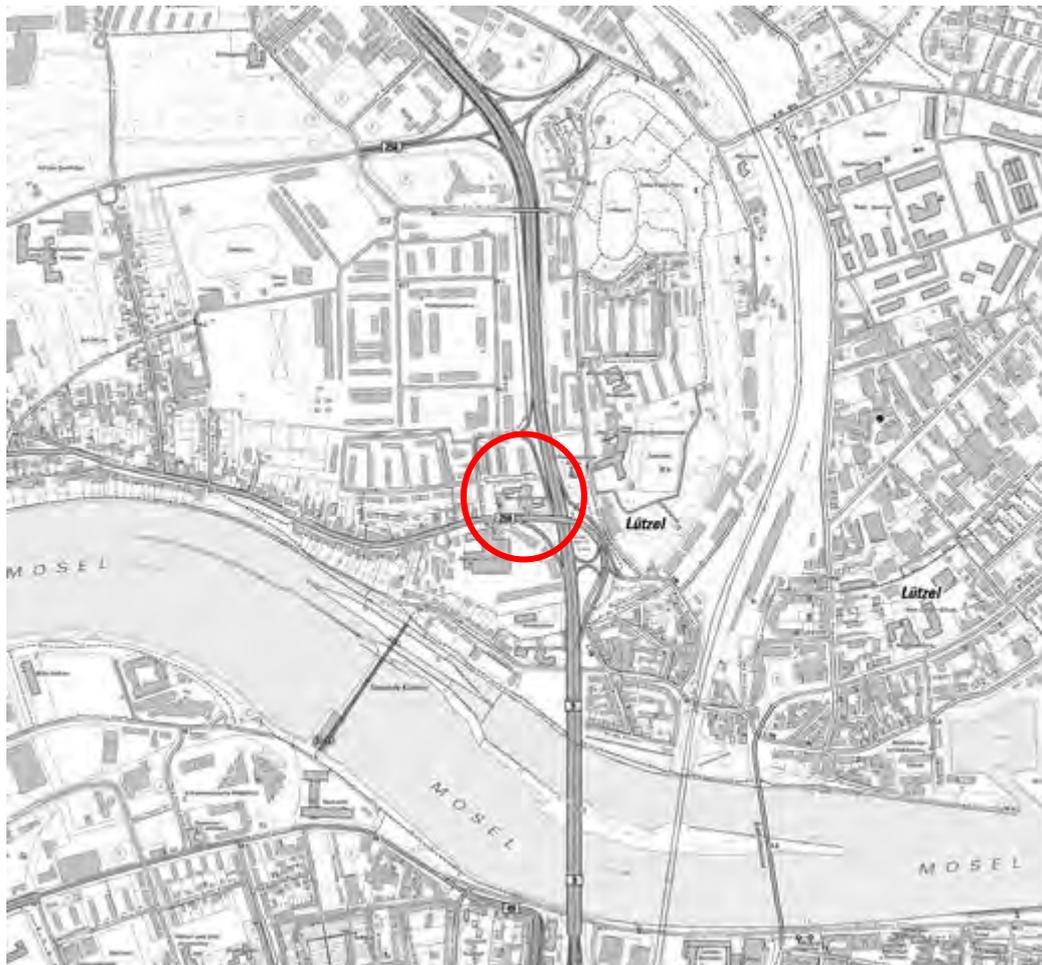


SATZUNGSFASSUNG

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 88**  
**„Langemarckplatz“**

**3. Änderung**



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung  
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

April 2017



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass der Änderung und Beschreibung der Planungsziele .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Art des Verfahrens .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Plangebiet .....</b>	<b>4</b>
3.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich.....	4
3.2 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen .....	5
<b>4. Übergeordnete Planungen oder Planungsrechtliche Vorgaben .....</b>	<b>6</b>
4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz .....	6
4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006) .....	6
4.3 Flächennutzungsplan .....	6
4.4 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 88: „Langemarckplatz“ .....	7
4.5 Schutzgebiete und Objekte .....	8
4.6 Altlasten/Altablagerungen .....	8
4.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz .....	8
4.8 Klimagerechte Stadtplanung .....	9
<b>5. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung .....</b>	<b>10</b>
5.1 Bau- und Nutzungskonzept .....	10
5.2 Verkehrserschließung .....	11
5.3 Wallfahrten .....	13
5.4 Städtebauliche Konzeption und wesentliche Auswirkungen/ Ziele Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen .....	13
5.5 Art der baulichen Nutzung .....	13
5.6 Flächen für den Gemeinbedarf.....	14
5.7 Flächen für Nebenanlagen .....	14
5.8 Maß der baulichen Nutzung .....	14
5.9 Überbaubare Grundstücksfläche.....	15
5.10 Flächen für Stellplätze und Garagen .....	15
5.11 Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung .....	15
5.12 Lärmimmission .....	16
5.13 Gestalterische Festsetzungen .....	26
5.14 Grünordnungskonzept/ Landschaftsplanung .....	26
5.15 Berücksichtigung von Umweltbelangen.....	27
<b>6. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“).....</b>	<b>37</b>
<b>7. Bodenordnung.....</b>	<b>39</b>
<b>8. Kosten .....</b>	<b>39</b>



## 1. Anlass der Änderung und Beschreibung der Planungsziele

Durch die Aufgabe der Pfarrkirche Maria-Hilf wird innerhalb des Stadtteils Lützel eine vollerschlossene baulich nachnutzbare Fläche im Innenbereich zwischen der Dechant-Plein-Straße, der Karl-Russell-Straße, der Mayener Straße (B416) und der Bonnerstraße (B9) frei.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 88 „Langemarckplatz“ setzt für den hier vorgesehenen Planbereich u. a. eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ und maximal zwei Vollgeschossen fest.

Die IFA Gesellschaft für Immobilien mbH Schillingen (Vorhabenträgerin) erwarb die entsprechenden Flurstücke und beabsichtigt den Neubau eines Pflegeheims mit barrierefreien Altenwohnungen, in Koblenz, in der Dechant-Plein-Straße auf dem Grundstück der ehemaligen Pfarrkirche Maria-Hilf.

Nach dem Abriss des ehemaligen Kirchenschiffs und der Nebengebäude (Pfarrhaus und Pfarrheim) sollen hier ein Pflegeheim, barrierefreie Wohnungen und an die zu erhaltende historische Kapelle, ein Neubau für die Kirchengemeinde, mit den gewünschten Funktionsräume wie Sakristei oder ein Pfarrsaal, angebaut werden. Hieran anschließend soll ein eingeschossiger Baukörper als Bindeglied errichtet werden. Vom Pflegeheim aus soll somit eine Verbindung zur Kapelle erfolgen.

Das geplante Vorhaben ist insofern nicht von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse gedeckt, sodass zur Umsetzung der Planungsziele eine Bebauungsplanänderung erforderlich wird.

Der vorhandene rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 88 „Langemarckplatz“ in Koblenz-Lützel ist somit für den Bereich zwischen der Dechant-Plein-Straße, der Karl-Russell-Straße, der Mayener Straße (B416) und der Bonnerstraße (B9) anzupassen.

## 2. Art des Verfahrens

Der Stadtrat der Stadt Koblenz hat in seiner Sitzung am 17.03.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 „Langemarckplatz“, Änderung Nr. 3, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB“ gefasst.

Einer bereits bebauten Fläche soll eine neue Nutzung zugeführt werden, somit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt bei einer Plangebietsgröße von circa 8.469 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB. Dabei werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mitzurechnen wären.



Mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach dem Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Rheinland-Pfalz (LUVPG RLP) unterliegen. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – nicht zu erwarten.

Da die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB vorliegen, wird der Bebauungsplan Nr. 88 „Langemarckplatz“, Änderung Nr. 3, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dabei können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Hinsichtlich der Kostenübernahme wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

### **3. Plangebiet**

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

Das Plangebiet umfasst den Blockinnenbereich zwischen der Dechant-Plein-Straße, der Karl-Russell-Straße, der Mayener Straße (B416) und der Bonnerstraße (B9) und liegt im Stadtteil Lützel.

Beim Planbereich handelt es sich insgesamt um eine Fläche von circa 8.469 qm, die die Flurstücke 72/1, 73/1, 73/2, 73/3, 74/3, 74/5, 75/4, 75/5, 75/6, 76/10, 76/11, 76/12, 76/13, 78/7, 78/8, 106/8, 106/11 (teilw.), 294/10, 294/12, 294/34 (teilw.), 594/33 (teilw.) der Flur 7 auf der Gemarkung Neuendorf umfasst.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wird die Dechant-Plein-Straße (Flurstück 78/9) nicht mehr mit in den Geltungsbereich einbezogen, da die angedachte verkehrliche Erschließung hierüber nicht möglich ist. Insofern besteht für dieses Flurstück kein Planungserfordernis. Es bleibt weiterhin gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan festgesetzt und nutzbar.



### 3.2 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen

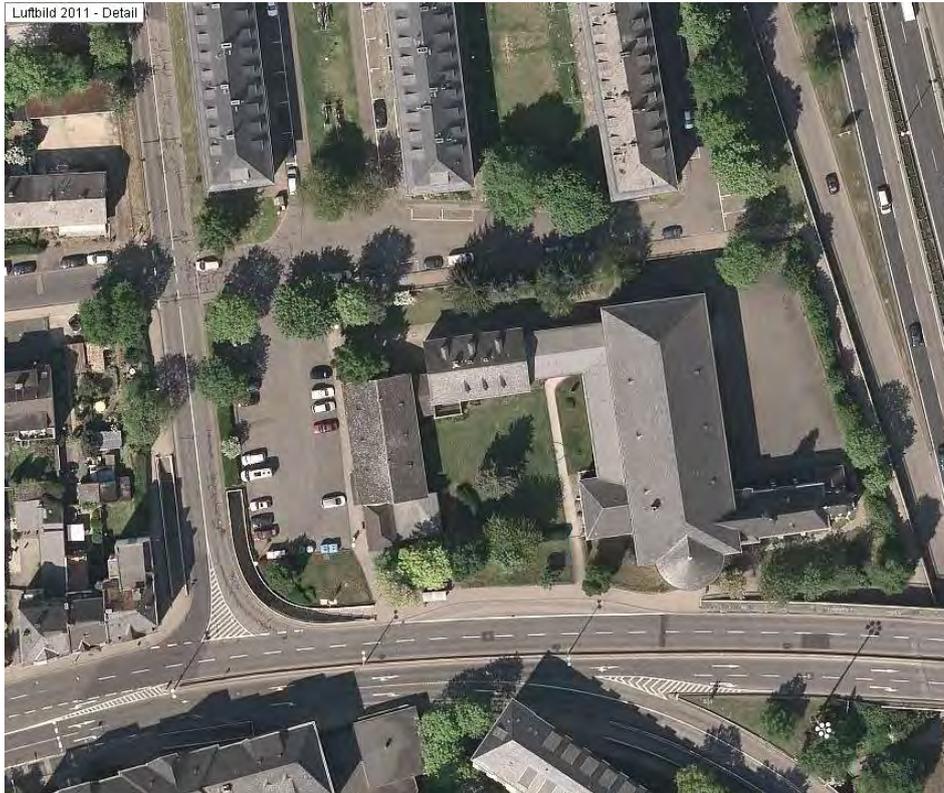


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (ohne Maßstab)

Der Planbereich wird derzeit durch die ehemalige Pfarrkirche Maria-Hilf und der Nebengebäude des Pfarrhauses und des Pfarrheims geprägt. Im Südosten wurde das Kirchenschiff an die vorhandene Denkmalgeschützte Kapelle Maria-Hilf angebaut. Die Gebäude legen sich U-förmig um einen Innenhof, der sich nach Süden öffnet. Die Gebäudehöhen bewegen sich bei den beiden Kirchen zwischen 15 und 20 m. Die Nebengebäude sind überwiegend zweigeschossig. Die Flächen im Innenhof sind als Rasenflächen mit teilweise älterem Baumbestand im Süden angelegt. Im Nordosten befindet sich eine größere Hoffläche, die der Kirchengemeinde als Pkw- bzw. Veranstaltungsfläche dient. Im Westen des Planbereichs liegt ein öffentlicher Pkw-Parkplatz, der über die Dechant-Plein-Straße anfahrbar ist. Im Norden liegt die Dechant-Plein-Straße, die ab der Einfahrt zum öffentlichen Pkw-Parkplatz nach Osten eine private Erschließungsstraße ist. Im Süden des Planbereichs befindet sich die Mayener Straße und die Bushaltestelle „Langemarckplatz“ an der die Buslinien 5/15, 350, 353, und 357 abfahren. Im Südosten befindet sich eine Fußwegerampe, die von der Mayener Straße runter Richtung B9 führt, so dass Fußgänger die Mayener Straße gefahrlos unterqueren können. Der Fußweg entlang der B9 liegt in diesem Bereich höher als die eigentliche Straße.



