

Stadtverwaltung Koblenz



Bebauungsplan Nr. 58 Verwaltungszentrum II, Änderung Nr. 9 - Bürogebäude

Begründung zum Bebauungsplan

- Stand Satzungsfassung -

Begründung (Stand Satzungsfassung)

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungshistorie, -anlass und -ziele	4
2.	Gewähltes Planänderungsverfahren: „Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB“	5
3.	Lage und städtebaulicher Zusammenhang, Geltungsbereich der Planänderung, Aufhebung bestehender Bebauungspläne	6
4.	Übergeordnete Planungen	7
4.1	Wirksamer Flächennutzungsplan	7
4.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz	7
5.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung im Einzelnen	8
5.1	Städtebauliche Analyse	8
5.2	Bebauungs- und Nutzungskonzeption	9
5.3	Art der baulichen Nutzung	10
5.4	Maß der baulichen Nutzung	11
5.5	Niederschlagswasserbewirtschaftung	12
5.6	Immissionsschutz	12
5.7	Altablagerungen	13
5.8	Einfriedungen / Dachform / Werbeanlagen:	14
5.9	Verkehrerschließung, Stellplätze und Garagen und Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung (hier Verkehrsanlagen)	14
5.10	Sonstige Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung (hier Ver- und Entsorgungsanlagen)	14
5.11	Hochwasserschutz	15
5.12	Fernwärme Anschluss- und Benutzungszwang	15
5.13	Umwelt- und Naturschutzbelange	15
6.	Eigentumsbelange, Kosten und Finanzierung	16

Begründung (Stand Satzungsfassung)

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug Planurkunde BP Nr. 58 Verwaltungszentrum II (in der Fassung der 7. Änderung)	4
Abb. 2:	Auszug Stadtplan (Lage s. Pfeil)	6
Abb. 3:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan (Lage s. Pfeil)	7
Abb. 4:	Luftbildauszug Verwaltungszentrum II mit Plangebiet (s. Pfeil)	9
Abb. 5:	Visualisierung Vorhabenskonzepktion Investor (Ansicht von der Ferdinand-Sauerbruch-Straße aus).	10

Grundlagen

- BV Verwaltungszentrum II, Neubau Bürogebäude, Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung, GN Dr. Netta, März 2009
- Zusätzliche Bodenuntersuchung im Hinblick auf Entsorgungs- und Versickerungsfähigkeit, Kocks Consult GmbH, Koblenz, Juli 2011

1. Planungshistorie, -anlass und -ziele

Im Plangebiet bildet bisher die planungsrechtliche Grundlage der Bebauungsplan Nr. 58 Verwaltungszentrum II. Dieser Plan besitzt seit dem 18.12.1970 Rechtskraft. Er umfasst ein größeres Gebiet zwischen den Krankenhäusern Kemperhof und Marienhof sowie zwischen Mosel und Koblenzer Straße. Neben den Flächen für Verkehrsanlagen, für die Erweiterung der o. a. Krankenhäusern bzw. für Schulzwecke wurde der überwiegende Teil als Sondergebiet festgesetzt. Hier sollen überwiegend Dienstleistungsbetriebe untergebracht werden.

Zwischenzeitlich wurden für verschiedene Teilbereiche des Bebauungsplans Änderungsverfahren durchgeführt (Änderung Nr. 1 – 8). Die letzte Änderung des Bebauungsplans für den hier relevanten Planbereich (Änderung Nr. 7) wurde am 09.12.1997 ausgefertigt. Für eine (damals) konkret geplante Betriebskindertagesstätte entfiel eine zuvor als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche zugunsten der Erweiterung der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche. Der ursprünglich innerhalb der öffentlichen Grünfläche geplante Fuß- und Radweg wurde als selbstständiger Weg in einer Breite von 3 m festgesetzt, s. folgende Abbildung.

