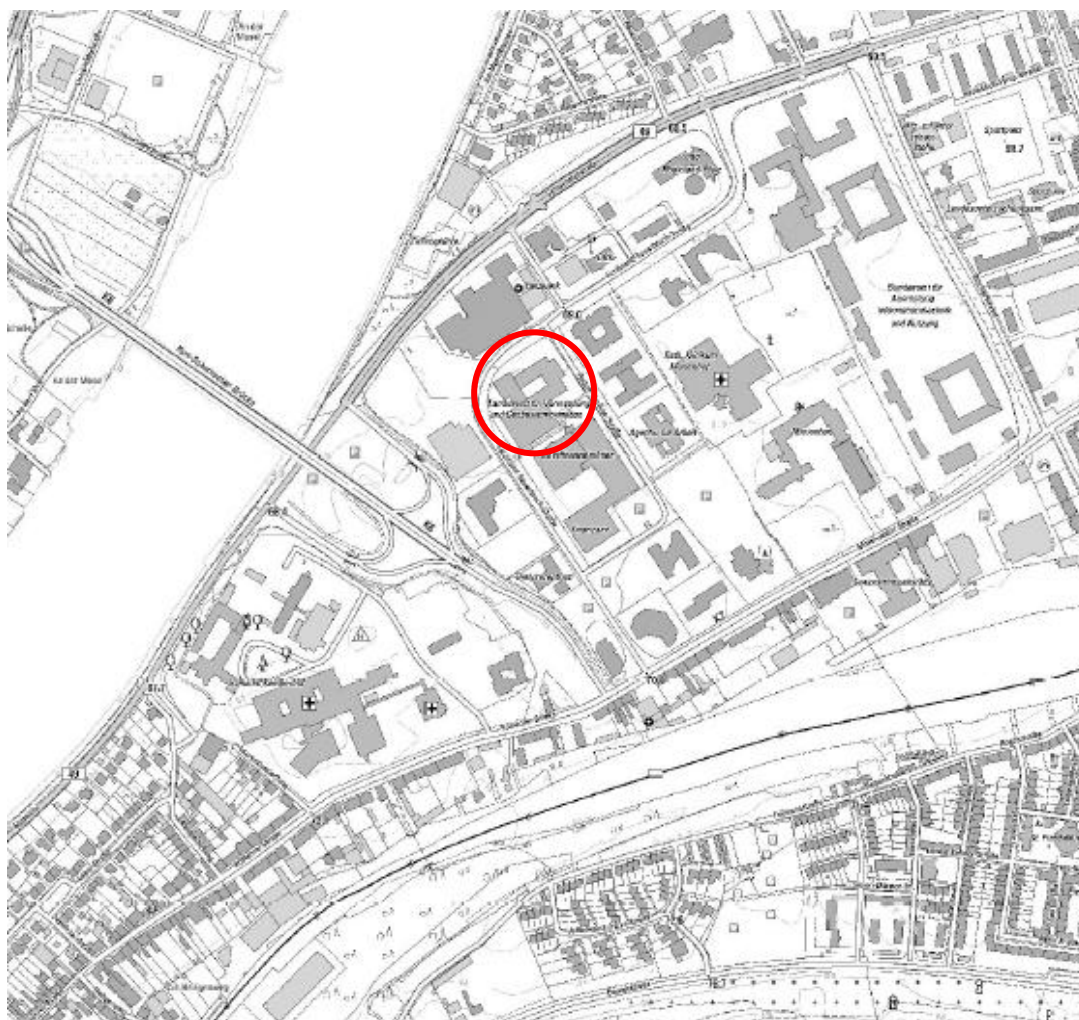




## **ENTWURF**

### **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 58 „Verwaltungszentrum II“**

### **10. Änderung**



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung  
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

September 2017



## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Anlass der Änderung und Beschreibung der Planungsziele.....</b>                                               | <b>3</b>  |
| <b>2. Art des Verfahrens.....</b>                                                                                   | <b>5</b>  |
| <b>3. Plangebiet .....</b>                                                                                          | <b>6</b>  |
| 3.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich .....                                                         | 6         |
| 3.2 Aufhebung bestehender Bebauungspläne .....                                                                      | 6         |
| 3.3 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen .....                                                        | 6         |
| <b>4. Übergeordnete Planungen oder Planungsrechtliche Vorgaben.....</b>                                             | <b>7</b>  |
| 4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz.....                                                                 | 7         |
| 4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006).....                                        | 8         |
| 4.3 Planentwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes<br>Mittelrhein-Westerwald 2014 (RROPneu) ..... | 9         |
| 4.4 Flächennutzungsplan .....                                                                                       | 10        |
| <b>5. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung .....</b>                                                    | <b>11</b> |
| 5.1 Bau- und Nutzungskonzept.....                                                                                   | 11        |
| 5.2 Freiflächenkonzeption .....                                                                                     | 13        |
| 5.3 Verkehrserschließung .....                                                                                      | 14        |
| 5.4 Verkehrsplanerische Gesamtbetrachtung des Verwaltungszentrums.....                                              | 15        |
| <b>6. Planinhalte .....</b>                                                                                         | <b>17</b> |
| 6.1 Art der baulichen Nutzung.....                                                                                  | 17        |
| 6.2 Maß der baulichen Nutzung .....                                                                                 | 17        |
| 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....                                                                | 19        |
| <b>7. Umweltbelange .....</b>                                                                                       | <b>19</b> |
| <b>8. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“) .....</b>                                    | <b>21</b> |
| <b>9. Bodenordnung und Kosten .....</b>                                                                             | <b>21</b> |
| <b>Grundlagen .....</b>                                                                                             | <b>21</b> |
| <b>Abbildungsverzeichnis .....</b>                                                                                  | <b>21</b> |



