## **Gliederung:**

- I. Rechtsgrundlagen**
- II. Verfahren**
- III. Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung**
  - 1.0 Erfordernis der Planung/ Ziele der Planung/ Städtebauliches Konzept**
    - 1.1. Planungsanlass/ Planungserfordernis (§ 1 (3) BauGB)
    - 1.2. Ziele und Zwecke der Planung
    - 1.3. Städtebauliches Konzept
  - 2.0 Plangebiet**
    - 2.1. Lage und Größe des Plangebietes/ Geltungsbereich
    - 2.2. Vorhandene Nutzungen im Plangebiet
    - 2.3. Planungs- und Standortalternativen
  - 3.0 Vorhandene planungsrechtliche und sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
    - 3.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)
    - 3.2. Bestehendes Baurecht
    - 3.3. Erschließung/ Ver- und Entsorgung
    - 3.4. Altstandort/ Bodenschutzgut
    - 3.5. Denkmalpflege
  - 4.0 Planinhalte**
    - 4.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
      - 4.1.1. Art der baulichen Nutzung
      - 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung
      - 4.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
      - 4.1.4. Flächen für Stellplätze und Garagen
      - 4.1.5. Verkehrsflächen/ Erschließung
      - 4.1.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
    - 4.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 5.0 Eigentumsverhältnisse/ Bodenordnung**
  - 6.0 Wesentliche Auswirkungen der Planung**
    - 6.1. Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen
    - 6.2. Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft
    - 6.3. Kosten

## Grundlagen:

- Landschaftsplanerische Einschätzung und Bewertung unter besonderer Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach Abschnitt 3 BNatSchG
- Gutachterliche Stellung zur geplanten Blockrandbebauung, Ing.-Büro Pies vom 11.08.2011 einschließlich zweier Nachträge

## **I. Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letztgültige Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), letztgültige Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl.S.159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 2. April 1998 (GVBl. 1998 S. 97), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

## **II. Verfahren**

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Hohenfelder Straße/ Am Wöllershof/ Fischelstraße/ Weißerstraße“, durch die die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache erfolgen soll, dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB und wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden erfüllt:

- Der gesamte Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt mit rd. 3.500 qm deutlich unter der zulässigen Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) von 20.000 qm.
- Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

## **III. Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung**

### **1.0 Erfordernis der Planung/ Ziele der Planung/ Städtebauliches Konzept**

#### **1.1. Planungsanlass/ Planungserfordernis (§ 1 (3) BauGB)**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 48 „Hohenfelder Straße/ Am Wöllershof/ Fischelstraße/ Weißerstraße“ (1980) umschließt in seiner ansonsten kerngebietstypischen Nutzungsart die gewerbliche Nutzung für eine ehemalige Wein- und Sektkellerei einschließlich deren notwendigen Nebengebäude. Seit rd. 10 Jahren wird diese Nutzung nicht mehr bzw. nur noch untergeordnet ausgeübt.

Adäquate und zur Umgebung verträgliche Nutzungen für diesen Bereich konnten seither nicht ermittelt werden.

Mit Antrag auf Änderung des bestehenden Bebauungsplanes wurde bei der Verwaltung ein entsprechendes Um-/ Nachnutzungsinteresse für das Areal vorgebracht. Dieses sieht die Aufgabe der vormaligen gewerblichen Flächennutzung in der ansonsten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 festgesetzten Kerngebietsnutzung vor. Die zukünftige Entwicklung soll sich in die im übrigen Quartier festgesetzten kerngebietstypischen Nutzungsmöglichkeiten (u.a. Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung) einfügen. Hierzu ist u.a. die Reaktivierung des ehemaligen Hauptbaukörpers (Fischelstraße 36) der Wein- und Sektkellerei, ein neuer Verbindungsbau zwischen v.g. Hauptgebäude und angrenzender Sparkassenbebauung (Am Wöllershof 12) sowie der überwiegende Rückbau bestehender Nebenanlagen zur Neugestaltung des „Innenhofes“ (u.a. Stellplatzmöglichkeit) vorgehen.