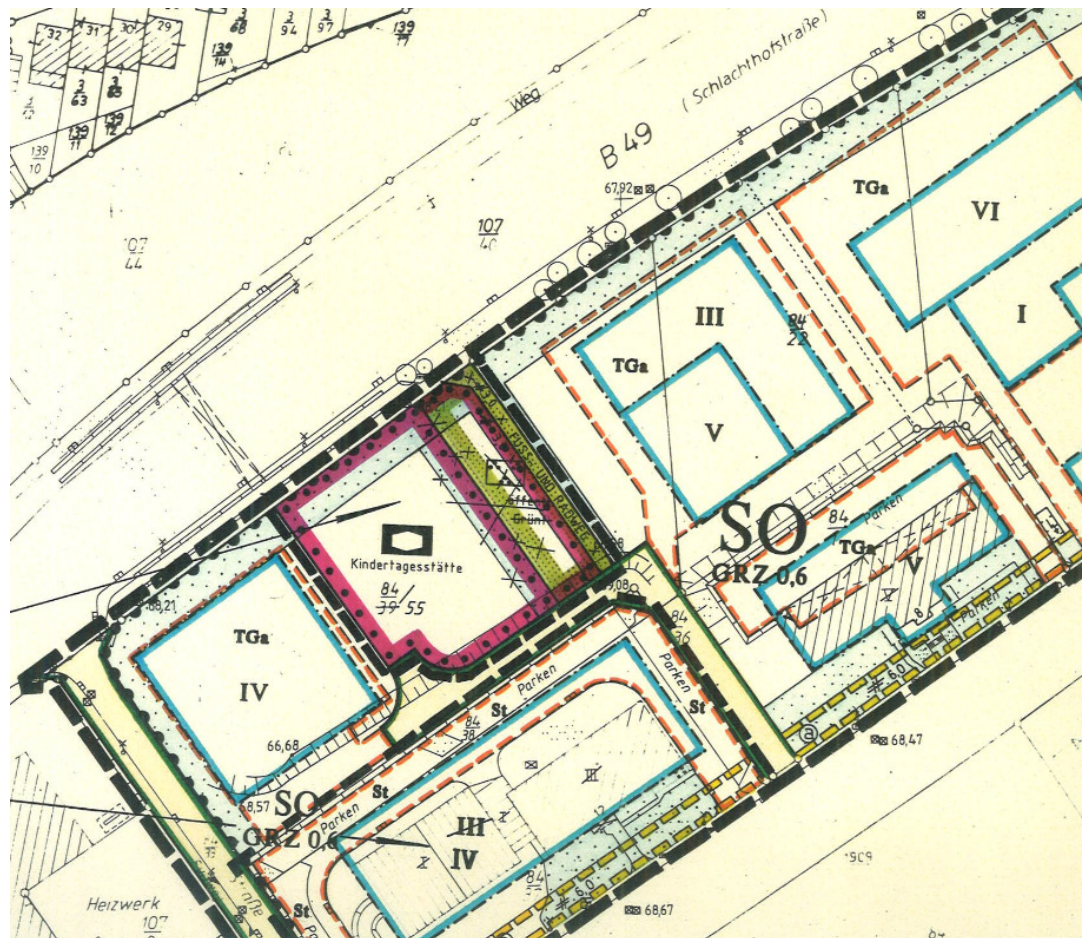


Abb. 1: Auszug Planurkunde BP Nr. 58 Verwaltungszentrum II (in der Fassung der 7. Änderung)

Begründung (Stand Satzungsfassung)

Die im Folgenden dargestellte 9. Änderung des Bebauungsplans umfasst einen kleinen Teilbereich des o. a. Geltungsbereiches mit 0,23 ha. Im Gegensatz zu den sonstigen Bereichen des Plangebiets ist dieser Teilbereich noch nicht bebaut.

Für die in diesem Bereich bisher planerisch vorgesehene Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ konnte in der Vergangenheit kein Träger / Investor gefunden werden. Die Umsetzung dieser Planung ist auch in Zukunft nicht absehbar. Aus diesem Grunde erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes für diesen Teilbereich mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung des Plangebiets entsprechend den angrenzenden Nutzungen (hier Sondergebiet für „Büro- und Verwaltungsgebäude“) zu schaffen.

Hierzu wurde am 13.09.2007 der Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des Bebauungsplans getroffen.

Zwischenzeitlich wurde mangels einer realistisch absehbaren Umsetzbarkeit des o. a. Fuß- und Radweges¹ dieses Planungsziel zugunsten einer Vergrößerung des Sonder- / Baugebiets aufgegeben.

2. Gewähltes Planänderungsverfahren: „Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB“

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber im § 13a das Instrument des Bebauungsplans der Innenentwicklung eingeführt. Bebauungspläne nach § 13a BauGB, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im vorliegenden Fall erfüllt die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13a BauGB und wurde als Verfahren gewählt. Die Zulässigkeit resultiert hier insbesondere auch aus § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, weil die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) von 20.000 m² deutlich unterschritten wird. Bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von ca. 2.315 m² liegt die überbaubare Grundstücksfläche erheblich unter diesem Schwellenwert.

Von der formalen Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wurde hier abgesehen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung stellt zwar formal eine „Angebotsplanung“ dar, basiert aber im Wesentlichen auf einem konkreten Investitionsvorhaben in diesem Bereich.

¹ Stadtratbeschluss vom 29.09.2011 über den Verkauf der städtischen Flächen (inkl. der Flächen für den bisher geplanten Fuß- und Radweg) im Plangebiet an einen Investor zur baulichen Nutzung