## **1. Anlass der Änderung und Beschreibung der Planungsziele**

Nach dem das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation in der Ferdinand-Sauerbruch-Straße 15 im Stadtteil Rauental angekündigt hat, seinen Sitz zu verlagern und in den ehemaligen Standort der Telekom in der Von-Kuhl-Straße 49 im Stadtteil Lützel umzuziehen, ergab sich für die DEBEKA Versicherungsgruppe die Möglichkeit, den vorhandenen Hauptsitz an der Ferdinand-Sauerbruch-Straße 18 zu erweitern und eine Zusammenführung einzelner Teilstandorte im Stadtgebiet vorzunehmen.

Aus diesem Grund hat die DEBEKA-Gruppe frühzeitig entsprechende Planungen eingeleitet und auch Kontakt mit dem Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Koblenz aufgenommen. Erste Überlegungen hinsichtlich möglicher Gebäudeabmessungen und Flächenbedarfe waren bereits im August 2014 Bestandteil einer Bauvoranfrage zur Erörterung der bauplanungsrechtlichen Umsetzbarkeit. Im Laufe der weitergehenden Planungen stellte sich jedoch heraus, dass der Bedarf an Büroflächen und Parkraum nicht mit den gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 58, Änderung Nr. 1 vereinbar ist und vorbehaltlich der weitergehenden Planung eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich wird.

Nach dem der Umzug des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz im Jahr 2015 vollzogen wurde, hat die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft das Grundstück erworben. Die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft möchte gemeinsam mit der DEBEKA-Gruppe das Projekt realisieren und tritt vorliegend als Bauherr und späterer Vermieter der neuen Büroräume auf.

Das Verwaltungszentrum im Stadtteil Rauental ist seit vielen Jahren Standort für zahlreiche Dienstleistungs- und Verwaltungsunternehmen sowie Behörden und ist damit ein wesentlicher Arbeitsplatzschwerpunkt in der Stadt Koblenz. Die DEBEKA-Gruppe ist hier sowie im gesamten Stadtgebiet eines der größten Unternehmen und gehört auch zu den größten Arbeitgebern und hat damit für die Stadt Koblenz als Oberzentrum eine nicht unerhebliche Bedeutung.

Das Verwaltungszentrum weist durch seine zentrale Lage, der guten verkehrlichen Anbindung und Erreichbarkeit, der Nähe zur Mosel und ihrem Uferbereich sowie der vorhandenen Infrastruktur zahlreiche weiche wie harte Standortfaktoren für Verwaltungs- und Dienstleistungsunternehmen auf. Die Intention der DEBEKA, den vorhandenen Standort zu erweitern und damit die Bedeutung des Verwaltungszentrums als Unternehmensstandort und Arbeitsplatzschwerpunkt weiter zu steigern und zu sichern, ist unter Berücksichtigung der vorausgehenden Ausführungen zu begrüßen. Schließlich wurde bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Verwaltungszentrum II“ im Jahre 1970 diese städtebauliche Entwicklung präferiert und initiiert. Auch die Planung der Kurt-Schumacher-Brücke zur Verbesserung der Verkehrsanbindung des Quartiers, war bereits Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die Ziele der DEBEKA-Gruppe decken sich insofern mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Koblenz. Durch die Zusammenführung von bislang peripher gelegenen Standorten an den Hauptsitz in der Ferdinand-Sauerbruch-Straße können hierdurch Synergien geschaffen und zusätzliche Wege, auch Verkehre, eingespart werden. Derzeit sind bis zu 2.600 Mitarbeiter der DEBEKA in angemieteten Räumlichkeiten untergebracht. Die Notwendigkeit des Unternehmens ggf. weitere Standorte neu zu erschließen um dem anhaltenden Flächenbedarf Rechnung zu tragen, kann durch die Umsetzung des geplanten Neubaus vermieden werden. Allein im Zeitraum 2013 – 2014 wurden 300 neue Mitarbeiter eingestellt. In dem Neubau sollen etwa 1.350 neue Mitarbeiter untergebracht werden, sodass der Standort insgesamt dann über ca. 2.750 Mitarbeiter verfügt. Des Weiteren erfährt der ehemalige Standort des Amtes für Vermessung und



Geobasisinformation eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung und es wird dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprochen. Da sich das hierfür notwendige Bauvolumen mit den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans nicht deckt, wird zur Erreichung der vorgenannten Ziele eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Verwaltungszentrum II“, Änderung Nr. 1 durchgeführt.

Zur Verwirklichung der dargestellten Ziele ist jedoch auch ein entsprechendes Bauvolumen notwendig. Doch neben den reinen quantitativen Aspekten ist die DEBEKA ebenso an einem Neubau interessiert, welcher architektonisch, städtebaulich und auch funktional dem Unternehmenshauptsitz gerecht wird, als Aushängeschild dienen kann und einem modernen Dienstleistungsunternehmen angemessen ist. Gleichmaßen soll sich das neue Gebäude auch an der Umgebung orientieren und den Stadtteil städtebaulich bereichern.