## 4. **Übergeordnete Planungen oder Planungsrechtliche Vorgaben**

### 4.1 **Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz**

Koblenz stellt gemäß LEP IV (Teil B: Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung; Entwicklung) als Oberzentrum den Kern eines sogenannten Entwicklungsschwerpunktes mit oberzentraler Ausstrahlung dar. Nach Grundsatz 50 soll die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung gesichert werden. Darüber hinaus ist insbesondere in Folge des starken Anstiegs der Zahl älterer Menschen mit einem erhöhten, veränderten und regional unterschiedlichen Versorgungsbedarf im Gesundheitswesen zu rechnen. Dabei ist besonderer Wert auf die städtebauliche Innenentwicklung und die städtebauliche Erneuerung zu legen (Ziel 31).

Indem am Planstandort im Innenbereich durch die Vorhabenträgerin Wohnungen für ältere Menschen geschaffen werden, kommt dies dem zunehmenden Wohnungsdruck und der demografischen Entwicklung in den Städten zu Gute.

### 4.2 **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006)**

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 weist der Stadt Koblenz die Funktion eines Oberzentrums, Wohn-, Erholungs- und gewerblichen Entwicklungsstandorts zu.

### 4.3 **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt für den Planinnenbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dar. Im Norden wird die Fläche der Dechant-Plein-Straße als Wohnbaufläche dargestellt. Im Osten, Süden und Westen grenzen Verkehrsflächen an.

Die Darstellung des FNP wird im Zuge der Berichtigung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst (Verfahren nach § 13a Absatz 2 Nr.2 BauGB). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes Koblenz-Lützel wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

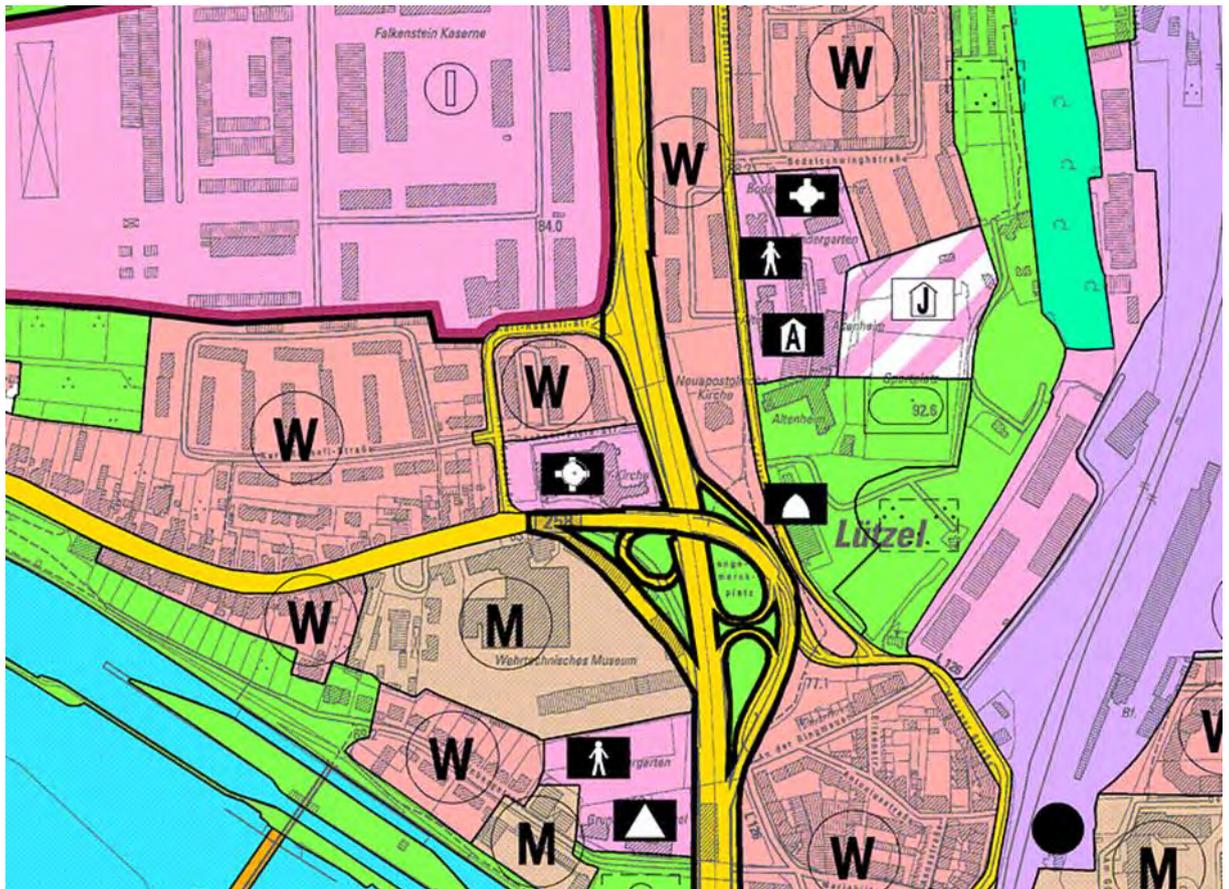


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz (ohne Maßstab)

#### 4.4 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 88: „Langemarckplatz“

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 88 aus dem Jahr 1969 setzt für den Hauptplanbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ sowie Grünflächen und eine Fläche für die Versorgung des Gebietes als Trafostation fest. Im Norden wird hieran anschließend ein Fußweg festgesetzt. Die Fläche der Dechant-Plein-Straße die als private Erschließung dient ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der westliche öffentliche Parkplatz sowie die südliche Mayener Straße und die östliche Bonner Straße werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Im vorliegenden Fall wird für den Hauptplanbereich ein Sonstiges Sondergebiet (SO), das der Unterbringung eines Seniorenzentrums mit betreutem Wohnen und vollstationären Pflegeeinrichtungen dient, festgesetzt. Die weiteren Festsetzungen bleiben weitgehend erhalten und werden nur geringfügig angepasst.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes stehen der jetzigen 3. Änderung nicht entgegen, da deren Änderungsbereiche außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung liegen.



#### 4.5 Schutzgebiete und Objekte

Im Planbereich befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Maria-Hilf-Kapelle. Die Maria-Hilf-Kapelle ist ein geschütztes Kulturdenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) und in der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz eingetragen.

Sonstige Schutzgebiete oder -objekte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nicht bekannt.

##### Auswirkungen auf den Denkmalschutz

Dem Denkmalschutz wird mit Einhaltung folgender Vorgaben Rechnung getragen. Zur Maria-Hilf-Kapelle wird das neue Gebäude des Seniorenzentrums einen Abstand von 3,0 m einhalten. Somit wird die Maria-Hilf-Kapelle optisch weniger bedrängt und bleibt klarer erkennbar. Durch den Abbruch wird die bisher verdeckte Blickachse von Osten auf die Kapelle freigelegt. Dieser Vorgabe trägt auch die Festsetzung eines maximal eingeschossigen Anbaus Rechnung. Der eingeschossige Funktionsanbau der Kirchengemeinde erfolgt "flächig" an das Gebäude des Seniorenzentrums. Die Höhenentwicklung der Vollgeschosse des Gebäudes des Seniorenzentrums wird der abzubrechenden Hauptkirche mit 100,63 müNN in etwa entsprechen. Ein mögliches zusätzliches Staffelgeschoss ist entsprechend den Vorgaben der LBauO darüber hinaus zulässig.

Durch die Anbindung der Kapelle an das Gebäude des Seniorenzentrums mit einem entsprechenden Durchgang erhält diese somit eine sinnvolle Nutzungsergänzung.

#### 4.6 Altlasten/Altablagerungen

Altlasten oder Altablagerungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nicht bekannt.

#### 4.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz

Durch die Festsetzung, dass der Zweckbestimmung des Gebietes dienende und der Hauptnutzung des Seniorenzentrums räumlich und funktional zugeordnete und untergeordnete Räume für Arztpraxis, Apotheke, Bistro/Restaurant, Räume für freie Berufe aus dem Gesundheits- und Sozialwesen und ein Kiosk zulässig sind, wird die Sicherung und Förderung der Funktion und der Attraktivität der zentralen Versorgungsbereichen und hier insbesondere des zentralen Nahversorgungsbereiches Lützel nicht gefährdet.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz steht den o.g. Nutzungen nicht entgegen, da es sich bei den Nutzungen um Nutzungen im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Seniorenzentrums handelt, die lediglich einer ergänzenden Versorgung der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Bevölkerung dienen. Die einzelnen o.g. Nutzungen werden baulich und funktionell mit dem Seniorenzentrum eine Einheit bilden und können nicht jeweils separat für sich betrieben werden.



Auch der mögliche angegliederte Kiosk ist für das Einzelhandelskonzept nicht schädlich, da das Warenangebot eines Kiosks in der Regel nur begrenzt ist und nur einen beschränkten kurzfristigen Bedarf abdeckt. Kioske mögen zwar u.U. selbstständige Einzelhandelsbetriebe sein, da sie über eine Verkaufsstätte verfügen und Waren für den Letztverbraucher anbieten. Ihre städtebauliche Bedeutung ist jedoch, was den Schutz des sonstigen Einzelhandels und auch der Nachbarschaft angeht, regelmäßig marginal, zumal der Kiosk funktional dem Seniorenzentrum untergeordnet ist. Ein Abzug von Kaufkraft aus den umliegenden Bereichen oder aus den vorgesehenen zentralen Nahversorgungsbereichen ist nicht zu befürchten.

#### **4.8 Klimagerechte Stadtplanung**

Jegliche Baumaßnahme, die zur Beseitigung von Vegetation und 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 Vegetation 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 tagsüber stärker auf und kühlen nachts weniger ab, der Effekt kommt insbesondere in den warmen Sommermonaten zum Tragen. Die Folge sind neben den gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Stadtbevölkerung auch negative Folgen für das Umland, da sich das Stadt-/Siedlungsklima auch auf das Umland auswirkt.

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, die Nutzung von Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenzialen 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 des Bebauungsplanungsplans folgen weitestgehend dem Leitbild einer klimagerechten Stadtplanung – es ist hierbei allerdings zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits bebaut ist und demnach nicht alle Vorgaben oder Leitideen der klimagerechten Stadtplanung in den Festsetzungen des Bebauungsplans Niederschlag finden können. Die Festsetzungen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine weitgehende Nutzung der bestehenden Nachverdichtungspotenziale. Durch die landespflegerischen Festsetzungen sollen schädliche Auswirkungen auf das Klima vermieden werden. Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen.



## 5. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung

### 5.1 Bau- und Nutzungskonzept

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, das ehemalige Kirchengelände zu einem neuen hochwertigen mit sozialen und altengerechten Wohnnutzungen belegten Bereich, der eine adäquate Miteinbindung der zu erhaltenden Maria-Hilf-Kapelle ermöglicht, zu entwickeln. Vor dem Hintergrund der immer weiter wachsenden Nachfrage nach altengerechten Wohnungen und Pflege- und Betreuungseinrichtungen für ältere Menschen ist es sinnvoll und geboten Flächen für Seniorenzentren auszuweisen. Ebenso ist es Wunsch und Wille des bisherigen Grundstückseigentümers, dass die zukünftige Nutzung sozialem und altengerechtem Wohnen zu gute kommt und die vorhandene Maria-Hilf-Kapelle mit in das Konzept eingebunden wird. Diesen Vorstellungen kommt das vorliegende Konzept eines Seniorenzentrums mit Zugang zur Maria-Hilf-Kapelle nach.

Nach dem Abriss des ehemaligen Kirchenschiffs und der Nebengebäude (Pfarrhaus und Pfarrheim) sollen ein Pflegeheim, barrierefreie Wohnungen und an die zu erhaltende historische Kapelle, ein Neubau für die Kirchengemeinde, mit den gewünschten Funktionsräume wie Sakristei oder ein Pfarrsaal, angebaut werden. Hieran anschließend wird ein eingeschossiger Baukörper als Bindeglied errichtet. Vom Pflegeheim aus erfolgt somit eine Verbindung zur Kapelle. Die Kirchengemeinde erhält 8 Pkw-Stellplätze vor der Kapelle und einen separaten Grundstücksteil.