3. Lage und städtebaulicher Zusammenhang, Geltungsbereich der Planänderung, Aufhebung bestehender Bebauungspläne

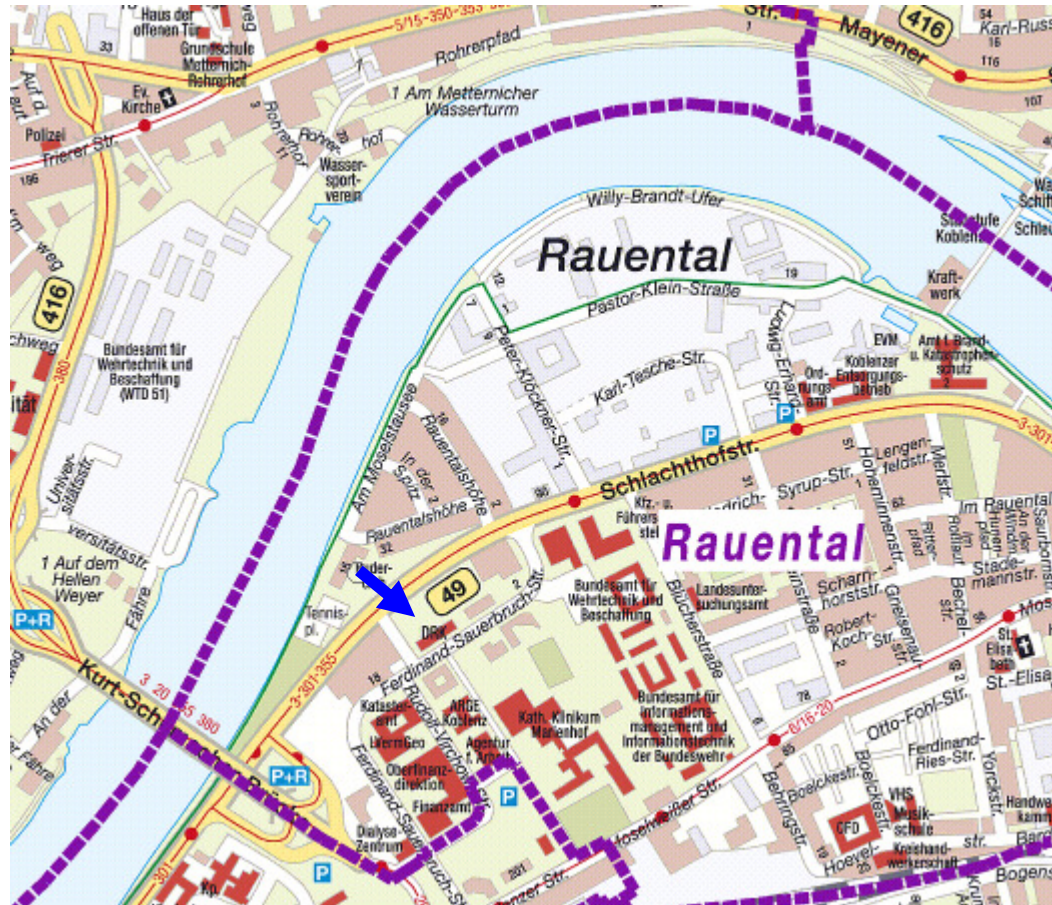


Abb. 2: Auszug Stadtplan (Lage s. Pfeil)

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,23 ha Größe. Die Höhe der Geländeoberkante (GOK) im Plangebiet beträgt bei der hier vorhandenen relativ ebenen Fläche ca. 69 m ü. NN. Das Gelände fällt nur sehr leicht in Richtung Schlachthofstraße (ca. 68 m ü. NN) ab. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 84/57 und 84/58 und Teilflächen des Flurstücks 84/56 (hier Ferdinand-Sauerbruch-Straße). Räumlich begrenzt wird das Gebiet der Planänderung durch die Schlachthofstraße (im Nordwesten), die Ferdinand-Sauerbruch-Straße (im Südosten), durch die angrenzenden Baugrundstücke der Techniker-Krankenkasse (im Südwesten) und der Lotto Rheinland-Pfalz GmbH (im Nordosten).

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 58 "Verwaltungszentrum II", Änderung Nr. 9 – Bürogebäude ersetzt dieser vollständig den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 58 und dessen Änderungen. Außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches besitzen Satzung, Text und Begründung des Bebauungsplans Nr. 58 „Verwaltungszentrum II“ und dessen Änderungen weiterhin ihre Gültigkeit.

Begründung (Stand Satzungsfassung)