Um dies zu erreichen wurde unter der Leitung und Organisation des Architekturbüros Neubig Hubacher, Bismarckstraße 60, 50672 Köln im März 2016 ein zweiphasiger anonymer nichtöffentlicher städtebaulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb ausgeschrieben, welcher im November 2016 abgeschlossen wurde. Vertreter des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung waren hier im Rahmen der Erarbeitung der Aufgabenstellung und Vorprüfung der Arbeiten beteiligt und auch im Preisgericht vertreten.

Nachdem der Gewinnerentwurf von der DEBEKA intern abschließend geprüft und hinsichtlich einzelner Detailfragen abgestimmt wurde, wurde dieser im Mai 2017 den städtischen Gremien und der Öffentlichkeit präsentiert. Gleichzeitig wurde in diesem Rahmen der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans gefasst.



## **2. Art des Verfahrens**

Die Änderung des Bebauungsplans wird im sog. beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung ist jedoch, dass in ihm eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> oder von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Weiterhin darf durch das beschleunigte Verfahren keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Vorliegend soll eine Änderung des Bebauungsplans erfolgen, um ein Projekt zu verwirklichen, welches unter den bestehenden planungsrechtlichen Regelungen bezogen auf die geplante Baudichte und Höhe keine Zulassungsfähigkeit besitzt. Demnach dient das Verfahren der Nachverdichtung und es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Da die Geltungsbereichsgröße ca. 1,00 ha. beträgt, werden auch die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche eingehalten. Auch wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, da der Bebauungsplan Baurecht für einen Dienstleistungsbetrieb schafft. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht. Das Plangebiet ist vollständig von baulicher Nutzung umgeben und das nächstgelegene FFH-Gebiet Mosel befindet sich in einer Entfernung von ca. 180 m zum Plangebiet. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets durch die geplante Bebauung kann in Anbetracht der vorhandenen und unmittelbar angrenzenden Bebauung nahezu vollständig ausgeschlossen werden. Auch der Bereich zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet ist annähernd vollständig baulich genutzt.

Insgesamt liegen die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB vor.

### 3. Plangebiet

### 3.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtteils Rauental zwischen der Ferdinand-Sauerbruch-Straße im Nordwesten und der Rudolf-Virchow-Straße im Nordosten. Südöstlich grenzen die Flächen des Landesamts für Steuern unmittelbar an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von annähernd einem Hektar.

### 3.2 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Durch die Planung werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 58 „Verwaltungszentrum II“ und dessen erster Änderung im betreffenden Bereich vollständig überplant und aufgehoben.

### 3.3 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen

Wie bereits erläutert befindet sich das Plangebiet im sog. Verwaltungszentrum des Stadtteils Rauental, der Standort zahlreicher Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe ist. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind insofern das Landesamt für Steuern, die Agentur für Arbeit, das katholische Klinikum Koblenz-Montabaur, die Techniker Krankenkasse, die DRK Koblenz, die DEBEKA Hauptverwaltung und weitere Dienstleistungsbetriebe zu finden. Die städtebauliche Struktur ist dementsprechend geprägt durch mehrgeschossige Bürogebäude mit den zugehörigen Stellplatzanlagen und Tiefgaragen. Die max. Höhe von bis zu 76 m erreicht hierbei das Debeka Bestandsgebäude. Aber auch größere und kleinere Grünflächen durchziehen das Quartier, sodass sich trotz der vorhandenen Bauhöhen, Arbeitsplatzdichte und den umfangreichen Geschossflächen eine aufgelockerte Baustruktur ergibt.

Auch die weitere Umgebung des Plangebiets ist durch gewerbliche Nutzungen und bedeutsame Verkehrswege geprägt. Die nächstgelegene umfangreichere Wohnbebauung befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m zum Plangebiet. Hierbei handelt es sich um das Wohngebiet „In der Spitz“.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets und städtebauliche Struktur (ohne Maßstab, Quelle: Google Maps)



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

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

Koblenz stellt einen Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung und oberzentralen Funktionen (Koblenz / Mittelrhein / Lahn) dar<sup>1</sup>. Es sollen die oberzentralen Funktionen im Oberzentrum Koblenz einschließlich der oberzentralen Verknüpfungsfunktion im Schienenschnellverkehr in Montabaur (ICE-Bahnhof) ausgebaut und mit den zentralörtlichen Funktionen der übrigen zentralen Orte verknüpft werden.<sup>2</sup> Es soll der Ausbau in der Region als Logistik-Standort (A 61, A 48, Rheinhafen, Bahnanbindung) und im IT-Medienbereich erfolgen, des Weiteren sind die Potenziale in den Bereichen der Verwaltung, Bundeswehr und der Gesundheitswirtschaft zu prüfen. Es sollen die Potenziale des Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ und des Welterbes „Limes“ ausgebaut und genutzt werden. Die Ausgestaltung des Entwicklungsbereiches Koblenz / Mittelrhein / Lahn soll durch erhöhte Kooperationen der Städte Koblenz, Neuwied, Andernach, Bendorf, Lahnstein und Mayen (sog. „Herzstädte“) gefördert werden<sup>3</sup>.