Das Pflege- und Altenwohnheim soll circa 120 Einzelzimmer zur Pflege und circa 40 barrierefreie Altenwohnungen erhalten. Die Anfahrt der Pkw-Stellplätze soll über die öffentlichen Verkehrsflächen an der Kreuzung Karl-Russel-Straße und Dechant-Plein-Straße im Bereich der Parkplätze erfolgen.

Der geplante Baukörper wird mit fünf Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss hergestellt. Im EG liegen die Eingangs- Verwaltungs- und Funktionsbereiche sowie 5 Altenwohnungen. Im 1., 2. und 3. OG liegen die Pflegewohnbereiche mit jeweils 40 Bewohnern/Geschoss. Im 4. OG und im Staffelgeschoss werden weitere Altenwohnungen untergebracht.

In den drei Geschossebenen des Pflegeheimes werden barrierefreie Einzelzimmer, davon 40 % mit größeren Bewegungsflächen für Rollstuhlfahrer vorgesehen. Alle Zimmer haben ein eigenes Bad mit bodengleicher Dusche, WC und Waschtisch. Jeder Wohnbereich wird in vier Wohngruppen mit jeweils 10 Bewohnern unterteilt. Jeweils 20 Bewohner teilen sich einen Essbereich und einen Wohnbereich. Vor dem Essbereich ist ein großer Gemeinschaftsbalkon zum Innenhof hin angeordnet. Für die Altenwohnungen gibt es eine separate Erschließung und Zugangsmöglichkeit im Norden mit eigenem Aufzug und Treppenhaus. Der vorgesehene Innenhof soll gärtnerisch gestaltet werden und den Bewohnern und Mitarbeitern als Aufenthalts- und Rückzugsort dienen.

Der Baukörper wird als Atriumgebäude geplant. Hierdurch entsteht ein natürlich begrenzter und geschützter Innenhof, der u.a. Schutz vor den Straßenlärmimmissionen bietet.



Der Eingang des Pflegeheimes liegt im Westen, Richtung öffentlichem Parkplatz. An der nordwestlichen Ecke des Gebäudes wird ein der Hauptnutzung des Seniorenzentrums räumlich und funktional zugeordnetes und untergeordnetes Café, Bistro oder Restaurant für die Bewohner, die Besucher und Gäste vorgesehen. Der Eingangsbereich des Altenwohnens befindet sich im Norden Richtung Dechant-Plein-Straße. Die Andienung der Ver- und Entsorgung des Gebäudes erfolgt im Osten über die private Zufahrt bzw. die private innergebietliche Erschließung.

## **5.2 Verkehrserschließung**

### **5.2.1 Verkehrliche Anbindung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen an der Kreuzung Karl-Russel-Straße und Dechant-Plein-Straße. Hierzu ist der Einmündungsbereich des öffentlichen Parkplatzes entsprechend anzupassen, damit eine Erschließung des Plangebietes an die öffentliche Verkehrsflächen und nicht über die private Dechant-Plein-Straße erfolgt. Die Flächen für den Gemeinbedarf werden ebenfalls über die Nordwestecke des Plangebietes erschlossen.

### **5.2.2 Ruhender Verkehr**

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen auf planungsrechtlicher Ebene die Unterbringung des ober- und unterirdischen ruhenden Verkehrs.

Für die vorgesehenen Nutzungen des geplanten Seniorenzentrums werden insgesamt 24 Stellplätze oberirdisch hergestellt. Davon 2 Car-Sharing Stellplätze. Für die Gemeinbedarfsflächen bzw. die Kirchengemeinde stehen 8 oberirdische Stellplätze zur Verfügung.

Die Prüfung des Stellplatznachweises bleibt dem bauaufsichtlichen Verfahren vorbehalten.

### **5.2.3 Verkehrserzeugung und -vermeidung**

Aufgrund des Ausbauszustandes der Karl-Russell-Straße und der Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen des städtischen Straßennetzes kann davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Straßen ausreichend leistungsfähig sind, um Zusatzverkehre aufzunehmen.

Die Entfernungen zu den im Stadtteil Lützel (zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Lützel) befindlichen Einrichtungen des öffentlichen Bedarfs sowie zu Bushaltestellen und Bildungseinrichtungen liegen im fußläufigen und radfahrtauglichen Bereich.

Die Voraussetzungen für die Vermeidung von Kraftfahrzeugfahrten sind somit bestens gegeben. Die topografisch relativ flachen Verhältnisse des Plangebietes und der umgebenden Stadtteile bieten hinsichtlich der Hauptziele des Radverkehrs gute Voraussetzungen zur Fahrradnutzung.



#### 5.2.4 Fußwege

Im bisherigen Bestand befinden sich im Norden, Osten, Süden und Westen umliegend um das sonstige Sondergebiet und die Gemeinbedarfsfläche Fußwege.

Der im Norden auf dem Flurstück 78/8 liegende Fußweg entfällt teilweise, lediglich der östliche Teil des Weges bleibt erhalten. Dies liegt darin begründet, dass die Erschließung der bisherigen Flächen der Kirchengemeinde über die private Dechant-Plein-Straße erfolgte und hierfür keine Durchfahrts- oder Wegerechte bestanden. Daher war für die innergebietliche Erschließung und die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen eine neue Erschließungskonzeption zu wählen.

Die innergebietliche Erschließung für das geplante Seniorenzentrum sah zunächst eine ein- bis zweireihige Fahrspur entlang des Flurstückes 78/8 im sonstigen Sondergebiet vor. Diese Erschließungssituation erschien jedoch äußerst unbefriedigend gelöst, da sich hier mehrere befestigte Flächen nebeneinander befunden hätten - die Dechant-Plein-Straße als private Erschließungsstraße, ein öffentlicher Fußweg und die für das Seniorenzentrum erforderliche private Erschließung. Aus diesem Grund wurde die Gesamtsituation neu geordnet. Der öffentliche Fußweg wird nur teilweise eingezogen und dem Grundstück und damit dem sonstigen Sondergebiet zugeschlagen. Zusätzlich werden auf dieser eingezogenen Fläche Bäume und Sträucher angepflanzt, um eine ansprechende Eingangs- und Aufenthaltssituation für das Seniorenzentrum zu erhalten.

Der östliche Teil des Flurstücks 78/8 verbleibt im Eigentum der Stadt und wird weiterhin als öffentlicher Fußweg festgesetzt. Die Bewohner der Wohnanlage „Dechant-Plein-Straße“ und des Seniorenzentrums können den Fußweg somit weiterhin als direkte Anbindung nach Lützel und die Europabrücke Richtung Innenstadt nutzen.

Der Anschluss der westlichen Siedlungsbereiche wird in Zukunft ausschließlich im Bereich des bereits bestehenden Fußweges entlang des öffentlichen Parkplatzes erfolgen. Die gesamten öffentlichen Verkehrsflächen in diesem Bereich (Straßen, Parkplatz und Fußwege) werden entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 88 ohne Zweckbestimmung festgesetzt. Dies erleichtert eine spätere mögliche Neuordnung des gesamten Platzes.

#### 5.2.5 ÖPNV

Im Süden des Planbereichs befindet sich die Mayener Straße und die Bushaltestelle „Langemarckplatz“ an der die Buslinien 5/15, 350, 353, und 357 abfahren. Somit ist für die Bewohner des Seniorenzentrums eine gute Anbindung an die übrigen Stadtteile vorhanden.



### 5.3 Wallfahrten

Zu der Pfarrkirche Maria-Hilf finden in den Monaten Mai bis September circa 6 Wallfahrten statt. Diese kommen aus Fernthal, Miesenheim, Nickenig, Kruff-Kretz, Alsheim-Kehrig und Hillesheim. Wobei die Wallfahrer aus Hillesheim die größte Gruppe mit ca. 200 Personen bilden, die teilweise mit Bussen anreisen. Diese halten künftig ihre Messe in der Pfarrkirche St. Konrad in Koblenz-Metternich ab und besuchen eventuell später mit einer kleineren Gruppe die Maria-Hilf-Kapelle. Die Wallfahrer kommen somit i.d.R. mit Fußgruppen von 15 bis 25 Personen zur Kapelle. Negative Auswirkungen auf den Planbereich sind somit nicht zu befürchten.

### 5.4 Städtebauliche Konzeption und wesentliche Auswirkungen/ Ziele Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen

#### 5.5 Art der baulichen Nutzung

##### 5.5.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“

Als Gebietsart setzt der Bebauungsplan den Bereich des Seniorenzentrums zukünftig als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ gemäß § 11 BauNVO fest.

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ ist zulässig und im vorliegenden Fall geboten, da sich die für dieses Gebiet festgesetzte Nutzung von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Das festgesetzte Sondergebiet soll einer Zusammenfassung unterschiedlicher Nutzungsarten dienen, nämlich dem Wohnen alter Menschen, der Nutzung der Altenpflegeeinrichtung, möglicherweise auch untergeordneten Anlagen für gesundheitliche Zwecke und einer dem Seniorenzentrum im funktionalen und räumlichen Zusammenhang zu- und untergeordneten spezifischen gewerblichen Nutzung (z. B. Kiosk). Diese Art von gemischter Nutzung lässt sich mit keiner der in der BauNVO genannten Gebietstypen vergleichen und umsetzen. Daher ist es erforderlich ein „Sonstiges Sondergebiet“ festzusetzen, um der besonderen Eigenart und Nutzungsstruktur gerecht zu werden. Hierdurch ist es möglich die planungsrechtlichen Facetten effektiv zu steuern aber auch nur auf den notwendigen und geplanten Umfang zu begrenzen.

Der eigentliche Vorhabenbereich ist ausschließlich für den besonderen Nutzungszweck eines Seniorenzentrums vorzusehen. Diese besondere Zweckbestimmung wird textlich dahin gehend weiter konkretisiert, dass es sich dabei um eine Anlage mit betreutem Wohnen in Altenwohnungen zum selbstständigen Wohnen mit ein bis drei Aufenthaltsräumen, Küchenzeile, Bad und Balkon sowie Abstellräume und vollstationären Pflegeeinrichtungen, ergänzt ggf. durch dem Seniorenzentrum räumlich und funktional zugeordnete und untergeordnete Räume für eine Arztpraxis und/oder Apotheke (als Angebotsplanung), sonstigen Räumen für freie Berufe, wie zum Beispiel Friseur, Physiotherapie und Massage sowie der Hauptnutzung dienende Grundversorgungseinrichtungen (Bistro, Restaurant, Cafeteria) handeln wird.



Das Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz steht den o.g. Nutzungen nicht entgegen, da es sich bei den Nutzungen um Nutzungen im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Seniorenzentrums handelt, die lediglich einer ergänzenden Versorgung der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Bevölkerung dienen. Die einzelnen o.g. Nutzungen werden baulich und funktionell mit dem Seniorenzentrum eine Einheit bilden und können nicht jeweils separat für sich betrieben werden. Ihre städtebauliche Bedeutung ist, was den Schutz des sonstigen Einzelhandels und auch der Nachbarschaft angeht, regelmäßig marginal. Ein Abzug von Kaufkraft aus den umliegenden Bereichen oder aus den vorgesehenen zentralen Nahversorgungsbereichen ist nicht beabsichtigt und scheint äußerst unwahrscheinlich (vgl. Punkt 4.7).

Selbstverständlich gehören zu den dienenden Einrichtungen einer solchen Anlage auch die entsprechenden Büros der Verwaltung, ein Empfangsbereich, Technikräume, Küche, Lager und Haustechnikbereiche. Diese sollen entsprechend auch im Rahmen der Hauptnutzung einschränkungslos zugelassen werden können.

## **5.6 Flächen für den Gemeinbedarf**

Die Flächen für den Gemeinbedarf werden als Fläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die Fläche dient der Unterbringung des Kirchengebäudes der „Maria-Hilf-Kapelle“ mit Sakristei sowie der Unterbringung eines Pfarrsaales. Der Zweckbestimmung dienende Nutzungen sollen generell zulässig sein.

## **5.7 Flächen für Nebenanlagen**

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Der vorhandenen Trafo wird in seinem Bestand durch Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen gesichert.

## **5.8 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.8.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Für das Sonstige Sondergebiet wird die GRZ mit 0,8 festgesetzt. Die GFZ wird mit 2,4 festgesetzt.

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung, entsprechen einer städtebaulichen Dichte, wie sie bei einer Nutzung für Seniorenzentren



entstehen, deren Obergrenzen der GRZ und GFZ nach § 17 BauNVO maximal GRZ 0,8 bzw. GFZ 2,4 als Sonstiges Sondergebiet betragen.

Diese Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden nicht überschritten.