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

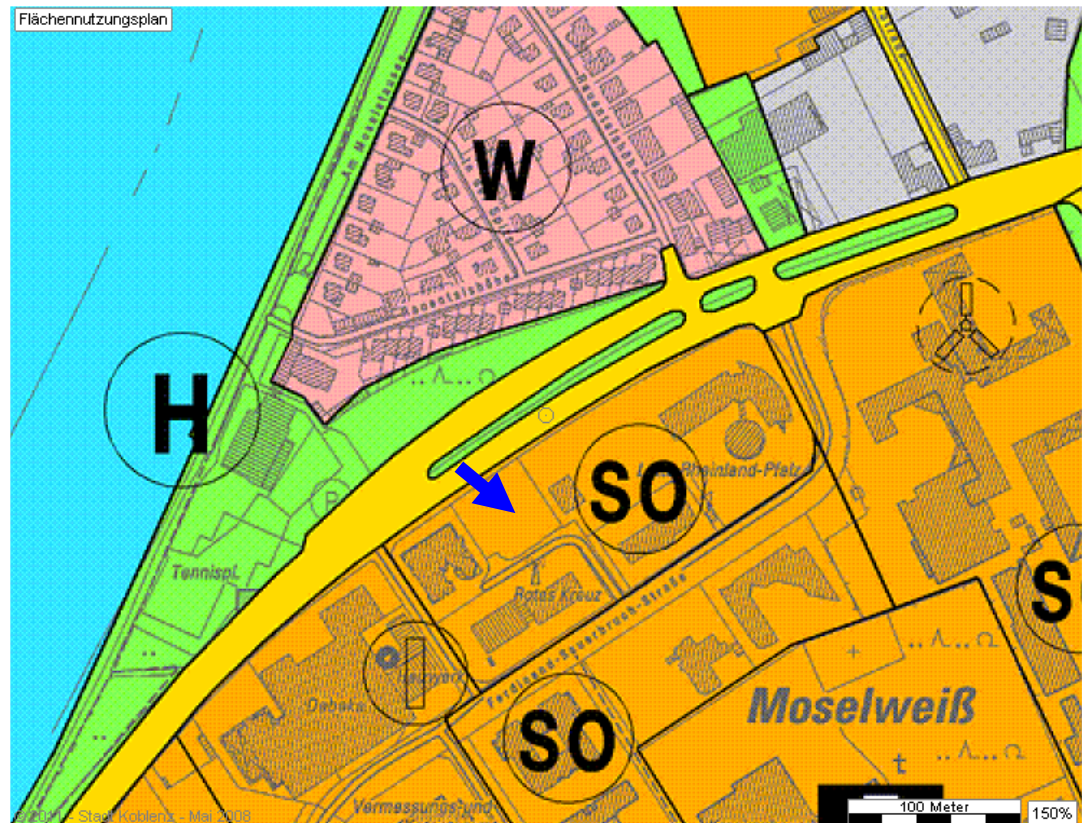


Abb. 3: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan (Lage s. Pfeil)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz von 1983 stellt den Bereich des Verwaltungszentrums inkl. des Bereiches der Planänderung als Sonderbaufläche dar.

Die im Änderungsverfahren verfolgte Festsetzung des Plangebiets als Sonstiges Sondergebiet (SO) für „Büro- und Verwaltungsgebäude“ ist somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz wurde am 04.06.2009 vom Koblenzer Stadtrat beschlossen. Als übergeordnete Entwicklungsziele des Einzelhandels in Koblenz werden dargestellt:

1. **„Innenstadt“:** Sicherung und Stärkung des innerstädtischen Geschäftsbereichs in Koblenz als Einkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomiestandort von regionaler Bedeutung

Begründung (Stand Satzungsfassung)

2. **Stadtteilzentren:** *Sicherung und Stärkung der Stadtteil- und Nahversorgungszentren als Einkaufsstandorte mit stadtteilbezogener Versorgungsbedeutung*
3. **Nahversorgung:** *Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung und Abbau bestehender Nahversorgungsdefizite*
4. **Zentralität und Raumordnung:** *Sicherung und Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Oberzentrums Koblenz“¹*

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz definierten

- zentralen Versorgungsbereiche,
- Nahversorgungsbereiche und
- Fachmarktstandorte für nichttinnenstadtrelevante Einzelhandelsangebote.

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind im Baugebiet des Änderungsbereichs nur folgende bauliche Anlagen und Nutzungen als sog. Positivliste zulässig:

- Büro- und Verwaltungsgebäude und
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber / -leiter

Somit sind alle nicht genannten bauliche Anlagen und Nutzungen (insbesondere der hier relevante Einzelhandel) unzulässig. Die Entwicklungsziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Koblenz werden im Rahmen der vorliegenden B-Planänderung beachtet.

5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung im Einzelnen

5.1 Städtebauliche Analyse

Im direkten angrenzenden Planumfeld befinden sich Verwaltungsgebäude mit einer Geschossigkeit zwischen drei und fünf Vollgeschossen. Die Gebäudehöhen (Traufhöhen) der Nachbarschaft differieren z. T. erheblich zwischen ca. 13 m (Gebäude Deutsches Rotes Kreuz), ca. 15 m (TKK-Gebäude), ca. 17 m (Gebäude Badenia Bausparkasse AG) und ca. 53 – ca. 79 m (Hochhauskomplex der Debeka Hauptverwaltung).

Die folgende Schrägluftbildaufnahme veranschaulicht den städtebaulichen Bestand und die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen. Das unbebaute Planänderungsgebiet kann in diesem Kontext als „Baulücke“ charakterisiert werden. Das Planumfeld wird durch großformatige und mehrgeschossige Büro- und Verwaltungsbauten geprägt. Eine städtebaulich bedeutende Dominante stellt hier das Verwaltungshochhaus der Debeka Hauptverwaltung dar.

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz, Kapitel VI: Zentren- und Sortimentskonzept, S. 78

Die privaten Freiflächen werden überwiegend als Parkplatzflächen oder als Grünbereiche (Repräsentation und betriebliche Ruhe- / Erholungszonen) genutzt. Im Luftbild ist die bestehende Durchgrünung des Planumfeldes gut ablesbar.