Koblenz ist als eines der fünf Oberzentren (OZ) neben Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System von großräumigen Verkehrsachsen und hat eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Die genannten Funktionen sind zu sichern.<sup>4</sup>

Ferner stellt Koblenz als Teil des Gebietes Koblenz-Neuwied-Andernach-Mayen einen klimatischen Belastungsraum dar. Für diese Räume, deren Siedlungen thermisch stark belastet sind und somit über eine schlechte Durchlüftung verfügen, sind Luftaustauschbahnen und Ausgleichsräume bedeutsam und in der Bauleitplanung zu sichern. Daher ist hier von den Gemeinden der erforderliche Handlungsbedarf besonders zu prüfen.<sup>5</sup>

Innerhalb des funktionalen Netzes des öffentlichen Verkehrs, das Schienen- und Busstrecken sowie leistungsfähige Umsteigeanlagen definiert, liegt die Stadt Koblenz innerhalb der großräumigen Schienenverbindungen „Rheinstrecke Köln / Bonn - Koblenz - Mainz - Ludwigshafen / Mannheim“ und „Moselstrecke Koblenz - Trier und weiter in Richtung Luxemburg“. Somit werden hier Verdichtungsräume in Deutschland und Europa miteinander verknüpft.<sup>6</sup>

Koblenz liegt innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Oberes Mittelrheintal“. Dieser hat eine landesweite Bedeutung als zentrale landschaftliche Leitstruktur im Rheinischen Schiefergebirge. Das LEP IV charakterisiert das „Obere Mittelrheintal“ als einzigartige Landschaft (aufgrund der Talgröße, der hohen Reliefenergie, den markanten Reliefformen, des Steillagenweinbaus und der hohen Dichte an Burgen und historischen Ortsbildern). Durch den Status UNESCO-Weltkulturerbe ist das „Obere Mittelrheintal“ eine historische Kulturlandschaft von weltweiter Bedeutung. Weiterhin besitzt es Bedeutung für die Naherholung, u.a. im Raum Koblenz.<sup>7</sup>

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 68

<sup>2</sup> ebenda, S. 69

<sup>3</sup> ebenda, S. 69

<sup>4</sup> ebenda, S. 86

<sup>5</sup> ebenda, S. 128/129

<sup>6</sup> ebenda, S. 149

<sup>7</sup> ebenda, S. 177



Darüber hinaus liegt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied, das eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Talsystem des Rheins besitzt und somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur (primär geprägt durch die Osthänge als Kulisse und optische Rahmensetzung) ist. Das landschaftliche Umfeld des Verdichtungsraumes hat eine hohe Bedeutung für die stadtnahe Erholung und die überörtliche Naherholung.<sup>8</sup>

Hinsichtlich der Schutzgüter Landschaft und Kulturgüter liegt Koblenz im nördlichen Bereich des Gebietes, das im Jahre 2002 auf Antrag der Länder Rheinland-Pfalz und Hessen als Welterbe „Oberes Mittelrheintal“ in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen wurde. Die UNESCO-Konvention zum Schutz des Weltkultur- und Naturerbes definiert in Art. 1 das Kulturerbe als bestehend aus Denkmälern, Ensembles und Stätten und das Naturerbe als Naturgebilde, geologische und physiografische Erscheinungsformen bzw. Gebiete sowie Naturstätten und Kulturlandschaften.<sup>9</sup>

Die vorliegende Planung trägt zur Stärkung und Entwicklung des Oberzentrums Koblenz und seiner damit verbundenen Funktionen bei. Gemäß Grundsatz 52 des LEP IV „verfügt Rheinland-Pfalz über ein umfassendes Angebot an bauleitplanerisch gesicherten Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie eine Vielzahl von Flächen der industriellen und militärischen Konversion in allen Landesteilen. Vor diesem Hintergrund ist ein effizienter Umgang mit den bereits verfügbaren Flächen erforderlich. Die gewerblich-industrielle Entwicklung ist auf die planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbegebiete sowie Brachflächen zu konzentrieren“<sup>10</sup> Diesem Grundsatz trägt die vorliegende Planung durch die Nachnutzung einer ehem. gewerblich (Verwaltungsstandort) genutzten Fläche und der Schaffung von Nachverdichtungspotenzialen im Innenbereich vollumfänglich Rechnung.

Unter Berücksichtigung der im vorliegenden B-Plan im Einzelnen verfolgten Ziele und deren planungsrechtlicher Umsetzung / Regelung im Rahmen der vorliegenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen liegen keine Erkenntnisse vor, dass die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen des LEP IV widerspricht.

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

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den vorliegenden Planungsraum betreffenden Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 dargestellt.