Um die Realisierung des Vorhabens zu ermöglichen, wird im dargestellten Geltungsbereich die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes notwendig.

## **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Im Rahmen der vorhandenen städtebaulichen Gebietstypik und den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Umfeld des ehemaligen Gewerbegebietes ist eine mögliche Neubebauung zu formulieren, die sich in die vorhandene Block-Raumsituation integriert und eine verkehrslärmabschirmende Funktion übernimmt.

Blockrandbildende vorhandene Baustrukturen und Kubaturen sind unter Beibehaltung verwertbarer Bestände bei der Neubebauung maßstabbildend zu berücksichtigen.

Bestehende ehemalige gewerblich genutzte Gebäude sind zugunsten neu zu schaffender Hof-Freiräume (Wohnumfeld-/ gestaltverbessernde Maßnahmen) zu entfernen.

Bereits im Jahre 2009 wurde im Rahmen eines studentischen Ideenwettbewerbs festgestellt, dass Bedarf an kleingliedrigem Wohnraum, insbesondere für junge Leute, wie Studenten und Berufsanfänger, besteht.

Aus diesem Grunde wurde damals angeregt, das heutige Planänderungsgebiet als „Wohnquartier“ zu nutzen.

Im Planänderungsgebiet soll eine Kerngebietsausweisung (MK) gemäß BauNVO erfolgen.

Hier sollen Wohnungen allgemein in allen Geschossen zulässig sein, ohne die allgemeine Zweckbestimmung des „Gesamt“-Kerngebietes/ Gesamtbebauungsplan Nr. 48 in Frage zu stellen.

Zur Stärkung der innenstadtnahen Wohnraumversorgung wird hierdurch beigetragen.

## **1.3 Städtebauliches Konzept**

Unter weitgehender Berücksichtigung der städtebaulichen quartiersbezogenen Vorgaben sieht die Bebauungsplanänderung auch weiterhin eine 4-5 geschossige Blockrandbebauung vor.

Hierbei wird der Bestand (Fischelstraße 36) mit max. 4 zulässigen Vollgeschossen dokumentiert. Gleiches gilt für die vorhandene wohnbaulich genutzte „Hinterhaus“-Bebauung auf der Parz. 395/2.

Die bestehenden Dachformen (Walmdach, Satteldach) werden beibehalten.

Der neue Verbindungsbau zwischen dem Bestandsgebäude (Fischelstraße 36) und dem Sparkassenanwesen wird mit max. 5 Vollgeschossen und einer Flachdachausbildung festgesetzt. Das Flachdach ist zu begrünen.

Die neue/ alte Bauflucht entlang der Fischelstraße wird teilweise als Baulinie festgeschrieben. Die übrigen überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen vorgegeben.

Die durch Gebäudeabbruch frei werdende Innenhoffläche wird nicht wieder bebaut.

Sie dient in erster Linie der Aufnahme der erforderlichen Pkw-Stellplätze.

Die Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen.

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt wie auch bisher schon von der Fischelstraße aus und über eine Dienstbarkeit zur Block-Innenerschließung (Weißernonnengasse).

Die Ausweisung erfolgt als Kerngebiet mit bevorzugter Wohnnutzung.

## **2.0 Plangebiet**

### **2.1 Lage und Größe des Plangebietes/ Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 liegt in einer City-Randlage der Stadt Koblenz. Er umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Koblenz, Flur 8:

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Änderungsplanes

395/2 =	1.584 qm
422/5 =	1.674 qm
424/14 =	126 qm
392/8 =	31 qm
392/10 =	40 qm
1828/388 =	<u>49 qm</u>
gesamt:	3.504 qm

### **2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet**

- siehe Pkt. 1.1 -

### **2.3 Planungs- und Standortalternativen**

Aus der konkreten Aufgabenstellung heraus ergeben sich keine Standortalternativen.

Planungsalternativen ergeben sich aufgrund der angestrebten kerngebiets-typischen Nutzung und der örtlichen Situation ebenfalls nicht.