Abb. 4: Luftbildauszug Verwaltungszentrum II mit Plangebiet (s. Pfeil)

5.2 Bebauungs- und Nutzungskonzeption

Innerhalb des Plangebiets ist eine zulässige Bebauung durch bis zu fünfgeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe (First- bzw. Attikahöhe) von 20 m Höhe vorgesehen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) soll 0,6 betragen. Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen somit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für die angrenzenden Sondergebiete und der vorhandenen baulichen Nutzung, siehe städtebauliche Analyse.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Ferdinand-Sauerbruch-Straße vorgesehen. Für den ruhenden Verkehr wird die Option einer Tiefgarage eingeräumt, die flächig in Richtung Schlachthofstraße über das eigentliche Baufenster hinausreicht.

Die folgende Visualisierung veranschaulicht das aktuelle Vorhabenskonzept eines vorhandenen Investors.

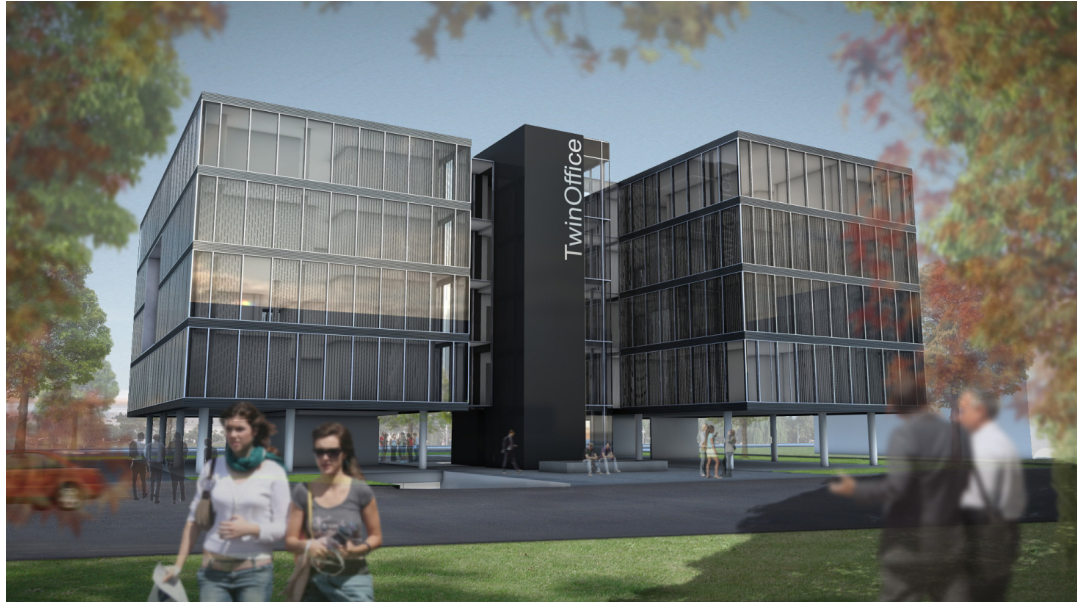


Abb. 5: Visualisierung Vorhabenskonzeption Investor (Ansicht von der Ferdinand-Sauerbruch-Straße aus).

Um den repräsentativen Grünzugcharakter der Schlachthofstraße zu bewahren, wird entlang der Schlachthofstraße und in Anlehnung an die vorhandene Bauflucht des TKK-Gebäudes eine von (oberirdischen) baulichen Anlagen freizuhaltemde Freifläche von 7,5 m Breite festgesetzt, die nach den Maßgaben des Bebauungsplans zu bepflanzen und zu begrünen ist.

Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird diese Fläche aber nicht als private Grünfläche, sondern als zu begrünende Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB innerhalb des Baugebiets festgesetzt, damit diese Begrünungsmaßnahme bei der GRZ-Ermittlung der Bauvorhaben angerechnet werden kann.

Dem der bisherigen Gesamtplanung zugrunde liegenden Planungsziel eines durchgrünten Verwaltungszentrums mit den hiermit verbundenen städtebaulich visuell / repräsentativen und klimatisch / ökologischen Qualitäten, wird durch die örtliche Festsetzung einer weiteren Pflanz- / Begrünungsfläche in einer Breite von 5 m entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze angemessen Rechnung getragen.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich wird ein Baugebiet Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude“ festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der Zweckbestimmung des gesamten Plangebiets.

Neben Büro- und Verwaltungsgebäude wird nur eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber / -leiter als zulässig erklärt. Hierdurch soll die im Verwaltungszentrum verfolgte Hauptnutzung (Arbeitsstätten für Dienstleistungs- und Verwaltungsarbeitsplätze) gesichert werden. Die Wohnnutzung wird dementsprechend in Art und Anzahl nur auf den für betriebliche Zwecke ggf. erforderlichen Bedarf begrenzt.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Gebäudehöhe:

Die zulässige Gebäudehöhe darf die im Plan festgesetzte Höhe von 20 m nicht überschreiten. Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Ausbauhöhe der Ferdinand-Sauerbruch-Straße, hier die in der Planurkunde Ausbauhöhe Straßenrand (s. Textliche Festsetzungen und Planurkunde).