#### **5.8.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen**

Für das Gebäude des Seniorenzentrums wird eine V-geschossige Bauweise mit einem zusätzlichen möglichen Staffelgeschoss im Sinne der LBauO RLP (Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz) vorgesehen. Die Gebäudehöhe darf 104,00 m ü. NN nicht überschreiten.

Für die Gebäude der Gemeinbedarfsfläche wird eine I-geschossige Bauweise ohne Staffelgeschosse im Sinne der LBauO RLP (Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz) vorgesehen. Die Gebäudehöhe darf 90,00 m ü. NN nicht überschreiten.

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und der Geschossigkeit soll die Höhenentwicklung der neuen Gebäude gesteuert und an die in der Umgebung vorhandene Bebauung angepasst werden.

Die technisch notwendigen Dachaufbauten wurden mit entsprechenden Flächen- und Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Nutzung von Solarenergieanlagen steht dies nicht entgegen.

#### **5.9 Überbaubare Grundstücksfläche**

Entsprechend der angestrebten Nutzung des Gebietes durch ein Seniorenzentrum werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt.

#### **5.10 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Um eine Beeinträchtigung des ruhenden Verkehrs auf den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu vermeiden wird der zu erwartende Stellplatzbedarf im Plangebiet selber abgedeckt. Daher sind Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

#### **5.11 Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Südlich und westlich des Sonstigen Sondergebietes werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Festsetzung im Süden sichert einen Teil der Mayener Straße inklusive Bushaltestelle und vorhandenem Fußweg. Westlich des Sonstigen Sondergebietes befindet sich ein öffentlicher Parkplatz sowie



direkt anliegend am Sondergebiet ein Fußweg. Diese Flächen werden ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt um bei späteren Umgestaltungsmaßnahmen genügend Spielraum zu haben.

Nordöstlich und östlich des Sonstigen Sondergebietes und der Gemeinbedarfsfläche wird ein öffentlicher Fußweg festgesetzt. Die Bewohner der Wohnanlage „Dechant-Plein-Straße“ und des Seniorenzentrums können den Fußweg somit als direkte Anbindung nach Lützel und die Europabrücke Richtung Innenstadt nutzen.

Die Flächen werden durch eine Straßenbegrenzungslinie umgrenzt und festgesetzt.

## 5.12 Lärmimmission

Lärmimmissionen können die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen. Das Plangebiet und das Umfeld sind von Verkehrs- und Gewerbelärm betroffen. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung angefertigt (Schalltechnische Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplans 88 Langemarckplatz in Bezug auf das geplante Altenpflegeheim mit betreutem Wohnen in Koblenz an der Dechant-Plein-Straße; Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard, 11.11.2016). Diese untersucht die Auswirkungen des von den umliegenden Straßen ausgehenden Verkehrslärms. Daneben werden die Lärmauswirkungen der gewerblichen Nutzungen und Bundeswehrstandorte auf das Plangebiet bzw. das Umfeld untersucht (Gewerbelärm). Ergebnis der Untersuchung ist, dass Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich werden, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden.

### 5.12.1 Beurteilungspegel - Verkehrslärm

Für den Planbereich wird i.V.m. der Umgebungsbebauung der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) angesetzt. Die Verkehrslärm-Immissionen beurteilen sich nach der DIN 18005, für ein WA betragen die Orientierungswerte 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Die Berechnung für das Planvorhaben erfolgte für alle 6 Stockwerke tags und nachts, wobei die Ergebnisse in Form von Rasterlärmkarten berechnet und in den Anhängen des Gutachtens wiedergegeben werden.

Die Ergebnisse zeigen, dass im Atrium zur Tageszeit vom Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss der Tagesorientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) eingehalten wird. Im 5. Obergeschoss wird dieser jedoch nur noch an der innenliegenden östlichen Fassade nicht überschritten. An den außenliegenden Fassaden sind Überschreitungen des Tagesorientierungswertes in allen Geschosslagen zu erwarten. Zur Nachtzeit stellt sich ein ähnliches Bild dar. Im Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss wird im Atrium der Nachtorientierungswert von 45 dB(A) eingehalten. Im 4. Obergeschoss sind an der innenliegenden Westfassade Überschreitungen zu erwarten. Im 5. Obergeschoss wird dann der Orientierungswert dann nur noch an der



innenliegenden Ostfassade eingehalten. Wie auch zur Tageszeit sind an den Außenfassaden in allen Geschosslagen Überschreitungen zur Nachtzeit zu erwarten.

Wie die Betrachtungen zeigen, werden zur Tages- und Nachtzeit die in einem Allgemeinen Wohngebiet geltenden Orientierungswerte an allen außen liegenden Fassaden überschritten, wobei durchaus insbesondere an der südlichen Fassade Beurteilungspegel bis zu 70 dB(A) am Tag zu erwarten sind.

An der nördlichen Gebäudefassade werden die Lärmpegelbereiche IV und V, an der östlichen Fassade der Lärmpegelbereich VI und an der südlichen und westlichen Fassade wiederum die Lärmpegelbereiche IV und V vorliegen. Für die innen liegenden Fassaden ergeben sich Lärmpegelbereiche I bzw. II. Legt man hier den Maßstab der neuen DIN 4109 von 2016 an, so lägen im obersten Stockwerk (5.OG) auch Lärmpegelbereiche von III und IV, im 4.OG Lärmpegelbereiche von II und III und darunter die Lärmpegelbereiche I und II vor.

Bei Außenwohnbereichen wie Balkone und Dachterrassen sollen zur Tageszeit 55 dB(A) eingehalten werden. Daher können die angedachten außenliegenden Balkone im 4. Obergeschoss und die angedachte Dachterrasse im 5. Obergeschoss nur durch entsprechende Einhausungen wie Wintergärten, Verglasungen etc. geschützt werden).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die zugrunde zu legenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) in Teilbereichen, teilweise um bis zu 25 dB(A), deutlich überschritten werden.

#### 5.12.2 Gewerbelärmemissionen

Beurteilungsgrundlage für Gewerbelärm ist die TA-Lärm. Gemäß TA-Lärm sind für Allgemeine Wohngebiete die Immissionsrichtwerte 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht einzuhalten.

In südlicher Richtung schließt eine Gewerbefläche (GE) an, in der sich das Wehrtechnische Museum auf der Liegenschaft der Bundeswehr befindet. Zum Plangebiet hin erstreckt sich hier, parallel zur Mayener Straße bis zum Knotenpunkt im Bereich Langemarckplatz, eine fast durchgehende geschlossene Bauzeile, in denen das Wehrtechnische Museum untergebracht ist. Dahinterliegende unbebaute Bereiche sind daher zum eigentlichen Planvorhaben hin vollkommen abgeschirmt. Aufgrund der Nutzung dieser Liegenschaft ist nicht davon auszugehen, dass dort lärmrelevante Geräuschimmissionen in nördlicher Richtung abgestrahlt werden können. Auch liegt von der Mayener Straße aus keine verkehrstechnische Anbindung für den Innenbereich vor. Lediglich fußläufig besteht hier eine mögliche Zuwegung. Aus diesem Grund können die Geräuschimmissionen aus dem Bereich des Wehrtechnischen Museums vernachlässigt werden. Aufgrund der schon vorhandenen allgemeinen Wohngebiete ist diese gewerblich genutzte Fläche schon so eingeschränkt, dass keine lärmrelevanten Auswirkungen möglich sind.



Ebenso sind die gewerblichen Nutzflächen im Norden und Nordosten sowie auch das Kasernengelände der Bundeswehr im Nordwesten durch dazwischenliegende allgemeine Wohngebiete derart beschränkt, dass aufgrund der vorliegenden Abstände auch hier keine relevanten gewerblichen Geräuschimmissionen vorliegen können, die innerhalb des Planvorhabens die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes der TA Lärm erreichen würden. Auch der öffentliche Parkplatz westlich des Planvorhabens hat nur einen geringen Einfluss, so dass der Immissionsrichtwert an den Wohnhäusern an der Dechant-Plein-Straße ausgeschöpft werden kann.

#### 5.12.3 Geräuschimmissionen durch die geplanten Stellplätze, den Besucherverkehr und das Café mit Außenbestuhlung

Ausgehend vom, durch den Investor mitgeteiltem Betriebsablauf wurde von folgender Nutzung an einem Werktag ausgegangen:

Tageszeit (6.00 Uhr bis 22.00):

- Nutzung der 32 Stellplätze durch insgesamt 75 Besucher, die das Gelände über die private Zuwegung in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr an- und abfahren.
- 2 LKW, die das Gelände außerhalb der ruhebedürftigen Zeit an und abfahren.
- Jeweils 15 Minuten lärmintensive Verladearbeiten mit einer Schalleistung von  $L_w = 100$  dB(A) im Bereich der Küche und der Entsorgung außerhalb der ruhebedürftigen Zeit.
- 28 Personen, die sich kontinuierlich auf der Terrasse in der Zeit von 08.00 bis 18.00 Uhr aufhalten.

Zur Nachtzeit ist kein Besucher- oder Andienungsverkehr zu erwarten.

Ausgehend von den zuvor beschriebenen Randbedingungen wurden unter Berücksichtigung der Kriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) die maximal zu erwartenden Beurteilungspegel errechnet. In der folgenden Tabelle sind diese den jeweiligen Immissionsrichtwerten gegenübergestellt:

IO	Bezeichnung IO	Beurteilungspegel $L_r$ in dB(A)		Immissionsrichtwert in dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	Dechant-Plein-Straße 13	49	--	55	40
2	Dechant-Plein-Straße 5	54	--	55	40

**Tabelle 1: Beurteilungspegel an Werktagen**

Wie die Ergebnisse zeigen, werden an einem Werktag die Immissionsrichtwerte eingehalten. Am Immissionsort 1 sogar um 6 dB unterschritten.

Pegelbestimmend ist die Anlieferung der Küche mit dem Abladen der Lebensmittel bzw. der Abfallentsorgung in unmittelbarer Nachbarschaft der Wohnbebauung.



Neben der Nutzungssituation an einem Werktag, muss auch der Betrieb an einem Sonntag beurteilt werden. Hier sind nur die Parkplatzgeräusche und die Nutzung der Terrasse zu betrachten. Die Berechnung führte zu folgenden Ergebnissen:

IO	Bezeichnung IO	Beurteilungspegel L <sub>r</sub> in dB(A)		Immissionsrichtwert in dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	Dechant-Plein-Straße 13	50	--	55	40
2	Dechant-Plein-Straße 5	50	--	55	40

**Tabelle 2: Beurteilungspegel an Sonntagen**

Pegelbestimmend ist die Nutzung der Stellplätze während der ruhebedürftigen Zeiten. Wie die Ergebnisse zeigen, werden auch an einem Sonntag die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden, sind keine Maßnahmen zur Reduktion der Lärmimmissionen zu realisieren.

#### 5.12.4 Konfliktbewältigung Schallimmissionen

Die vorliegenden Untersuchungen zeigen, dass die hauptsächlichen Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr kommen und zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerten der DIN 18005 führen. Aufgrund der Vielzahl von Verkehrsgeräuschen in innerstädtischen Bereichen in der Nähe hoch belasteter Verkehrswege stellt dies jedoch eine nicht ungewöhnliche Situation dar. Nichtsdestotrotz wird für die Planung insgesamt ein schallschutztechnischer Konflikt im Hinblick auf die Zulässigkeit von schützenswerten Nutzungen im Bereich der festgesetzten Baugebiete festgestellt. Im Folgenden werden daher die grundsätzlichen Möglichkeiten der Konfliktbewältigung beschrieben und bewertet

Bezugnehmend auf das in der Verkehrslärmschutzverordnung geregelte vierstufige System des Verkehrslärmschutzes werden folgende Möglichkeiten zur Konfliktlösung untersucht:

- Ausweisung alternativer Baugebietstypen mit geringerer Störanfälligkeit
- Differenzierte Festsetzungen zulässiger Nutzungsarten in einzelnen Baugebieten
- Konzeptionelle Möglichkeiten zur Reduzierung des einwirkenden Verkehrslärms
- Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen

#### Ausweisung alternativer Baugebietstypen mit geringerer Störanfälligkeit

Bei der Bauleitplanung ist grundsätzlich der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG zu berücksichtigen, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche



Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Es ist also zu prüfen, ob für das Plangebiet grundsätzlich auch andere „robustere“ Baugebietstypen im Sinne der BauNVO mit einer geringeren Störanfälligkeit für schützenswerte Nutzungen im Hinblick auf den einwirkenden Verkehrslärm als Alternativen in Frage kommen (z. B. Mischgebiet (MI) oder Gewerbegebiet (GE)).