### **3.0 Vorhandene planungsrechtliche und sonstige Darstellungen und Festsetzungen**

#### **3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt das Planänderungsgebiet als Kerngebiet (MK) dar.  
Insoweit passt sich die vorliegende Änderungsplanung des Plans Nr. 48 den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes an.  
Die Planänderung ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

#### **3.2 Bestehendes Baurecht**

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 48 „Hohenfelder Straße/ Am Wöllershof/ Fischelstraße/ Weißerstraße“ aus dem Jahre 1980.  
Die aktuelle Plangebietsausweisung erfolgt als GE/ Gewerbegebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,8 und GFZ von 2,4.

Die Blockrandbebauung zur Fischelstraße hin ist mit einer Baulinie und einer zwingenden Geschossigkeit von 4 Vollgeschossen (tlw. 3 Vollgeschossen) festgesetzt.

Die rückwärtigen Bereiche sind zweigeschossig mit Flachdächern zu nutzen. Dort regeln Baugrenzen die zulässigen überbaubaren Flächen.  
Als Dachformen sind Walmdächer und Flachdächer vorgegeben.

Die umgebenden weiterhin bestehenden Bebauungsplanausweisungen geben MK-Gebiete gemäß § 7 BauNVO vor.

Die zulässigen Geschossigkeiten der Blockrandbebauung reichen von 4-12 Vollgeschossen.

Die GRZ beträgt 0,8 bis 1,0. Die GFZ beträgt 2,4 bis 4,0.

Durch die vorliegende 1. Änderung werden die bisherigen Ausweisungen im Plangebiet aufgehoben.

#### **3.3 Erschließung/ Ver- und Entsorgung**

Das Planänderungsgebiet ist vollständig erschlossen.  
Die verkehrliche Anbindung ist sichergestellt. Die Ver- und Entsorgung kann über die vorhandene leitungsgebundene Infrastruktur als gegeben angesehen werden.

### **3.4 Altstandort/ Bodenschutzgut**

Wie bekannt, befand sich in dem Gebiet einmal eine Wein- und Sektkellerei. Diese nachgewiesene Nutzung stellt einen Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 Bundesbodenschutzgesetz dar (Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist).

Außerdem befand sich in dem Bereich die Befestigung der mittelalterlichen Stadtmauer.

Aufgrund des Vorliegens eines Altstandortes und der ehemaligen Befestigung sind Baumaßnahmen auf der Fläche, die einen Eingriff in den Boden notwendig machen sollten, im Vorfeld mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Kurfürstenstraße 12-14, 56068 Koblenz, zwecks Abstimmung der Maßnahmen nach dem Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Landesbodenschutzgesetz abzuklären.

### **3.5 Denkmalpflege**

Gemäß Aussage der Direktion Landesarchäologie Koblenz ist im Plangebiet mit mittelalterlicher Bebauung zu rechnen.

Bei den Erdarbeiten ist daher mit weiteren archäologischen Befunden und Funden (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zu rechnen, die von der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, für Wissenschaft und Denkmalpflege archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind.

Gemäß § 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz können die Träger öffentlicher oder privater Bau- oder Erschließungsvorhaben oder von Vorhaben zum Abbau von Rohstoffen oder Bodenschätzen, deren Gesamtkosten jeweils 500.000,00 EUR übersteigen, als Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der Kosten erdgeschichtlicher oder archäologischer Nachforschungen und Ausgrabungen einschließlich der Dokumentation der Befunde verpflichtet werden. Diese Entscheidung einschließlich der Festsetzung und Anforderung des Erstattungsbetrages, der in der Regel 1 v.H. der Gesamtkosten der Vorhaben nicht überschreiten soll, erfolgt durch die Denkmalfachbehörde.

Der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP ist der Beginn jeglicher Erdarbeiten als zuständige Fachbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Weiterhin sollte vor Baubeginn eine archäologische Untersuchung und Dokumentation der zu erwartenden Funde und Befunde erfolgen.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe regt weiterhin die Durchführung einer Geoprospektion an, um Art und Umfang der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde festzustellen.