Grundflächenzahl (GRZ):

Diese wird analog zu den übrigen Baugebieten des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 58 mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind nur die Grundflächen von Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche **nicht** anzurechnen, soweit diese eine Überdeckung mit Erdreich in einer Mindeststärke von 0,80 m und eine Begrünung der belebten oberen Bodenschicht aufweisen. Die nach § 19 (4) Nr. 1 und 2 der BauNVO anzurechnenden Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind aber weiterhin bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche anzurechnen.

Geschossflächenzahl (GFZ):

Bei der nach der BauNVO zulässigen Geschossflächenzahl wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben und die zulässige Geschossfläche um die Fläche der unter der Geländeoberfläche hergestellten Garagen zu erhöhen ist.

Die Festsetzungen zur Nichtanrechnung von (überdeckten und begrünt) Tiefgaragen bei der GRZ und der Nichtanrechnung von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen sowie der Erhöhung der Geschossfläche um Tiefgaragenfläche sollen einen Anreiz zu schaffen, die nach Baurecht erforderlichen und ggf. darüber hinaus gewünschten Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst und zwar unterhalb der Oberfläche zu errichten. Bei ausreichender Bodenüberdeckung (0,80 m) und einer Begrünung der Tiefgarage können ebenfalls die Umweltauswirkungen einer Unterbauung (Versiegelung, Bodenfunktionsverluste etc.) erheblich minimiert werden. Die mit der Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit ggf. verbundene erhöhte Nutzungsintensität und bauliche Dichte wird angesichts der Plangebietsgröße nicht zu städtebaulichen Missständen führen. Hierzu tragen u. a. auch die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen und Flächen sowie die Dachbegrünung (als sogenannte ausgleichende Umstände) bei.

Wie zuvor dargestellt, entsprechen Art und Maß der baulichen Nutzung somit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für die angrenzenden Sondergebiete und der vorhandenen baulichen Nutzung, s. städtebauliche Analyse.

5.5 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende und als unbelastet zu bewertende Oberflächenwasser ist im Baugebiet selbst über die belebte Oberbodenzone, z. B. in Form von Versickerungsmulden o. ä. Versickerungsanlagen zu versickern. In Abstimmung mit dem Eigenbetrieb der Stadt Koblenz ist die kontrollierte Einleitung etwaiger Überschussmengen der o. a. Oberflächenwasser (als sog. Notüberlauf) in das öffentliche Kanalnetz zulässig.

Gemäß vorliegendem Gutachten „Zusätzliche Bodenuntersuchung im Hinblick auf Entsorgungs- und Versickerungsfähigkeit“¹ wurde die prinzipielle Versickerungseignung des Baugebiets festgestellt. Grundsätzlich würde eine Versickerung von Niederschlagswasser in aufgefüllte Bereiche, die zudem, wie im vorliegenden Fall, als Altablagerung eingestuft sind, wegen möglicher Schadstoffausträge eher kritisch betrachtet. Da die bisher auf der Fläche durchgeführten Bodenuntersuchungen aber keine Hinweise auf eine Schadstoffbelastung der Auffüllung ergeben hätten, würden diesbezüglich seitens des Umweltamtes der Stadt Koblenz keine Bedenken geäußert.

Aufgrund der festgestellten Inhomogenität der Auffüllung könne es aber zu lokalen Abweichungen der Versickerungsfähigkeit auf dem Baugrundstück kommen. Es könne auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Versickerung entlang gut durchlässiger Bauschuttschichten mit einer starken horizontalen Komponente erfolge. Darüber hinaus wird auf die in den textlichen Festsetzungen dargestellten allgemeinen Hinweise zur Wasserwirtschaft und die Empfehlungen des o.a. Gutachtens hingewiesen.

5.6 Immissionsschutz

Das Baugebiet ist durch Verkehrslärm seitens der Schlachthofstraße mit Schallimmissionen vorbelastet. Es wurden rechnerisch Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) tags und bis zu 57 dB(A) nachts ermittelt.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen, technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht in Betracht kommen, wurden auf Ebene des Bauleitplanverfahrens passive Immissionsschutzmaßnahmen getroffen. Die entsprechenden Gebäudefassaden sind in der Planurkunde gekennzeichnet. In den textlichen Festsetzungen werden folgende Maßgaben getroffen:

„Bei Neu-, Um- und Anbauten von Hauptgebäuden sind für die Nordwest-, Südwest- und Nordostfassaden passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Nach

¹ Zusätzliche Bodenuntersuchung im Hinblick auf Entsorgungs- und Versickerungsfähigkeit, Kocks Consult GmbH, Koblenz, Juli 2011

Begründung (Stand Satzungsfassung)

außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass diese ein Schalldämmmaß von 40 dB, erf. R_w,res für Wohnräume bzw. von 35 dB, erf. R_w,res für Büroräume (gem. DIN 4109) aufweisen. Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaßnahmen ausreichend sind.“

5.7 Altablagerungen

Die unbebaute Fläche des Plangebiets stellt eine registrierte Altablagerung (111 00 000 – 0259) dar. In 2009 durchgeführte Bodenuntersuchungen¹ ergaben keine Hinweise auf Belastungen der Auffüllung mit Schadstoffen, deckten aber nur den Zentralteil des Untersuchungsgeländes ab. Daraufhin wurden im Rahmen einer zusätzlichen Untersuchung² 6 Schürfe durchgeführt.