Hierbei ist jedoch besonders zu beachten, dass es die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist, das ehemalige Kirchengelände zu einem neuen hochwertigen mit sozialen und altengerechten Wohnnutzungen belegten Bereich, der eine adäquate Miteinbindung der zu erhaltenden Maria-Hilf-Kapelle ermöglicht, zu entwickeln. Vor dem Hintergrund der immer weiter wachsenden Nachfrage nach altengerechten Wohnungen und Pflege- und Betreuungseinrichtungen für ältere Menschen ist es sinnvoll und geboten Flächen für Seniorenzentren auszuweisen. Ebenso ist es Wunsch und Wille des bisherigen Grundstückseigentümers, dass die zukünftige Nutzung sozialem und altengerechtem Wohnen zu gute kommt und die vorhandene Maria-Hilf-Kapelle mit in das Konzept eingebunden wird. Diesen Vorstellungen kommt das vorliegende Konzept eines Seniorenzentrums mit Zugang zur Maria-Hilf-Kapelle nach.

Dies angestrebte städtebauliche Konzeption des Seniorenzentrums kann hier nur mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ gemäß § 11 BauNVO umgesetzt werden. Bei der gesamten Betrachtung der Schallimmissionen wird hierbei die Störanfälligkeit eines Allgemeinen Wohngebietes angenommen, da das beabsichtigte Seniorenzentrum dieser Nutzung am nächsten kommt.

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans scheidet somit die Festsetzung eines Gewerbegebietes GE im Innenbereich von vornherein aus. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes GE wäre nur eingeschränkt möglich bzw. gewünscht, da in einem Gewerbegebiet eine Wohnnutzung nicht zulässig ist, diese jedoch für die erfolgreiche Entwicklung des Areals im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung essenziell ist

Im Hinblick auf die beabsichtigte Entwicklung eines nicht unerheblichen Anteils von altengerechten Wohnnutzungen die Festsetzung eines Mischgebietes MI ebenfalls nicht zielführend. Der Gebietscharakter des Mischgebietes entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Hinblick auf die Größe des Plangebietes scheidet eine Mischstruktur zwischen Wohnen und Gewerbe aus, da der Planbereich mit circa. 8.469 m<sup>2</sup> hierfür deutlich zu klein ist.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass angesichts der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung und insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung eines nicht unerheblichen Anteils von altengerechten Wohnnutzungen für den Planbereich sinnvollerweise kein anderer Baugebietstyp als das hier festgesetzte Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ mit der Störanfälligkeit eines Allgemeinen Wohngebietes für die angestrebten schützenswerten Nutzungen bezüglich des einwirkenden Verkehrslärms



festgesetzt werden kann. Somit ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Seniorenzentrum“ an dieser Stelle städtebaulich geboten.

#### Differenzierte Festsetzungen zulässiger Nutzungsarten

Eine weitere planerische Maßnahme zur Reduzierung der Immissionsbelastung im Gebiet wäre die Zonierung bzw. Zuordnung von unterschiedlichen Nutzungsarten innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Seniorenzentrum“. Eine horizontal Gliederung scheidet jedoch im Hinblick auf die Größe des Plangebietes aus, da der Planbereich mit circa. 8.469 m<sup>2</sup> hierfür deutlich zu klein ist.

Eine vertikale und damit geschossweise Gliederung von Nutzungen führt im Grundsatz zu keinen wesentlichen Entlastungen der lärmempfindlichen Wohnnutzungen vor den prognostizierten Verkehrslärmimmissionen. Deshalb kann darauf verzichtet werden.

#### Konzeptionelle Möglichkeiten zur Reduzierung des einwirkenden Verkehrslärms

Die Prüfung der Anwendbarkeit konzeptioneller Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsbelastung betrifft die Reduzierung des Verkehrs auf den maßgeblichen Verkehrsstrassen:

Bonner Straße (B 9) und Mayener Straße (B 416):

Die Bonner Straße ist Teil der Bundesstraße 9 (B 9), die Mayener Straße ist Teil der Bundesstraße 416 (B 416) beide haben somit neben ihrer Funktion zur Aufnahme des städtischen Verkehrs auch eine wichtige überörtliche Bedeutung. Es sind also die Möglichkeiten alternativer verkehrlenkender Maßnahmen, die zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Bereich der Bonner Straße und Mayener Straße führen können, im gesamtstädtischen bzw. regionalen Kontext zu betrachten. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sondern im Rahmen der langfristigen städtischen und regionalen Verkehrsplanung zu untersuchen.

#### Einhalten von Mindestabständen

Das Einhalten von Mindestabständen scheidet aufgrund der vorliegenden räumlichen Situation aus, da dies bedeuten würde, dass keine Fortführung einer Straßenrandbebauung umsetzbar wäre. Bei der Einhaltung von Mindestabständen wäre der gesamte Planbereich unbebaubar, da die Tiefe des Planbereichs mit 75 m und die Größe des Planbereichs mit circa. 8.469 m<sup>2</sup> zu gering sind.

#### Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen

Als mögliche aktive Schallschutzmaßnahmen, die direkt an der Schallquelle zur Konfliktlösung eingesetzt werden können und somit zu einer Reduzierung von Immissionsbelastungen führen, kommen grundsätzlich Schallschutzwälle oder



Schallschutzwände in Frage. Im Planbereich ist also zu prüfen, ob diese entlang der maßgeblichen Lärmquellen Bonner Straße (B 9) und Mayener Straße (B 416) angeordnet werden können.

Flächen größeren Umfangs, die für einen Schallschutzwand benötigt werden, stehen direkt an den Schallquellen und auf dem Areal selbst nicht zur Verfügung. Die Bereiche im Osten und Süden entlang der beiden Straßen sind für Fußwege vorgesehen und kommen für eine derartige Nutzungsänderung direkt an der Schallquelle nicht in Betracht. Im Gebiet selbst, das lediglich eine Tiefe von 75 m aufweist, würden die Möglichkeiten für eine Bebauung deutlich und unverhältnismäßig eingeschränkt werden..

Eine Schallschutzwand erfordert demgegenüber eine wesentlich geringere Fläche, die daher ggf. an den Schallquellen zur Verfügung stehen könnte.

Gegen eine hohe Lärmschutzwand im Innenbereich spricht zum einen, dass die Wirkung einer Lärmschutzwand auf die unteren Geschossebenen beschränkt bliebe und zum anderen stadtgestalterische Gesichtspunkte. Eine Lärmschutzwand hätte im Allgemeinen räumlich eine starke Trennungswirkung innerhalb des Stadtgefüges an zentraler Stelle zur Folge, außerdem eine stark abweisende Wirkung gegenüber angrenzenden Quartieren. Der Straßenraum, der durch die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen u.a. gestalterisch aufgewertet werden soll, würde durch abweisend wirkende Schallschutzwände deutlich in seiner stadtgestalterischen Qualität gemindert. Auch die Gebäude selbst, würden negativ beeinträchtigt werden. Sie wären – von außen betrachtet – von der Wand verdeckt und würden – von innen gesehen – gleichsam wie eingemauert wirken. Dies widerspricht u.a. den angestrebten Zielen des Denkmalschutzes zur guten Sichtbarkeit der Maria-Hilf-Kapelle.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Schallschutzwand aufgrund der insgesamt geringen lärmindernden Wirkung die Verhältnismäßigkeit von Kosten und Nutzen nicht gegeben ist. Die Wirksamkeit ist jeweils nur auf die unteren Geschosse der geplanten Bebauung begrenzt, sodass für weitere obere Gebäudeteile weitere Maßnahmen erforderlich sind. Daher sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand/Lärmschutzwand) zur Verbesserung der Situation immissionsbelasteter Bereiche im Plangebiet nicht hinreichend geeignet und werden damit nicht weiterverfolgt. Es werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst erforderlich, die nachfolgend beschrieben und planungsrechtlich im Bebauungsplan fixiert werden.

#### Schallschutzkonzept im Bebauungsplan / Maßnahmenkonzept

Da gemäß den obigen Ausführungen die vorgenannten planerischen Maßnahmen nur unzureichend zu einem wirksamen Schutz von Wohnnutzungen führen bzw. die Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen einen unverhältnismäßig hohen Aufwand bei gleichzeitig geringer Wirkung bedeuten würde, ist es in Anbetracht der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (s.o.) erforderlich, dass mit der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen auf die festgestellte Lärmproblematik angemessen reagiert wird.



In diesem Zusammenhang wird auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.03.2007 verwiesen, in dem bestätigt wird, dass die Durchsetzung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG insbesondere in verdichteten Räumen an Grenzen stößt: „So soll nach § 1a II Satz 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, wobei in diesem Zusammenhang unter anderem die Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung besonders hervorgehoben werden. In dicht besiedelten Gebieten wie im Stadtgebiet ist es häufig nicht möglich, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. Gerade in diesen Gebieten kann jedoch ein berechtigtes Interesse bestehen, neue Baugebiete auszuweisen, um eine Abwanderung der Bevölkerung in ländliche Gebiete zu verhindern. Auch kann ein gewichtiges städtebauliches Interesse daran bestehen, einen vorhandenen Ortsteil zu erweitern und damit dessen Infrastruktur (ÖPNV, soziale Einrichtungen etc.) mit zu nutzen. [...] Wenn in derartigen Fällen das Einhalten größerer Abstände ausscheidet, ist durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen (vgl. hierzu auch § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) dafür zu sorgen, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen“ (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.03.2007 – 4 CN 2.06).

#### Schallschutzmaßnahme: Technische Vorkehrungen, Lärmpegelbereiche

Es werden entsprechend den Eintragungen in der unteren Tabelle nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (erschienen im Beuth-Verlag) die Lärmpegelbereiche V (71-75 dB(A), VI (76-80 dB(A) und VII (> 80 dB(A)) festgesetzt.

Gemäß DIN 4109 Punkt 5 werden „für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in Tabelle 3 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten“.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	resultierendes bewertetes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$ in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume oder vgl.
I	≤ 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45
VII	> 80	Anforderung entstp. örtl. Gegebenheiten	50

**Tabelle 3: Lärmpegelbereiche, Außenlärmpegel und Schalldämmmaß**



Der maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich gemäß der DIN 4109 aus der Summe der Beurteilungspegel (tags) der maßgeblich auf das Plangebiet einwirkenden Emittentenarten. Im vorliegenden Fall ist dies der Straßenverkehr.

Mit diesen passiven Schallschutzauflagen kann eine Wohnnutzung Plangebiet ermöglicht werden. Auf diesbezügliche Einzelregelungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird verwiesen.

#### Schallschutzmaßnahme: Sicherstellung einer hygienischen Belüftung

Zur erforderlichen hygienischen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die als Schlafräume genutzt und an denen der Beurteilungspegel 47 dB(A) in der Nacht überschreitet, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, welche das erforderliche Schalldämm-Maß nach DIN 4109 nicht verschlechtern. Die Festlegung des Beurteilungspegels orientiert sich an der Auffassung des OVG Münster (Urteil vom 29. Juli 2004 – Az. D 78/00.AK), wonach für einen gesunden Schlaf in der Nacht jedenfalls ein Dauerschallpegel von 32 dB(A) noch zumutbar ist. Dabei wird die Dämmung gegenüber Außengeräuschen durch ein zur Lüftung gekipptes Fenster durchschnittlich mit 15 dB(A) angenommen.

Bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die ausschließlich im Tageszeitraum genutzt werden, wird bei Überschreitung des Beurteilungspegels für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags eine Stoßlüftung durch kurzzeitiges Öffnen der Fenster als zumutbar angesehen (siehe VDI 2719, VLärmSchR 97). Es wird davon ausgegangen, dass im Sinne einer hygienisch belüfteten Wohnraumnutzung die ungestörte Kommunikation – gerade in Aufenthaltsräumen, die an den ruhigeren, lärmabgewandten Innenhofbereichen gelegen sind – möglich ist und insoweit auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen verzichtet werden kann.

#### Schallschutzmaßnahme: Schutz von Aufenthaltsbereichen im Freien

Bei Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln > 55 dB(A) am Tag sind zum Schutz von Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien, Dachterrassen, o.ä.) zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen vorzusehen, die sicherstellen, dass der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete tags nach Beiblatt 1 der DIN 18005 eingehalten wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Außenwohnbereich sowohl die baulich mit dem Wohngebäude verbundenen Anlagen (wie z. B. Balkone, Loggien oder Terrassen) als auch sonstige zum Wohnen im Freien geeignete und bestimmte Flächen des Grundstückes (wie z. B. Gartenlauben oder Grillplätze) zählen.