---

<sup>8</sup> ebenda, S. 181

<sup>9</sup> ebenda, S. 196

<sup>10</sup> ebenda, S. 95

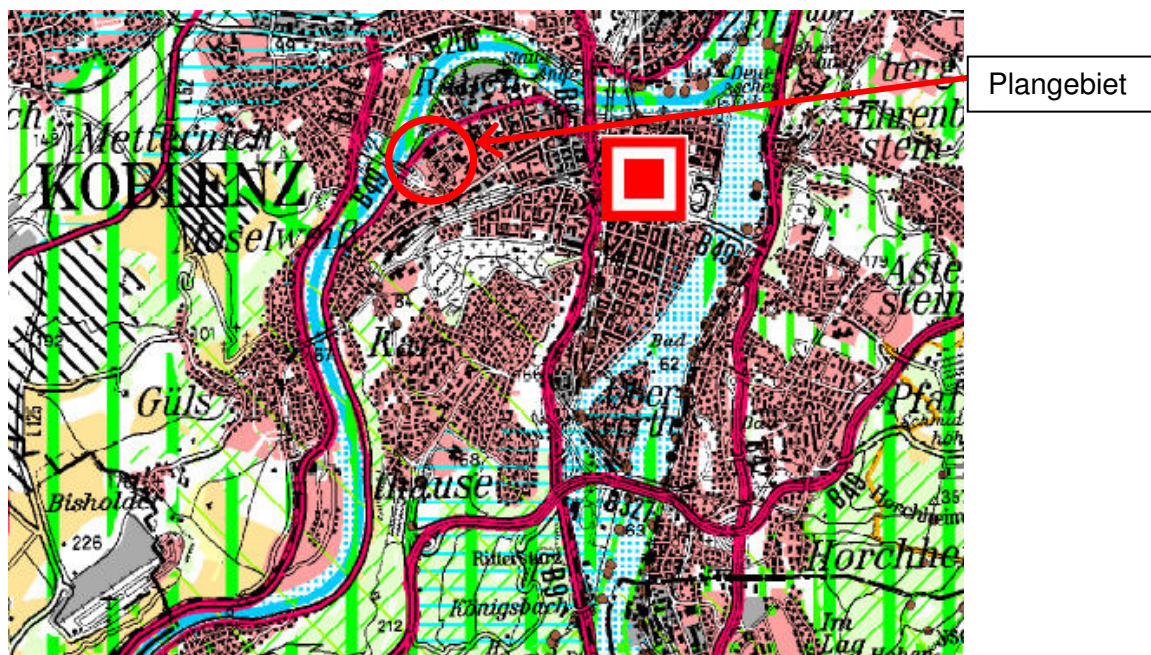


Abbildung 2: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP Mittelrhein-Westerwald 2006 mit Darstellung der Lage des Plangebiets

Gemäß den Darstellungen des RROP Mittelrhein Westerwald 2006 befindet sich das Plangebiet innerhalb der Siedlungsfläche sowie einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz.

Des Weiteren weist auch der RROP dem Oberzentrum Koblenz die Weiterentwicklung der damit einhergehenden Funktionen zu. Hiermit geht auch die Bereitstellung gewerblicher Flächen zur Weiterentwicklung des Arbeitsmarkts und Stärkung der oberzentralen Wirtschaftskraft einher. Darüber hinaus ist auch nach den Grundsätzen und Zielen des regionalen Raumordnungsplanes die Innenentwicklung der Ausweisung von neuen Bauflächen im Außenbereich vorzuziehen.

Die Planinhalte des Bebauungsplans entsprechen den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2006.

#### **4.3 Planentwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2014 (RROPneu)**

Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald hat am 16. Juni 2016 zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (Anpassung an das LEP IV) die 3. Eingeschränkte Anhörung zum Planentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

*Hinweis: Ziele des RROPneu stellen sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG dar. Sie sind damit nach § 4 ROG bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. An die zu treffenden Abwägungsentscheidungen werden insoweit höhere Anforderungen gestellt, als die künftigen Ziele des RROPneu in die Abwägung eingestellt werden müssen. Bei den Grundsätzen des RROPneu besteht keine Berücksichtigungspflicht. Diese können in die Abwägung eingestellt werden.*

Die Inhalte der Gesamtkarte zur Neuaufstellung des RROP sind mit den Inhalten des RROP 2006 identisch.

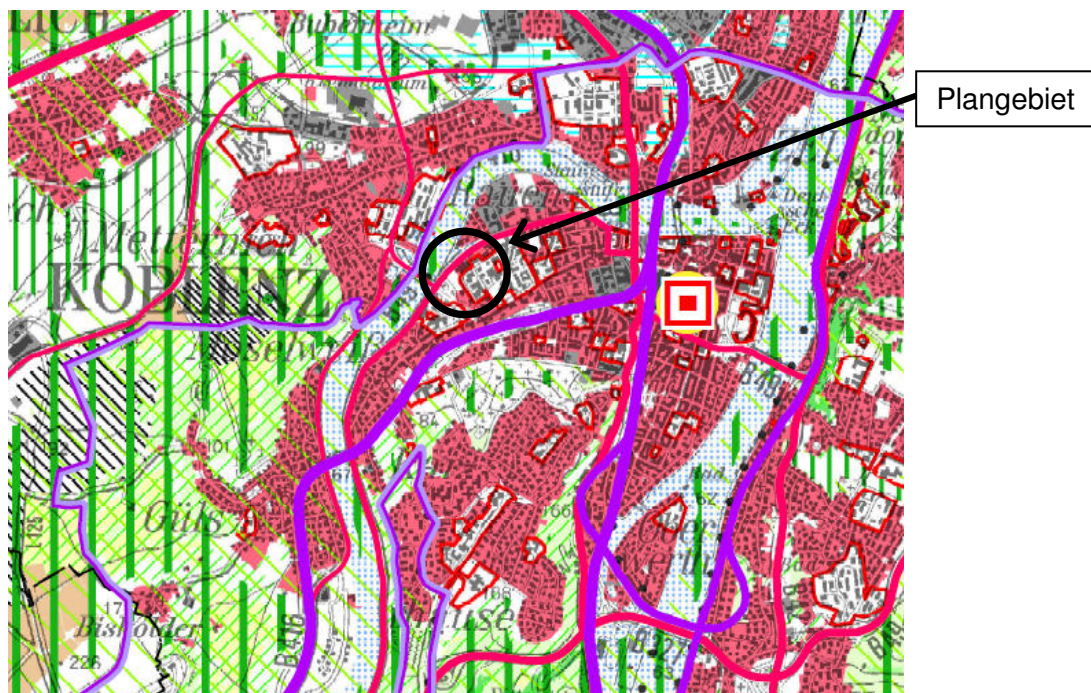


Abbildung 3: Auszug aus der Gesamtkarte zum Entwurf 2016 des RROP mit Darstellung der Lage des Plangebiets

Die vorliegende Planung entspricht auch den Zielen und Grundsätzen des RROPneu.