Die Beteiligten sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bzgl. archäologischer Funde hinzuweisen.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz ist unter der Rufnummer 0261/ 66753000 zu erreichen.

#### **4.0 Planinhalte**

#### **4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

##### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die bisherige Gewerbegebietsausweisung (GE) wird, da die bisherige Nutzung aufgegeben wurde, aufgehoben.

Entsprechend den quartiersbezogenen Vorprägungen erfolgt eine Neuausweisung als Kerngebiet (MK).

Da vorliegend eine ausgeprägte innenstadtnahe Wohnraumversorgung erfolgen soll, werden die sonstigen Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in allen Geschossen für allgemein zulässig erklärt.

Da es sich bei dem Planänderungsgebiet mit einer Größe von ca. 0,34 ha um einen untergeordneten Teil des „Gesamt“-Kerngebietes handelt, wird die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt.

Mit der allgemeinen Zulassung sonstiger Wohnungen wird die Zulässigkeit der anderen Nutzungsarten grundsätzlich nicht verändert.

Lediglich die Zulässigkeit von Tankstellen und Vergnügungsstätten wird aufgrund des hierdurch prognostizierten (nutzungsabhängigen) Ziel-Quellverkehrs in diesem Teil des „Gesamt“-Kerngebietes (Sackgassenlage) sowie der v. g. Planintention, eine innenstadtnahe Wohnraumversorgung zur Verfügung zu stellen, ausgeschlossen.

##### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an den Vorgaben für die umgebenden Kerngebiete.

Es erfolgt eine GRZ-Festsetzung von 1,0 und eine GFZ-Festsetzung von 2,4. Diese Festsetzungen stehen in sinnvoller Relation zur zulässigen 4-5 Geschossigkeit.

Die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO für Kerngebiete werden damit eingehalten bzw. unterschritten.

Die GRZ-Festsetzung ermöglicht es, die Erdgeschossflächen/ Innenhofflächen überwiegend dem ruhenden Verkehr zu widmen.

##### Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich im Bestandsbereich an den bereits früher getroffenen Festsetzungen und gibt deshalb eine zulässige 4- bzw. teilweise 3-Geschossigkeit vor.

Der mögliche Neubaubereich mit Flachdach erreicht mit einer zulässigen 5-Geschossigkeit eine Gebäudehöhe, die noch unter dem v.g. Altbauteil liegt.

Der bestehende Wohnbauteil, der in den Innenbereich hineinragt, soll ebenfalls erhalten und modernisiert werden (Grenzbebauung zu den Parzellen 392/14 und 394/1).

Da das Sockelgeschoss ebenfalls als Vollgeschoss bewertet werden kann, wurde auch dieser Annex in die 4-geschossige Zone mit einbezogen.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der erhaltenswerten Altbausubstanzen.

Für diesen Altbau (Fischelstraße 36) wird die max. zulässige Gebäudehöhe/Firsthöhe auf 92,0 m üNN. festgelegt.

Die max. Höhe des Flachdaches des Neubauteiles wird auf 89,0 m üNN vorgegeben.

Die vorhandene Wohnnutzung an der Nachbargrenze zur Parzelle 392/14 und 394/1 erhält unter dem Aspekt des Bestandsschutzes eine Traufhöhenfestsetzung an der Nordseite von 86,45 m üNN. Die Firsthöhe wird entsprechend dem vorhandenen Satteldach auf 88,37 m üNN fixiert.

### **4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Obwohl der bestehende Bebauungsplan keine Bauweise festsetzt, ist doch aus der Planzeichnung der planerische Wille zur geschlossenen Bebauung der Blockränder zu erkennen.

Er erfolgt deshalb eine Festsetzung im Änderungsplan als geschlossene Bauweise.

D.h. die Gebäude sind gemäß § 22 BauNVO grundsätzlich ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Durch die teilweise Festsetzung der Baulinie entlang der Fischelstraße wird die Sicherung der wichtigen stadtbildprägenden Bauflucht gewährleistet.

Die rückwärtigen Baugrenzen berücksichtigen den Bestand und eine sinnvolle Neubebauung.