#### Architektonische Schallschutzmaßnahme: „Konzept des ruhigen Innenhofes“

Das architektonische Konzept trägt mit der Anordnung und Kubatur der Baukörper ebenfalls maßgeblich zur Bewältigung der besonderen Lärmsituation bei. Durch die geplante Gebäudestruktur kann eine abschirmende,



lärmschützende Wirkung für den Gebäudeinnenbereiche (Innenhof) geschaffen werden. Da diese Konzeption jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist, wird diese Schallschutzmaßnahme für die spätere Ausführungsplanung empfohlen.

### Zusammenfassende Bewertung

Mit den beschriebenen und im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen wird den Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet in angemessener Weise begegnet. Es kann also davon ausgegangen werden, dass trotz der in der schalltechnischen Untersuchung festgestellten Immissionsbelastungen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Umsetzung der gutachterlich empfohlenen, festgesetzten Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Das mögliche architektonische „Konzept des ruhigen Innenhofs“ kann lärmtechnisch eine sehr gute und geeignete Möglichkeit darstellen, um zumindest in Teilbereichen des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht oder nur unwesentlich zu überschreiten. Eine Festsetzung hierzu erfolgt im Bebauungsplan nicht.

Die im Plangebiet bzw. durch die Planung erzeugten Zusatzverkehre (Ziel- und Quellverkehre) sind laut Prognose so gering, dass sie außerhalb des Gebietes gegenüber der bereits vorhandenen Vorbelastung eine nicht wahrnehmbare Mehrbelastung bedeuten.

In südlicher Richtung schließt eine Gewerbefläche (GE) an, in der sich das Wehrtechnische Museum auf der Liegenschaft der Bundeswehr befindet. Zum Plangebiet hin erstreckt sich hier, parallel zur Mayener Straße bis zum Knotenpunkt im Bereich Langemarckplatz, eine fast durchgehende geschlossene Bauzeile, in denen das Wehrtechnische Museum untergebracht ist. Dahinterliegende unbebaute Bereiche sind daher zum eigentlichen Planvorhaben hin vollkommen abgeschirmt. Aufgrund der Nutzung dieser Liegenschaft ist nicht davon auszugehen, dass dort lärmrelevante Geräuschimmissionen in nördlicher Richtung abgestrahlt werden können. Auch liegt von der Mayener Straße aus keine verkehrstechnische Anbindung für den Innenbereich vor. Lediglich fußläufig besteht hier eine mögliche Zuwegung. Aus diesem Grund können die Geräuschimmissionen aus dem Bereich des Wehrtechnischen Museums vernachlässigt werden. Aufgrund der schon vorhandenen allgemeinen Wohngebiete ist diese gewerblich genutzte Fläche schon so eingeschränkt, dass keine lärmrelevanten Auswirkungen möglich sind. Ebenso sind die gewerblichen Nutzflächen im Norden und Nordosten sowie auch das Kasernengelände der Bundeswehr im Nordwesten durch dazwischenliegende allgemeine Wohngebiete derart beschränkt, dass aufgrund der vorliegenden Abstände auch hier keine relevanten gewerblichen Geräuschimmissionen vorliegen können, die innerhalb des Planvorhabens die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes der TA Lärm erreichen würden.



### 5.13 Gestalterische Festsetzungen

Im vorliegenden Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen gemäß § 88 BauO RLP) getroffen. Diese dienen dazu, dem Plangebiet ein eigenständiges Siedlungsbild zu verleihen, welches bezogen auf die Baukörper durchgängig eine einheitliche Architektursprache mit ausschließlichen Flachdächern oder flach geneigten Dächern aufweisen soll.

#### Dachgestaltung

Für den gesamten Planbereich wird als Dachform nur Flachdach zugelassen. Dächer mit einer Dachneigung bis 5° sind zulässig. Diese Regelung ermöglicht eine einheitliche Gestaltung der Dachflächen und trägt zur städtebaulich gewünschten Qualität im Plangebiet bei.

#### Flächenbefestigungen

Hinsichtlich der Befestigung von Hofflächen wird eine naturschutzfachliche Regelung getroffen. Demnach sollen befestigte Flächen, mit wasserdurchlässigen Belägen, wie offenfugigem Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke, Sand/Kies befestigt werden, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren. Abweichend hiervon sind erforderliche barrierefreie Wege und Flächen mit barrierefreien Oberflächen herzustellen, die dann auch vollständig versiegelt werden können. Ebenfalls ausgenommen von dieser Regelung sind die Flächen und Zufahrten von Stellplätzen, da der gesamte Planbereich im Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz Schutzzone IIIB liegt und somit Verunreinigungen durch Öl und Reifenabrieb vermieden werden sollen.

#### Werbeanlagen

Hinsichtlich der Aufstellung und Befestigung von Werbeanlagen wird, aufgrund der für Werbung günstigen Lage an der B9 eine Regelung getroffen, dass Werbeanlagen die der Fremdwerbung dienen, nicht zulässig sind.

### 5.14 Grünordnungskonzept/ Landschaftsplanung

Zur Erhöhung der städtebaulichen Qualität im Plangebiet wurden erhaltende Festsetzungen und Pflanzfestsetzungen getroffen.

#### 5.14.1 Erhalt vorhandener Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und Gehölzbestände, die zum Erhalt festgesetzt sind, sind zu erhalten und zu schützen. Soweit ein zum Erhalt festgesetzter Baum oder Strauchbestand altersbedingt, durch äußere Beschädigung oder durch Baumaßnahmen bedingt abgängig wird bzw. zu entfernen ist, ist dieser in gleichwertiger Qualität am Standort bzw. an geeigneter Stelle im Geltungsbereich zu ersetzen.

#### 5.14.2 Festsetzungen zur Anpflanzung

Auf der Nordseite des Seniorenzentrums, zwischen Gebäude und Dechant-Plein-Straße sind mindestens 8 mittelkronige hochstämmige Laubbäume in



wurzelundurchlässigen Pflanzkübeln vorzusehen und die restliche Pflanzfläche flächendeckend mit Stauden oder Rasen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Anpflanzung dient der Eingrünung des Gebäudes und Grüngestaltung entlang der Dechant-Plein-Straße.

#### 5.14.3 Dachbegrünung

Im Plangebiet wird festgesetzt, dass die Flachdächer mindestens extensiv begrünt werden müssen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Dachterrassen oder notwendigen technischen Aufbauten.

#### 5.14.4 Durchgrünung Sondergebiet und Gemeinbedarfsfläche

Die nicht überbauten und nicht mit sonstigen zulässigen oberirdischen Nutzungen (Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen, sonstige Nebenanlagen) belegten Grundstücksflächen sind aus stadtgestalterischen und klimatischen Gründen mit Bodendeckern, Rasen, Sträuchern und Solitärgehölzen intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

#### 5.14.5 Durchgrünung Stellplatzanlage

Es werden Anpflanzmaßnahmen von Bäumen für die Stellplatzanlage festgesetzt. Hierbei ist je angefangene 6 Stellplätze ein Baum im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage anzupflanzen.

Die festgesetzten Maßnahmen sollen der Durchgrünung des Plangebietes und einer Verschlechterung des Kleinklimas im Plangebiet vorbeugen und zur Minderung des Niederschlagswasserabflusses beitragen.

Größe Geltungsbereich:	circa 8.469 m <sup>2</sup>
Bisher versiegelte Flächen einschließlich Straßenverkehrsflächen:	circa 5.876 m <sup>2</sup>
Nach Planung mögliche versiegelte Flächen einschließlich Straßenverkehrsflächen:	circa. 6.564 m <sup>2</sup>

### 5.15 **Berücksichtigung von Umweltbelangen**

#### 5.15.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB gelten die Eingriffe in den Fällen von § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB (zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffe in diesem Fall sind nicht ausgleichspflichtig. Da das Plangebiet derzeit bereits gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 88 „Langemarckplatz“ bebaut werden kann bzw. bebaut ist und mit dem vorliegenden Bebauungsplan lediglich eine Umstrukturierung der Fläche angestrebt wird, wird durch die Planung im Vergleich zum heutigen Baurecht kein zusätzlicher Eingriff zugelassen.



### 5.15.2 Grünflächen

Das Untersuchungsgebiet liegt im urbanen Raum. In der angrenzenden Umgebung befinden sich hauptsächlich Gebäude und stark befahrene Straßen (B 416 und B 9). Wenige Gehölz- und Heckenstrukturen befinden sich innerhalb des Areals und im nahen Umfeld. Weiter östlich liegen größere Gehölzkomplexe. Etwa 300 m entfernt Richtung Süden erstreckt sich die Mosel.

Im Rahmen der Planung werden Maßnahmen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen. Dazu werden die im Plangebiet zu erhaltenden Bäume und Gehölzpflanzungen als solche in der Planzeichnung gekennzeichnet und als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Darüber hinaus werden Baumpflanzungen für die Stell- und Parkplatzfläche festgesetzt. Entlang der Dechant-Plein-Straße werden weitere Bäume in Kübeln gepflanzt. Im Plangebiet wird festgesetzt, dass die Dachflächen der Flachdachgebäude extensiv begrünt werden müssen - ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten.

Die Frei- und Grünflächen, soweit sie nicht überbaut werden, werden gärtnerisch gestaltet.

### 5.15.3 Artenschutz

Im Zuge der Planung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit gemäß § 44 BNatSchG geschützter Arten vom Büro ÖKOlogik, Kuhnhöfen (Stand Oktober 2016) durchgeführt.

Hierzu wurden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Koblenz alle europäische Vogelarten sowie Fledermäuse und Bilche betrachtet. Zufallsfunde von anderen vorkommenden Arten bzw. Artengruppen wurden ebenfalls notiert.

#### Europäische Vogelarten:

Es wurden insgesamt vier Begehungen durchgeführt (von Mai bis Juli 2016). Die Begehungen dienten der Ermittlung der im Vorhabenbereich vorkommenden Vogelarten. Neben der direkten Suche nach Vogelarten wurde auf indirekte Anzeichen wie Kotspuren oder Ähnliches geachtet. Zudem wurde besonders nach Schwalbennestern und Mauerseglerniststätten Ausschau gehalten, bei denen es sich um dauerhaft zu schützende Lebensstätten handelt.

Vögel, die kein revieranzeigendes Verhalten zeigten sowie Einzelbeobachtungen wurden als Nahrungsgäste oder Durchzügler registriert. Futterflüge oder bettelnde Jungvögel z. B. deuten auf eine Brut hin.

Insgesamt konnten im Verlauf der ornithologischen Bestandserfassung im Untersuchungsgebiet 26 Arten festgestellt werden (siehe Artenschutzgutachten).

Es handelt sich größtenteils um typische Arten der Siedlung. Für acht Arten konnte ein Brutvorkommen nachgewiesen werden (BV) bzw. liegt ein Brutverdacht (BV\*) vor, bei 18 weiteren Arten handelt es sich um Nahrungsgäste oder Durchzügler.

Zwei der vorgefundenen Brutvogelarten gelten nach der Roten Liste Rheinland-Pfalz als aktuell gefährdet: Haussperling und Mehlschwalbe. Zwei weitere Arten



nehmen gegenwärtig in ihrem Bestand in RLP ab und befinden sich daher auf der Vorwarnliste: Star und Rotmilan.

Alle vorkommenden Arten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Arten sind Rotmilan und Turmfalke. Der Rotmilan ist zudem in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie gelistet. Bei allen weiteren Arten handelt es sich meist um ubiquitär vorkommende Arten, die derzeit in ihrem Bestand in Rheinland-Pfalz nicht gefährdet sind. Durch die Rodung der Gehölzstrukturen, den Abriss der Gebäude und die Überbauung der Flächen ergibt sich eine Betroffenheit für die nachgewiesenen Vogelarten.

Bei den Schwalbennestern handelt es sich um dauerhaft zu schützende Lebensstätten. Die Nester sind also auch außerhalb der Brutzeit geschützt. Bei allen anderen aufgelisteten Vogelarten handelt es sich um ubiquitär vorkommende Arten. Außerhalb der Brutzeit sind ihre Fortpflanzungsstätten nicht geschützt.

Die wenigen Höhlungen in den Bäumen im Areal wurden mittels Endoskop untersucht. Es konnte kein Hinweis auf ein Brutvorkommen ausfindig gemacht werden. Gebüschstrukturen für Freibrüter sind im Areal vorhanden und wurden u.a. von Grasmücke, Amsel und Heckenbraunelle aufgesucht.

Die Dachböden der Gebäude wurden ebenfalls auf ein Vorkommen von Vogelarten untersucht. Auf dem Kirchendachboden konnten viele Kotspuren gefunden werden, jedoch handelt es sich dabei um alte Kotspuren. Eine aktuelle Nutzung durch Vögel konnte nicht festgestellt werden. Vermutlich war das Dachfenster eine zeitlang geöffnet und ermöglichte so einigen Vögeln auf dem Dachboden zu brüten bzw. zu ruhen. Bei der Untersuchung war das Fenster geschlossen.