#### **4.4 Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt den Bereich des Plangebiets als sonstiges Sondergebiet dar. Die Planung ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



## **5. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung**

### **5.1 Bau- und Nutzungskonzept**

Die Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung einer bereits baureifen Fläche, die bereits seit vielen Jahren baulich genutzt wurde. Auch die geplante Art der baulichen Nutzung (Dienstleistung, Büronutzung, Verwaltung) entspricht der bislang ausgeübten Nutzung. Auch die vorgesehene bauliche Struktur ist mit dem ehemals vorhandenen mehrgeschossigen Bürogebäude vergleichbar. Die künftige Ausnutzbarkeit soll jedoch erhöht werden, was insbesondere die realisierbare Gebäudehöhe betrifft. Durch die Nachnutzung der Fläche durch die DEBEKA Versicherungsgruppe, die auf dem gegenüberliegenden Grundstück bereits mit ihrer Hauptverwaltung in einem mehrgeschossigen Bürogebäude anzutreffen ist, erfolgt eine sinnvolle Ergänzung des Verwaltungszentrums in jeglicher Hinsicht. Der Standort insgesamt wird aufgewertet und gestärkt, es ergeben sich Synergieeffekte durch die Zusammenlegung bislang verstreuter Firmenstandorte und das Quartier erhält eine architektonische und städtebauliche Ergänzung, die dem Standort als Sitz zahlreicher Dienstleistungsunternehmen noch mehr Gewicht verleiht. Es steht außer Frage, dass vor diesem Hintergrund gerade der Gebäudearchitektur und Gestaltung eine hohe Bedeutung zukommt. Mittels der Auslobung eines Wettbewerbs sollte daher erreicht werden, dass das neue Bürogebäude sowohl die funktionalen Anforderungen erfüllt und gleichermaßen den gesamten Standort städtebaulich bereichert. Im Folgenden soll daher das Wettbewerbsergebnis erläutert werden, wenngleich hierbei zu berücksichtigen ist, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der durch einen städtebaulichen Vertrag ergänzt wird.

Der Bebauungsplan bildet vorliegend einen Rahmen zur Festlegung der städtebaulichen Parameter, wie Gebäudehöhe, überbaubare Grundstücksflächen und Art der baulichen Nutzung. Die architektonischen Details des Siegerentwurfes finden insofern keinen Eingang in die Bebauungsplanfestsetzungen. Dennoch wird das Grundkonzept des Neubaus, nämlich die Schaffung eines dominanten, höheren Solitärgebäudes in einer sog. Z-Form, umgeben von deutlich niedrigeren „Sockelgebäuden“ durch die Bebauungsplanregelungen definiert. Die geplante Entwicklung ist grundsätzlich städtebaulich wünschenswert und eine Definition hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen wird für die geplante Bebauung und der Beurteilung ihrer Auswirkungen auf die Umgebung und das Stadtbild als ausreichend erachtet. Zudem werden hierdurch die Grundzüge und Kubaturen der künftigen Bebauung insoweit definiert, als dass eine städtebaulich nicht mehr vertretbare Bebauung und Nutzung ausgeschlossen werden kann. Es ist darüber hinaus davon auszugehen, dass die DEBEKA-Versicherungsgruppe eine entsprechende architektonisch und städtebaulich hochwertige Gestaltung für die Erweiterung ihres Hauptsitzes wünscht um eine repräsentative Wirkung zu entfalten und insofern maßgebliche Abweichungen von dem Wettbewerbsergebnis nicht zu erwarten sind. Die Bindung des Vorhabenträgers (Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft gemeinsam mit der Debeka Versicherungsgruppe) an das Projekt und die Bebauungsplanfestsetzungen erfolgte durch den Abschluss eines ergänzenden städtebaulichen Vertrages.

Insgesamt weist das Quartier und das Verwaltungszentrum im Stadtteil Rauental keinen derart schützenswerten städtebaulichen Charakter auf, der eine Notwendigkeit für detaillierte Gestaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan erkennen lässt. Der Bereich ist von einer verdichteten, mehrgeschossigen Bauweise mit Verwaltungs- und Büronutzungen geprägt, welche die unterschiedlichen Gestaltungselemente und architektonischen Trends mehrerer vergangener Jahrzehnte erkennen lässt und nun durch einen weiteren



Dienstleistungsstandort ergänzt wird. Die Bebauungsplanfestsetzungen gewährleisten, dass sich die Neubebauung in diesen Kontext einfügt, ein überdurchschnittlich hohes gestalterisches oder städtebauliches Schutzbedürfnis lässt sich aus dem umgebenden Bestand jedoch nicht herleiten, sodass auf umfangreiche Detailregelungen und gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet wird.

Es bleibt damit festzuhalten, dass die folgenden Darstellungen und Abbildungen des Wettbewerbsergebnisses nicht den abschließenden Regelungsgehalt des Bebauungsplanes widerspiegeln, jedoch die Ausnutzbarkeit der Festsetzungen anschaulich wiedergeben und den Wünschen des Vorhabenträgers für die künftige Bebauung entsprechen. Dennoch sind Änderungen im Rahmen der späteren Bauantragsstellung möglich, sofern hierdurch nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt werden. Die Bebauungsplaninhalte hinsichtlich dem Maß und der Art der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche orientieren sich aber in hohem Maße an dem Wettbewerbsergebnis, sodass wesentlich abweichende Gebäudeformen, -kubaturen und -höhen nicht zulässig sind. Darüber hinaus hat sich der Vorhabenträger selbst durch die Durchführung des Wettbewerbs und der Auswahl des Siegerentwurfs zur Umsetzung in der hier dargestellten Form einer Selbstbindung unterworfen.