Es wird geregelt, dass nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO ein Über- und Unterschreiten der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 1,0 m auf einer Länge von bis zu 20 % der jeweiligen Fassaden ausnahmsweise zulässig ist, wenn die Gebäudeteile dadurch nicht einschränkend bzw. hindernd in die öffentliche Verkehrsfläche hinein ragen. Damit wird der Gestaltungsfreiheit der Bauherren hinsichtlich der Gliederung von Fassaden Rechnung getragen.

#### **4.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Flächen für Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind, gemäß Planeintrag, auf den übrigen Grundstücksflächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **4.1.5 Verkehrsflächen/ Erschließung**

Öffentliche Verkehrsflächen werden von der vorliegenden Planänderung nicht betroffen.

Die vorhandenen Ein- und Ausfahrtsbereiche (von der Fischelstraße und über die Parz. 461/8) sind weiterhin gegeben.

Das erforderliche Geh-, Fahr-Recht über die Parz. 461/8 ist grundbuchamtlich und durch Baulast gesichert.

#### **4.1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

##### **Schallschutz im Hochbau**

An der vorhandenen und an der geplanten Bebauung im Bereich der Straße „Am Wöllershof“ wird durch den vorhandenen Straßenlärm und durch die Eisenbahnstrecke Nr. 2630, Köln-Bingen, sowohl der Tages-, als auch der Nachtorientierungswert gemäß DIN 18005 eines Misch- bzw. Kerngebietes von 60 dB(A)/ 50 dB(A) für Verkehrslärm überschritten.

Daher müssen passive bzw. planerische Maßnahmen umgesetzt werden, um einen ausreichenden Schutz der Innenwohnbereiche zu erzielen. Aktive Maßnahmen kommen hier nicht in Betracht, da die Gebäude im Nahbereich der o. g. Verkehrswege stehen bzw. geplant sind und bis zu 5-geschossig ausgeführt werden (Wandhöhen von größer 15 m erforderlich).

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus der Zuordnung der entsprechenden Lärmpegelbereiche (abschnitts- und geschossweise).

Auf die detaillierten Aussagen der schalltechnischen Untersuchungen des Büros Pies vom 11.08.2011 und zweier Nachträge sowie die entsprechenden Textfestsetzungen wird verwiesen.

##### **Verkehrslärm/ Ziel-Quellverkehr/ Priv. Stellplätze**

Wie das Gutachten zeigt, werden an den nächstgelegenen Wohnhäusern, Hohenfelder Straße 16 und Weißernonnengasse 18, die maßgebenden Tages- und Nachtimmissionsrichtwerte des plangebietsbezogenen Fahrverkehrs gemäß der TA Lärm eines Kerngebietes von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten und selbst um  $\geq 6$  dB(A) unterschritten (Irrelevanzkriterium gemäß TA Lärm) eingehalten.

Nach der TA Lärm ist auch zu prüfen, ob unzulässig hohe Spitzenpegel von tags 90 dB(A) bzw. nachts 65 dB(A) auftreten. Hier zeigen die Berechnungsergebnisse, dass diese sowohl zur Tages-, als auch zur Nachtzeit eingehalten werden.

Die Untersuchung der Parkplatzgeräuschsituation im Zusammenhang mit Anwohnerparken im Innenhofbereich zeigt, dass nach der TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ es zu keinen Richtwertüberschreitungen an den nächstgelegenen Wohnhäusern zur Tages- und Nachtzeit, unter Zugrundelegung eines Kerngebietes von tags 60 dB(A) bzw. nachts 45 dB(A), kommt.

Auch zeigt die Berechnung, dass keine Spitzenwertüberschreitungen zur Tageszeit von  $\geq 90$  dB(A) bzw. zur Nachtzeit von  $> 65$  dB(A) durch den Ziel- und Quellverkehr zu erwarten sind. Auch im Zusammenhang mit dem anlagenbezogenen Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen sind verkehrslenkende Maßnahmen gemäß Abschnitt 7.4 der TA Lärm nicht erforderlich, da durch die bereits vorhandenen PKW-Stellplätze an der Weißer Gasse und Fischelstraße eine Pegelerhöhung  $\geq 3$  dB(A) nicht auftritt.