#### Fledermäuse:

Es wurden insgesamt zehn Stunden Detektorbegehungen durchgeführt (von Juni bis August 2016). Die Begehungen dienten der Erfassung der im Vorhabenbereich vorkommenden Fledermausarten. Die Gebäude wurden zusätzlich innen (Dachböden) und außen auf potenzielles Quartierpotenzial für Fledermäuse untersucht. Die Detektorbegehungen fanden während der ersten Nachthälfte bei günstigem, d. h. trockenem und windarmem, Wetter statt.

Im Untersuchungsgebiet konnten durch die Detektorbegehungen und die Auswertung der aufgenommenen Daten durch die installierten Horchboxen die zwei Fledermausarten Zwergfledermaus und Abendsegler nachgewiesen werden.

Die Fledermausaktivität während der drei nächtlichen Begehungstermine und während die Horchboxen installiert waren, war zu Beginn der Untersuchung (Juni und Anfang Juli) hoch, nahm jedoch im Verlauf stark ab (Ende Juli und August). Die höchste Aktivität war im Innenhof der Pfarrkirche zu verzeichnen. Dort gingen v.a. Zwergfledermäuse auf die Jagd, dabei handelte es sich vermutlich um wenige Individuen, die das Gebiet vermehrt aufsuchten. Die Außenbereiche wurden kaum bis gar nicht befliegen, nur wenige Kontakte



konnten hier registriert werden. Vom Abendsegler konnten nur an wenigen Terminen wenige Kontakte verzeichnet werden.

Auf den Dachböden der untersuchten Gebäude wurden weder indirekte Anzeichen wie Kot-, Urinspuren oder Fraßreste noch direkte Anzeichen (Fledermäuse selbst) vorgefunden.

Die Bäume im Areal sind größtenteils jung und weisen dementsprechend keine geeignete Quartierstrukturen auf. Die Höhlen wurden mittels Endoskop auf Besatz kontrolliert. Dabei wurden keine Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen festgestellt. Für den Abendsegler sind keine geeigneten Baumhöhlen vorhanden. An den Hauswänden wurden keine indirekten Anzeichen ausfindig gemacht. Sommerquartiere v.a. von Einzelindividuen (v.a. Zwergfledermaus) sind jedoch im Bereich der schieferbedeckten Dächer nicht auszuschließen. Winterquartiere existieren höchstwahrscheinlich nicht.

Die heimischen Fledermäuse ernähren sich hauptsächlich von Insekten. Reine Waldfledermäuse wie die Bechsteinfledermaus haben sowohl ihre Quartiere im Wald als auch ihre Jagdgebiete. Gebäudefledermäuse nutzen meist das Offenland zum Jagen. Einige Arten wechseln auch zwischen den Lebensräumen. Das Untersuchungsgebiet wird teilweise von der Zwergfledermaus als Jagdgebiet aufgesucht. Der Innenhof spielt dabei eine Rolle, die Außenbereiche können vernachlässigt werden. Der Abendsegler fliegt meist in großen Höhen. Aufgrund der wenigen Kontakte ist davon auszugehen, dass er das Planareal nur überflogen hat.

Am häufigsten wurde die Zwergfledermaus registriert. Durch den geplanten Abriss geht kein essenzielles Jagdgebiet verloren. Jedoch ist eine potenzielle Zerstörung von Einzelquartieren der Zwergfledermaus möglich. Der Abendsegler ist höchstwahrscheinlich nicht betroffen.

#### Bilche:

Bilche wurden parallel zu den Vogelbegehungen untersucht. Es wurden dabei zugängliche Baumhöhlen und Heckenstrukturen auf Nester kontrolliert. In Deutschland gibt es vier heimische Schlafmäuse (Bilche): Siebenschläfer, Baumschläfer, Gartenschläfer und Haselmaus.

Es konnten jedoch keine Bilche im Untersuchungszeitraum im Projektareal erfasst werden. Somit kommt es zu keiner Betroffenheit der Bilche zu rechnen.

#### Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Folgenden werden Maßnahmen aufgelistet durch die eine Betroffenheit der vorhandenen Fledermaus- und Vogelarten vermieden oder ausgeglichen werden kann.

#### Maßnahme V1: Rodungen / Abriss der Gebäude außerhalb der Brutzeit

Um den geplanten Bau durchzuführen, sind im Projektareal Gehölz- und Heckenrodungen sowie Abrissarbeiten von Gebäudeteilen vorgesehen. Die Rodungs- und Abrissarbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, um



zu vermeiden, dass es zur Zerstörung von Nestern und Eiern kommt und damit zur Erfüllung eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG.

#### Maßnahme V2: Ökologische Baubegleitung (Fauna)

Potenzielle Baumhöhlen sowie Höhlen oder Spalten an Gebäuden sind unmittelbar vor Abriss bzw. Rodung von einer fachkundigen Person zu überprüfen. Bei Nicht-Besatz sind die Höhlen etc. mit Bauschaum zu versiegeln.

Sollten wider Erwarten Fledermäuse oder genutzte Nester vorgefunden werden, sind mit der Unteren Naturschutzbehörde Koblenz Maßnahmen abzusprechen, um eine Tötung oder Verletzung zu verhindern. Die Bauarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich einzustellen.

#### Maßnahme V3: Ökologische Baubegleitung (Baumschutz)

Bei Bauarbeiten wie Abgrabungen im Wurzelraum, Aufstellen von Baumaschinen im Kronenbereich, etc. sind Baumschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

"Die gesamte Kronentraufe, also der von der Krone überdeckte Bereich, zuzüglich 1,50 Meter gilt als Wurzelbereich und ist für Baumaßnahmen eigentlich tabu. In dieser Zone sollen alle Belastungen wie Ablagerung, Aufstellen von Maschinen und Material, Befahrung, Verunreinigung, Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie Bodenauf- und -abtrag vermieden werden." Die Norm DIN 18920 und RAS-LP 4 sind zu beachten. Die Maßnahmen sind während der Arbeiten von einer fachkundigen Person zu überprüfen.

#### Maßnahme V4: Lärm- und Lichtemissionen

Unnötige Lärm- und Lichtemissionen sollten im Rahmen der Bauarbeiten weitestgehend vermieden werden, um Vögel und Säugetiere u.a. bei Brut, Durchzug, beim Ruhen oder Jagen nicht zu stören (Einsatz von modernen Arbeitsgeräten, keine unnötige Beleuchtung beim Bau und der folgenden Nutzung).

#### Maßnahme A1: Ausgleich von Mehlschwalbennestern

Anfang Oktober wurde zusammen mit einem Schwalbenexperten die Umgebung hinsichtlich potenzieller Ausweichmöglichkeiten begangen. Es konnten im nahen Umkreis keine geeigneten Strukturen für die Anbringung der Ersatzquartiere ausfindig gemacht werden. Aus diesem Grund ist die Errichtung eines Schwalbenhauses im Geltungsbereich vorgesehen.

CEF-Maßnahme<sup>1</sup>: Bevor die derzeit genutzten Mehlschwalbennester entfernt werden, muss das Schwalbenhaus bereits bestehen. Dieses muss vor Beginn der nächsten Brutzeit, also spätestens Ende März 2017 errichtet werden. Es ist auf eine freie An- und Abflugmöglichkeit zu achten. Die Nester der Mehlschwalben sind durch Kunstnester (z. B. Fa. Schwegler) in doppelter Anzahl zu ersetzen.

---

<sup>1</sup> CEF-Maßnahmen sind „Continuous Ecological Functionality-measures“. Es handelt sich hierbei um Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion. Diese Maßnahmen werden im Bereich der Eingriffsregelung beim Artenschutz angewendet. Sie werden vor dem Eingriff in direkter funktionaler Beziehung durchgeführt um eine ökologisch-funktionale Kontinuität ohne zeitliche Lücke gewährleisten zu können.



#### Maßnahme A2: Ausgleich von potenziellen Fledermaus-Einzelquartieren

Potenzielle Einzelquartiere gehen durch den Abriss der Gebäude verloren. Um diesen Verlust auszugleichen, sind im direkten Umfeld an Gebäuden und Bäumen vor Beginn der Abriss- und Baumaßnahmen (CEF-Maßnahme) vier künstliche Fledermausquartiere (z. B. Fa. Schwegler) anzubringen. Dadurch kann eine Betroffenheit von potenziellen Einzelquartieren kompensiert werden.

#### Maßnahme A3: Ausgleich von Hausrotschwanz-Brutstätten

Es sind Ersatzquartiere bereitzustellen. Diese müssen vor Beginn der Abriss- und Baumaßnahmen an der Kapelle angebracht werden (CEF-Maßnahme). Nach Fertigstellung der Arbeiten sind die Halbhöhlen an das neue Gebäude anzubringen. Die Nester müssen im lokalräumlichen Umfeld durch Kunstnester (z. B. Fa. Schwegler) in doppelter Anzahl ersetzt werden.

#### Fazit Artenschutz:

Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände hinsichtlich Vögel und Fledermäuse erfüllt werden, sind die genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu befolgen.

Vermeidungsmaßnahmen: Bei den anstehenden Arbeiten ist zu beachten, dass die Rodung der Bäume und auch der Abriss des Gebäudes außerhalb der Brutzeit stattfinden (V1). Zudem sollen Ökologische Baubegleitungen hinsichtlich der Fauna und des Baumschutzes erfolgen (V2, V3). Lärm- und Lichtemissionen sind weitestgehend zu vermeiden (V4).

Ausgleichsmaßnahmen: Die Bau- und Abrissarbeiten sollen bereits im Winter 2016 erfolgen. Es muss ein Schwalbenhaus vor Entfernung der Nester bis spätestens Ende März 2017, also vor Beginn der Brutsaison der Mehlschwalbe, errichtet werden (A1). Die Errichtung und der Standort des Schwalbenhauses erfolgt in Absprache mit der SGD Nord. Der Verlust potenzieller Quartiere von Fledermäusen wird durch die Anbringung von Fledermausflachkästen an der Kapelle/ dem Baumbestand kompensiert (A2). Für den Hausrotschwanz werden ersatzweise zwei Halbhöhlenkästen an der Kapelle aufgehängt (A3). Die Ausgleichsmaßnahmen sind alle vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten durchzuführen.

Zudem wird empfohlen für mögliche höhlenbrütende Vogelarten drei Vogelkästen am vorhandenen Baumbestand anzubringen. Außerdem sollten am neuen Gebäude zusätzlich zum Schwalbenhaus Mehlschwalbennester und Fledermauskästen abgebracht werden.

#### 5.15.4 Klima und Luft

Das Plangebiet und der umliegende Bereich sind, überwiegend versiegelt. Die stark eingeschränkte Kaltluftentstehung aufgrund des hohen Versiegelungsgrades erzeugt einen Wärmeinseleffekt. Entsprechend kann der Bereich des Plangebietes dem Klimatotyp Stadtklima mit mehrgeschossigen teilweise geschlossener Bebauung mit wenigen Grünflächenanteilen zugeordnet werden. Hieraus resultieren abends hohe, morgens allerdings



mäßig niedrige, Oberflächenstrahlungstemperaturen. Diese Rahmenbedingungen des Wärmehaushaltes lassen darauf schließen, dass tagsüber relativ hohe Lufttemperaturen zu erwarten sind. Die mäßige, teilweise dichte Bebauung bei gleichzeitig mäßig hoher bis starker Versiegelung führt zu teilweise erheblichen Abweichungen vom Freilandklima. In den Nächten dominieren hier mäßige bis gute nächtliche Abkühlungsraten.

Das im Plangebiet und seiner Umgebung, oben geschilderte stark anthropogen beeinflusste städtische Klima wird mit der Umsetzung der neuen Planung grundsätzlich nicht erheblich verschlechtert. Die Stellung neuer Gebäude schränkt den Luftaustausch mit der Umgebung ein. Kaltluftentstehungsfläche geht verloren. Als Maßnahmen, um dem Klimawandel entgegenzuwirken oder um der Anpassung an den Klimawandel zu dienen, und zur Erhöhung der städtebaulichen Qualität wurden im Bebauungsplan Pflanzfestsetzungen, Regelungen zur Mindestdurchgrünung im Plangebiet sowie zum Erhalt vorhandener Vegetation und zur Dachbegrünung getroffen.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit der Ordnungsziffer AF gekennzeichneten Fläche eine Baumreihe aus mindestens 8 hochstämmige mittelkronigen und standortgerechten Laubbäumen in Kübeln vorzusehen ist, mindestens 10 % der Grundstücksflächen als Grünfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sind und pro angefangene 6 oberirdische, nicht überdachte, Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet und zur Minderung des Niederschlagswasserabflusses sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer extensiv oder einfach intensiv zu begrünen

Die vorgesehenen Baumpflanzungen und Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern tragen zur Frischluftproduktion, zur Staubbindung und zur Luftbefeuchtung durch Verdunstung bei. Der Schattenwurf hat zudem eine zusätzliche Kühlfunktion an heißen Sommertagen. Wichtig für eine hohe Kühlleistung ist der Anschluss der Bäume an den gewachsenen Boden. Durch die geplante Begrünung im Plangebiet kann einer Verschlechterung des Kleinklimas im Plangebiet entgegen gewirkt werden.