Abbildung 4: Darstellung des geplanten Neubaus, Nordwestansicht vom DEBEKA Bestandsgebäude aus betrachtet.

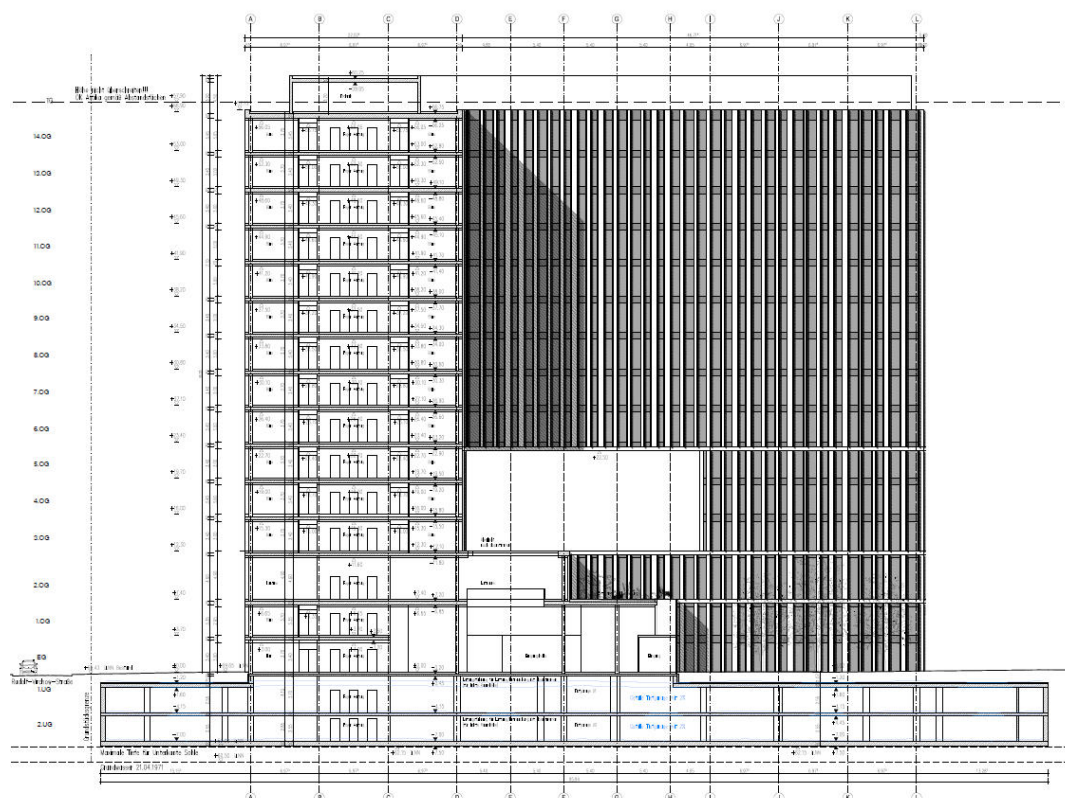


Abbildung 5: Schnitt von Nordost nach Südwest, Blickrichtung von Nordwest.

Wie den Abbildungen 4 und 5 entnommen werden kann, ist ein modern anmutender Bürokomplex mit Glasfassade und feingliedrigen Metallverkleidungen geplant. Als architektonische Besonderheit ist die Aussparung ab dem 2. Obergeschoss, die sich über drei Geschosse erstreckt, zu sehen. Diese verleiht dem Gebäude eine Durchlässig- und gewisse Durchsichtbarkeit. Eine weitere Besonderheit ist die geplante Verbindung zwischen dem Altbau und dem Neubau über die Ferdinand-Sauerbruch-Straße. Diese dient sowohl als funktionales wie auch optisches Verbindungselement der beiden Standorte.

Bezüglich des Nutzungskonzeptes wurde bereits erläutert, dass eine ausschließliche Büro- und Verwaltungsnutzung geplant ist, ergänzt durch dienende Nutzungen und Funktionen. Denkbar sind hier eine Kindertagesstätte oder ein Kindergarten, eine Mensa oder Kantine, Versammlungs- und Veranstaltungsräume, Rückzugs- oder Erholungsflächen. Derartige Ergänzungen sind bei einem Betrieb dieser Größenordnung notwendig und stellen daher keinen eigenen Nutzungszweck dar, sondern besitzen eine dienende Funktion gegenüber der Hauptnutzung oder ergänzen diese sinnvoll.

## 5.2 Freiflächenkonzeption

Die Freiflächengestaltung im Plangebiet besteht aus unterschiedlichen Komponenten wie Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Flächen mit Aufenthaltsqualitäten sowie ausschließlichen Grün- und Pflanzflächen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nur die wesentlichen Elemente in die Bebauungsplanfestsetzungen integriert wurden, da zum Zeitpunkt der Planaufstellung die Objektplanung noch nicht abschließend vorlag und insofern die endgültige Freiflächengestaltung erst im Rahmen der Objektplanung vollends feststeht. Es ist daher sehr wahrscheinlich, dass die tatsächlichen Pflanzmaßnahmen und begrünten Flächen sowie der Anteil der Dachbegrünung deutlich über das im Bebauungsplan festgesetzte Maß hinausgehen.