Die zusätzlichen Untersuchungen kommen zusammenfassend u. a. zu folgendem Ergebnis:

„Die Untersuchungsfläche weist eine ca. 4 m mächtige Auffüllung aus Boden und Bau-schutt auf und ist als Altablagerung registriert.

Die Schurfgruben zur Bodenuntersuchung wurden unter Berücksichtigung der von dem Büro Dr. Netta 2009 durchgeführten Untersuchungen so angelegt, dass eine umfassende Beurteilung der Auffüllung im Sinne einer abfalltechnischen Deklaration möglich war. Das Auffüllungsmaterial war überwiegend als nicht bzw. gering belastet (LAGA Z0, Z0 bzw. Z1 ohne Einbaubeschränkung) einzustufen. Lediglich am nördlichen und östlichen Rand wurden bei einzelnen Mischproben erhöhte PAK-Gehalte festgestellt, die zu einer Einstufung LAGA Z1 (Verwertung nur in Gebieten mit hydrogeologisch günstigen Deckschichten) bzw. LAGA Z2 führten. Zuordnungswerte LAGA Z2 waren in keiner der untersuchten Proben überschritten.“*

In den textlichen Festsetzungen wurde daher folgender Hinweis aufgenommen:

„Das Baugebiet (hier Flurstück 84/57 und 84/58) liegt vollständig innerhalb der kartierten Altablagerung 111 00 000 - 0259.

Maßnahmen in diesem Bereich sind daher im Vorfeld mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz zwecks Abstimmung der Erfordernisse des Bundesbodenschutzgesetzes in Verbindung mit dem Landesbodenschutzgesetz abzuklären.“

Ein darüber hinausgehender Handlungsbedarf im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (Nutzungsbeschränkung, Kennzeichnung etc.) besteht nicht.

¹ BV Verwaltungszentrum II, Neubau Bürogebäude, Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung, GN Dr. Netta, März 2009

² Zusätzliche Bodenuntersuchung im Hinblick auf Entsorgungs- und Versickerungsfähigkeit, Kocks Consult GmbH, Koblenz, Juli 2011

Begründung (Stand Satzungsfassung)

5.8 Einfriedungen / Dachform / Werbeanlagen:

Die nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 88 (1) Nr. 1 und 3 LBauO getätigten Festsetzungen regeln als örtliche Bauvorschrift die Art und äußere Gestaltung der Einfriedungen, die zulässige Dachform sowie Art, Größe und Anbringungsort von Werbeanlagen.

Diese Festsetzungen wurden entsprechend den vorhandenen Regelungen im unveränderten, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 58 getroffen und dienen insbesondere der städtebaulich verfolgten, homogenen Prägung des Gesamtgebiets.

5.9 Verkehrserschließung, Stellplätze und Garagen und Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung (hier Verkehrsanlagen)

Durch die innenstadtnahe Lage, die vorhandene und leistungsfähige äußere Erschließung (Schlachthofstraße) und die gegebenen günstigen Möglichkeiten für die Inanspruchnahme von öffentlichen Verkehrsmitteln (hier Entfernung der Haltestelle Schlachthofstraße mit Anbindung an die Linien 3, 301 und 355 < 50 m), ist eine gute verkehrliche Erschließung gegeben.

Die Erschließung des Baugebiets soll für (PKW- und Anlieferverkehre) über die Ferdinand-Sauerbruch-Straße erfolgen. Eine Zufahrtsmöglichkeit von der Schlachthofstraße wird aus verkehrlichen Gründen nicht befürwortet und daher ausgeschlossen (siehe Planurkunde: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt).

Das Baugebiet selbst hat aufgrund seiner Größe (0,23 ha) keine relevanten (negativen) Auswirkungen (Verkehrserzeugung) auf die umgebende verkehrliche Infrastruktur und die Nutzungen.

Entsprechend der verfolgten städtebaulichen Ordnung sind (oberirdische) Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und Flächen für Stellplätze und für Tiefgaragen „nur“ in den als solche festgesetzten Bereichen zulässig.

Der durch die geplante bauliche Nutzung erzeugte Stellplatzbedarf soll im Baugebiet selbst auf den privaten Baugrundstücken bewältigt werden. Dementsprechend wurde eine großflächige Tiefgaragenlösung im Bebauungsplan planerisch vorbereitet. Ein entsprechender Stellplatznachweis ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu führen. Darüber hinausgehender planerischer Handlungsbedarf besteht nicht.