Im vorliegenden Planbereich ist bereits durch die konsequente Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude eine optimale Ausrichtung der Gebäudefassaden nach Süden zur Erzielung möglichst hoher passiv-solarer Gewinne vorhanden. Des Weiteren lässt die relativ kompakte und dadurch wärmeverlustarme Gebäudegeometrie zufriedenstellende bis gute wärmeseitige Energieeffizienzen erwarten.

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen regeln, welche Mindestabstände zwischen Gebäuden erforderlich sind und dienen unter anderem dazu, eine ausreichende Belichtung und Besonnung zu gewährleisten. Im Planfall werden die erforderlichen Abstandsflächen nach Landesbauordnung zu den Bestandsgebäuden eingehalten, so dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

Negative Einflüsse, die über das normale Maß einer baulichen Entwicklung hinausgehen sind für die Schutzgüter Klima und Luft nicht zu befürchten. Das zwischen bereits bebauten Grundstücksflächen befindliche Plangebiet besitzt



aufgrund seiner Lage und topografischen Ausprägung keine Bedeutung für den klimatischen Ausgleich und die Kaltluftversorgung der umgebenden Flächen. Schädliche Aspekte für Klima und Luft werden weitgehend vermieden.

#### 5.15.5 Wasserhaushalt und Boden

Das durch die aktuelle Planung bewirkte Eingriffspotenzial ist als gering zu bewerten, besonders da mit dem Bau der Kirchengebäude bereits eine erhebliche Beeinflussung des natürlichen Gefüges sowie der Bodenfunktion stattgefunden hat. Dennoch ist es wichtig, entsprechende Schutzvorkehrungen vor vermeidbarer Versiegelung und vor Erosion durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Auflagen in den Baugenehmigungen vorzusehen. Dies kann durch Reduzierung der versiegelten Flächen sowie Nutzung von versickerungsfähigen Belägen geschehen.

Dies spielt nicht nur für die Wiederherstellung der Bodenfunktion sondern ebenso für den Wasserhaushalt eine wichtige Rolle. Aus diesem Grund ist auch die Oberflächenwasserbewirtschaftung in der Planung zu berücksichtigen. Generell sind alle Grundwasservorkommen als begrenztes und weitgehend irreversibles Gut schützenswert. Gleichzeitig sind die Verminderung der zulässigen Oberflächenversiegelung sowie die sinnvolle Begrenzung der überbaubaren Flächen anzustreben.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Planbereich liegt jedoch im Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz in der Schutzzone III B. Dementsprechend sind die Stellplätze und die Zufahrten in einer wasserundurchlässigen Bauweise auszuführen um Verunreinigungen des Grundwassers zu vermeiden.

Bereiche mit Altablagerungen bzw. Altlasten sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

#### 5.15.6 Landschaftsbild und Kulturgüter

Das Plangebiet liegt in der Stadt Koblenz innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Durch das Vorhaben kommt es zu einer Nutzungsänderung eines bereits bebauten Bereiches. Durch die umliegende Bebauung liegt bereits eine bauliche Wahrnehmung des Planbereichs vor.

Im Planbereich befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Maria-Hilf-Kapelle. Die Maria-Hilf-Kapelle ist ein geschütztes Kulturdenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) und in der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz eingetragen. Sie liegt in Koblenz-Lützel in der Mayener Straße 82 und ist wegen ihrer neuspätgotische Stilformen geschützt. Durch ein Abrücken des Neuplanung vom Kulturdenkmal wird dieses optisch weniger bedrängt und bleibt somit in seiner optischen Wahrnehmung als Sakralbau erhalten.



#### 5.15.7 Mensch, Erholung Wohnumfeld

Es sind die Auswirkungen zu untersuchen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen. Im Blickfeld stehen in erster Linie Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholung des Menschen. Dabei ergeben sich thematische Überschneidungen zu den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft und Landschaft, so dass zu den genannten Aspekten auf diese Kapitel verwiesen wird.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen und östlichen Anschluss an vorhandene Wohnbebauung. Südlich und östlich verlaufen die vielbefahrenen Bundesstraßen B9 (Bonnerstraße) und B416 Mayener Straße. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet herrscht ein Belastungsklima mit sommerlicher Hitze und Schwüle sowie eingeschränktem Luftaustausch.

Innerhalb des Planbereichs ist kein Potenzial der Freizeit- und Erholungsvorsorge betroffen. Die außerstädtische Feldflur dient der wohnortnahen Kurzzeiterholung. Die vorhandenen umliegenden Verkehrs- und Fußwege erfüllen heute und auch künftig Verbindungsfunktionen für die wohnungsnaher Erholung (Spaziergänge, Fahrradfahren etc.). Für die weniger mobilen Menschen und Bewohner, deren Ausflugsradius eingeschränkt ist wird eine ansprechende Grünplanung im Planbereich geschaffen (z. B. durch einen möglichen Innenhof). Zudem können die nördlich und nordwestlich angrenzenden Wohnquartiere eine adäquate Erholungsumgebung bieten.

Störende Lärmimmissionen auf den Planbereich sind durch die umliegenden o.g. Hauptverkehrsstraßen zu erwarten – hierzu wird auf das Kapitel 5.12 verwiesen.

Es ist mit einer geringfügigen Zunahme der Verkehre durch das Planvorhaben zu rechnen, die aber aufgrund der sehr geringen baulichen Erweiterung nur zu einer geringen Mehrbelastung der angrenzenden Siedlungsflächen führt. Es sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Wohnqualität durch den durch die Planung verursachten Mehrverkehr zu erwarten.

Die ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallentsorgung ist durch die vorhandenen Leitungen sichergestellt.

Bedeutende siedlungsnahe Freiflächen für die landschaftsbezogene Erholung gehen durch die Bebauungsplanänderung nicht verloren. Es sind keine negativen Veränderungen für die bisherigen Anwohner zu erwarten.

Aufgrund von Art und Umfang der Planung sowie der relativ geringen Empfindlichkeit des umliegenden Planungsraumes sind keine erheblichen Auswirkungen auf Menschen bzw. die menschliche Gesundheit durch das Planvorhaben zu erwarten. Die getroffenen Maßnahmen werden als ausreichend erachtet um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

#### 5.15.8 Fazit

Mit Inanspruchnahme einer bereits baulich überformten Fläche innerhalb des Bebauungszusammenhangs wird eine dem Innenbereich zugeordnete Fläche



genutzt. Ein Eingriff wird bauplanungsrechtlich nicht vorbereitet. Es erfolgt eine sinnvolle Folgenutzung einer mindergenutzten Fläche.

Den relevanten Umweltbelangen wird durch vermeidende und mindernde Maßnahmen begegnet. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der geringen Plangebietsgröße sind die Auswirkungen der Nutzungsänderung als nicht erheblich einzustufen.

Es sind ein flächensparender Zuschnitt der Bauflächen und eine einfache und konfliktfreie Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz vorgesehen. Außerdem wird dem baugesetzlich definierten sparsamen Umgang mit Grund und Boden in besonderer Weise entsprochen. Ebenso wird der fachgesetzlich (u. a. durch das BNatschG, das LNatSchG und das BBSchG) definierte Minimierungsgrundsatz beachtet.

Schutzgebiete nach Landes-, Bundes- oder EU-Recht liegen nicht im planungsrelevanten Umfeld. Auch mit artenschutzrechtlichen Belangen ist das Projekt vereinbar, wenn die vorgesehenen Maßnahmen umgesetzt werden. Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sind schon allein aufgrund der Nutzungsänderung von in der innerörtlichen Lage nicht zu befürchten.



## 6. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“)

lfd. Nr.	Kriterium	erfüllt	nicht erfüllt	nicht relevant
<b>1.</b>	<b>Siedlungsstruktur und Funktionsmischung / kurze Wege</b>			
1.1	Festsetzung von Flächen für wohnungsnaher Versorgung, soziale Infrastruktur, Dienstleistungen und Freiräume	x		
1.2	Festsetzungen ermöglichen Funktionsmischung horizontal und vertikal	x		
1.3	Festsetzung integrierter Gemeinbedarfsstandorte	x		
1.4	Festsetzung von Bauflächen für unterschiedliche Wohnformen und Trägermodelle (z.B. Mischung von Einfamilienhäusern mit Geschosswohnungsbau) und von gewerblichen Bauflächen für unterschiedliche Gewerbebetriebe (Nutzungsflexibilität)			x
<b>2.</b>	<b>Sicherheit</b>			
2.1	Übergeordnete Fußgänger- und Radfahrerführung in belebten Bereichen	x		
2.2	Festsetzung von ausreichenden Wegen und Erschließungsflächen am Siedlungsrand bzw. in Grünflächen als öffentliche Flächen (damit Beleuchtung ermöglicht ist)			x
2.3	Vermeidung von Bauflächenfestsetzungen und Pflanzfestsetzungen im öffentlichen Raum, die zu Sichtbarrieren führen	x		
2.4	Bevorzugung raumbildender Bauweisen mit belebten Erdgeschoßzonen in Misch-, Gewerbe- und Kerngebieten (z. B. Blockrandstrukturen, Vermeidung blinder Fassaden)			x
2.5	Begrenzung der Einfriedungshöhen gemäß landesrechtlicher Rahmenbedingungen			x
<b>3.</b>	<b>Freiräume</b>			
3.1	Festsetzung von Flächen für öffentliche, wohnungsnaher Kleinkinderspielplätze sowie extensive Spiel- und Freiflächen			x
3.2	Festsetzung von multifunktionalen, zentral gelegenen Aufenthaltsflächen (öffentliche Flächen nicht auf „Restflächen“)			x
<b>4.</b>	<b>Wohnen</b>			
4.1	Festsetzung von Begrenzungen zur max. zulässigen Zahl von WE pro Wohngebäude in Abhängigkeit vom Freiraumangebot und den Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr			x



4.2	Festsetzung von ausreichenden Flächen für Nebenanlagen zur Realisierung von Gemeinschaftsanlagen (z.B. Fahrräder, Kinderwagen, Abfallbehälter) und Kommunikation (z.B. Gemeinschaftsräume, Gäste, überdachte Freibereiche)	x		
4.3	Festsetzung von geeigneten Bauflächen, die auch eine Realisierung spezieller Wohnformen ermöglichen (z.B. betreutes Wohnen, generationsübergreifend, multikulturell)	x		
<b>5.</b>				
5.1	Direkte Wegenetze für Fußgänger und Radfahrer zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen (z.B. Grünflächen, Naherholungsgebiete, Spiel- und Sportanlagen, Versorgungseinrichtungen, Gemeinbedarfseinrichtungen)	x		
5.2	Sicherung ausreichender Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum durch Einplanung ausreichender Querschnitte für Gehwege, Plätze und Querungsmöglichkeiten)			x
5.3	Einbindung von ÖV-Trassen und ÖV-Haltestellen in das belebte städtebauliche Umfeld			x
5.4	Sicherung der barrierearmen Fuß- und Radwegeerschließung		x	
5.5	Einbindung von Fahrradabstellanlagen in das belebte städtebauliche Umfeld			x
5.6	Anordnung von gendergerechten Stellplatzanlagen (kurze und sichere Wege vom Stellplatz zu den Gebäuden)			x



## 7. **Bodenordnung**

Es handelt sich um ein erschlossenes und bebautes Gebiet. Die heutigen Eigentumsverhältnisse stehen der Planung nicht entgegen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 8. **Kosten**

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und Fachgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan entstehen der Stadt Koblenz keine Kosten. Die Vorhabenträgerin wird diese vollständig übernehmen. Auch die Kosten für die Baumaßnahmen und Erdarbeiten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Gleiches gilt für Maßnahmen der Erschließung des Plangebietes und des Artenschutzes einschließlich der Begrünungsmaßnahmen, der Entwässerungsmaßnahmen und sonstiger Maßnahmen.