## 4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den vorhandenen bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen des Alt-Planes:

- In den Teilen des Baugebietes, in denen Satteldächer festgesetzt sind, sind Aufzugsschächte straßenseitig nur innerhalb des Dachraumes zulässig.
- Antennen sind - sofern sie nicht im Dachraum untergebracht werden - nur als Sammelanlagen für jedes Gebäude zulässig.
- Die Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen

die unverändert übernommen werden, sind im Rahmen der vorliegenden Änderung noch Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und zum Dach-eindeckungsmaterial getroffen worden.

Durch diese Festsetzungen soll, insbesondere im Hinblick auf die vorhandenen Gebäude im Umfeld, ein einheitliches Stadtbild erzielt werden.

Gleiches gilt mit der Zielsetzung des verträglichen gestalterischen Einfügens für die Beschränkungen der Zulässigkeit von Werbeanlagen.

## 5.0 Eigentumsverhältnisse/ Bodenordnung

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Privateigentum.  
Eine Bodenordnung ist zur Umsetzung der Planung entbehrlich.

## **6.0 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen**

Betrachtet man die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Änderungsbereich im Verhältnis zu den aktuellen Änderungsinhalten, so besteht die wesentlichste Änderung in der Tatsache, dass eine Gewerbenutzung aufgegeben und durch eine Kerngebietenutzung mit dem Schwerpunkt innenstadtnahen Wohnens ersetzt wird.

Die Festsetzungen zur Blockrandbebauung waren grundsätzlich auch bisher schon gegeben.

Durch den Abbruch der gewerblichen Betriebsanlagen entstehen Freiräume, die grundsätzlich die Wohn- und Aufenthaltsqualität des Block-Innenbereiches verbessern.

Der bisherige gewerbliche Verkehr wird ersetzt durch den dann zulässigen kerngebietsspezifischen Verkehr (Dienstleistungen, Wohnen etc.). Durch die mögliche 5-geschossige Neubebauung des südwestlichen Blockrandes wird sich die Geräuschsituation im Blockinnenbereich (Abschirmeffekt) verbessern.

### **6.2 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist durch die bisherige Nutzung hinsichtlich der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft als vorbelastet einzustufen.

Zur vorliegenden Planänderung wurde eine landschaftsplanerische Einschätzung und Bewertung unter besonderer Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach Abschnitt 3 BNatSchG erarbeitet.

#### **Zusammenfassung und Hinweise für die Bauleitplanung**

Gemäß den Hinweisen aus der fachgutachterlichen Untersuchung ist es erforderlich, notwendige Rodungsmaßnahmen von Gehölzen auf die Parzelle 424/14 außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögel (März bis Juni) auszuführen, um Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG ausschließen zu können. Hinsichtlich dem Schutzgut Boden, Wasser, Klima/ Luft und Landschaftsbild sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich, um den Zielvorstellungen des Naturschutzes und der Landespflege zu entsprechen.

Im Bebauungsplan wurden folgende grünordnerischen Festsetzungen/ Empfehlungen dokumentiert:

- Durchgrünung von Stellplatzanlagen
- Maßnahmen zur Vermeidung von Individuenverlusten
- Anlage extensiver Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Minderung von Beeinträchtigungen von Lichteinwirkung

Da es sich vorliegend um eine Planänderung gemäß § 13a BauGB handelt, ist eine Kompensation evtl. Eingriffe grundsätzlich nicht erforderlich.

### **6.3 Kosten**

Die Kosten zur Verwirklichung der Hochbauten werden durch private Investoren getragen.

Erschließungskosten im Sinne des BauGB entstehen nicht.

Koblenz, im Januar 2012

#### Grundlagen:

- Landschaftsplanerische Einschätzung und Bewertung unter besonderer Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach Abschnitt 3 BNatSchG
- Gutachterliche Stellung zur geplanten Blockrandbebauung, Ing.-Büro Pies vom 11.08.2011 einschließlich zweier Nachträge