5.10 Sonstige Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung (hier Ver- und Entsorgungsanlagen)

Das Baugebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

5.11 Hochwasserschutz

Der von der 9. Änderung des o. g. Bebauungsplans betroffene Teilbereich liegt teilweise im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Mosel (Rechtsverordnung vom 14.09.2009). Bei extremen Hochwasserereignissen ist eine Restgefährdung (Überflutung, Anstieg des Grundwassers bis auf Geländeniveau) nicht auszuschließen. Entsprechende Schutzmaßnahmen für geplante Bauwerke, z. B. Auftriebssicherheit oder Flutungsvorrichtungen, hochwassersicherer Stromanschluss, sind daher vorzusehen. Das Bauvorhaben ist dementsprechend hochwasserangepasst auszuführen. Die Details dazu sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen. Die wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet für das Bauvorhaben zwingend erforderliche wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 78 WHG wird gemäß Stellungnahme der SGD Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz im Rahmen des Bauantragsverfahrens erteilt, wenn in den Bauantragsunterlagen erkennbar ist, dass das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird, kein Retentionsraum verloren geht und Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser nicht beeinträchtigt werden.

Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

5.12 Fernwärme Anschluss- und Benutzungszwang

Aufgrund der §§ 24 und 27 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 25.09.1964 (GVBl. S. 145) hat der Stadtrat der Stadt Koblenz am 22.05.1969 eine „Satzung der Stadt Koblenz über die Fernwärmeversorgung im Baugebiet Verwaltungszentrum II“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und die hierin enthaltenen Flurstücke befinden sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung. Es wird dementsprechend auf die Beachtung der Maßgaben dieser Satzung, insbesondere bzgl. des dort festgelegten Anschluss- und Benutzungszwanges in den textlichen Festsetzungen, hingewiesen.

5.13 Umwelt- und Naturschutzbelange

Durch die Planung werden naturschutzrechtlich geschützte / schützenswerte Gebiete und Objekte¹ nicht betroffen.

Die Plangebietsfläche ist aktuell ohne Baumbestand und zum Großteil durch eine Scherrasenfläche geprägt. Aufgrund dieser Biotopausstattung und der Insellage innerhalb eines städtebaulich und verkehrlich vorbelasteten Raumes werden keine erheblichen Auswirkungen auf Artenschutzbelange (im Sinne des Eintretens von Verbotstatbeständen nach dem BNatSchG) erwartet.

¹ Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsteile, Naturparke, Flächen der Biotopkartierung Rh.-Pf., gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, FFH und VSG Gebietsausweisungen [NATURA 2000 Gebiete] und Flächen der Stadtbiotopkartierung Koblenz

Begründung (Stand Satzungsfassung)

Die Bodenfunktion ist durch Altablagerung und Immissionseinträge des angrenzenden und stark frequentierten Verkehrsweges (Schlachthofstraße) als vorbelastet zu bewerten.

Ebenfalls aufgrund der lufthygienischen Situation (Verkehrsemissionen der benachbarten Schlachthofstraße), der geringen Flächengröße, der umgebenden Bebauung und mangels vorhandener, großformatiger Gehölzstrukturen ist die klimatische Bedeutung des Plangebiets als vorbelastet und für das Planumfeld als gering bedeutend einzustufen.

Durch die getroffenen Festsetzungen bzgl. Art, Größe und Lage sowie Mindestqualität von Begrünungsmaßnahmen und -flächen im Baugebiet wird u. a. die Grünvernetzung im Verwaltungszentrum gefördert.

Zum Beispiel ist pro angefangene sechs oberirdische Stellplätze ein Laubbaum in angemessener Qualität auf dem Baugrundstück selbst und im räumlichen Zusammenhang zu den Stellplätzen zu pflanzen. Diese Maßgabe trifft aber nicht für überdachte Stellplätze, z.B. in Garagen, in Carports oder in Garagengeschossen zu.

Die festgesetzte Überstellung von nicht überdachten Stellplätzen durch Laubbäume, die festgesetzte Dachbegrünung sowie die getroffenen Regelungen zur Versickerung und zur Oberflächenbefestigung von nicht überdachten Stellplätzen, Zufahrten, Terrassen etc. dienen insbesondere auch den weiteren zu beachtenden Umweltbelangen (Klima / Luft, Boden und Grundwasser). Durch den im Plangebiet gegebenen Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme wird eine effiziente und umweltfreundliche (im Hinblick auf die verfolgten lokalen und globalen Klimaziele) Versorgung des Baugebiets sichergestellt.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ist die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG nicht anzuwenden.

6. Eigentumsbelange, Kosten und Finanzierung

Das durch die Planänderung entstehende Sonderbaugebiet befindet sich im Besitz der Stadt Koblenz und soll gemäß Stadtratsbeschluss¹ an einen vorhandenen Investor veräußert werden. Somit werden private Eigentumsbelange innerhalb des Plangebietes nicht berührt.

Aus der Durchführung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Koblenz keine Kosten.

Aufgestellt
Koblenz, Januar 2012

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure

¹ Stadtratbeschluss vom 29.09.2011 über den Verkauf der städtischen Flächen (inkl. der Flächen für den bisher geplanten Fuß- und Radweg) im Plangebiet an einen Investor zur baulichen Nutzung