Unabhängig davon sind innerhalb des Geltungsbereichs mind. 45 Bäume zu pflanzen, 1.500 m<sup>2</sup> Freifläche zu bepflanzen und 15% der Dachfläche zu begrünen.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Die wegemäßige und leitungsgebundene Erschließung des Plangebiets ist über die Ferdinand-Sauerbruch-Straße und die Rudolf-Virchow-Straße gewährleistet. Diesbezügliche Festsetzungen sind demnach im Bebauungsplan keine vorhanden.

Unabhängig hiervon ist auch zu betrachten, dass durch hier zu schaffenden Arbeitsplätze und der dadurch entstehende Verkehr von den betreffenden Straßen und Knotenpunkten aufgenommen werden kann. Die nicht unerhebliche Anzahl der künftig an dem Standort Beschäftigten und deren Stellplatzbedarf verursachen schließlich auch einen entsprechenden Zu- und Abgangsverkehr. Um dies beurteilen zu können wurde bereits im Oktober 2015 eine verkehrsplanerische Standortuntersuchung zur Erweiterung der Debeka Hauptverwaltung in der Ferdinand-Sauerbruch-Straße von dem Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik (VERTEC), Hohenzollernstraße 119, 56068 Koblenz, erstellt.

Auf Grundlage der Annahme, dass ca. 1.300 Mitarbeiter am neuen Standort untergebracht werden und etwa 600 Stellplätze in einer mehrgeschossigen Tiefgarage entstehen, wurden die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen sowie die Ausgangssituation im unmittelbar betroffenen Bereich der Ferdinand-Sauerbruch-Straße und der Rudolf-Virchow-Straße sowie der Anschlüsse im Zuge der Schlachthofstraße und Koblenzer Straße ermittelt. Ebenso wurde ein Nachweis von Verkehrsfluss und Leistungsfähigkeit für die maßgebenden Knotenpunkte erbracht. Die verkehrlichen Auswirkungen der im Bau befindlichen Nordentlastung Koblenz-Metternich wurden hierbei ebenso berücksichtigt. Demnach ergeben sich hierdurch im betroffenen Bereich lediglich spürbare Veränderungen für die Schlachthofstraße. Die Zunahmen in dem maßgeblichen Streckenabschnitt werden zwischen 8 und 13% liegen. Weiterhin wurde berücksichtigt, dass bei einer Verlagerung von Mitarbeitern der Debeka aus angemieteten Standorten in den Neubau, eine Nachnutzung der dann frei werdenden Nutzflächen erfolgt. Eine Betrachtung ohne die Annahme, dass diese Standorte nachgenutzt werden, wurde ebenfalls durchgeführt. Da jedoch realistisch betrachtet von einer, wenn auch ggf. erst mittelfristigen, Nachnutzung auszugehen ist, wird im Folgenden allein auf die Ergebnisse der Gesamtbetrachtung Bezug genommen.

Die Analyse berücksichtigt zusätzlich den geplanten Neubau eines Parkhauses auf dem Gelände des Katholischen Klinikums Koblenz-Montabaur im nahen Umfeld des Plangebiets. Insgesamt hat demnach eine umfangreiche gutachterliche Bewertung der verkehrlichen Veränderungen stattgefunden.

Im Ergebnis sind für Bereiche der Ferdinand-Sauerbruch-Straße und der Rudolf-Virchow-Straße merkliche Veränderungen zu erwarten. „Insbesondere für die Rudolf-Virchow-Straße ergeben sich aufgrund der geplanten Parkplatzerweiterungen Zunahmen von bis zu 75% (bei geringen Ausgangsbelastungen von unter 1.000 Kfz/4h). Für die Schlachthofstraße sind keine merklichen Veränderungen zu verzeichnen, während sich dagegen im Querschnitt der Koblenzer Straße Richtung Kurt-Schumacher-Brücke rd. 21% Belastungssteigerungen ergeben.“<sup>11</sup>

Die Analyse der Leistungsfähigkeit und des Verkehrsflusses ergab, „dass für den Knotenpunkt (K1, Einmündung am Standort Lotto Rheinland-Pfalz) Schlachthofstraße/Ferdinand-Sauerbruch-Straße die Qualitätsstufe „B“ (A: Sehr gut, B: gut,

---

<sup>11</sup> Verkehrsplanerische Standortuntersuchung Debeka Hauptverwaltung, Oktober 2015, Büro VERTEC, Hohenzollernstraße 119, 56068 Koblenz, S. 17



C: befriedigend, D: noch stabil) für den Strom ausgewiesen wird.“<sup>12</sup> „Die Reserven bis zu Überschreitung der Stufe D betragen über 60%. Der Knotenpunkt weist einen Verkehrsfluss von guter bis ausgezeichneter Qualität auf.“<sup>13</sup> „Auch der Knotenpunkt K2, Schlachthofstraße/Ferdinand-Sauerbruch-Straße (Einmündung Debeka und Techniker Krankenkasse) weist in der Prognose die Qualitätsstufe B mit Reserven bis zur Überschreitung der Stufe D von über 100% auf, während der Knotenpunkt Ferdinand-Sauerbruch-Straße/Rudolf-Virchow-Straße (K 4) über die Qualitätsstufe C mit Reserven von 12% verfügt.“<sup>14</sup> „Die Einmündung Ferdinand-Sauerbruch-Straße/Koblenzer Straße (K5) wird mit der Qualitätsstufe E und einer Überlastung von 5% berechnet.“<sup>15</sup> Die Analyse hält hierzu aber fest, „dass sich die rechnerisch ausgewiesene „Grenzleistungsfähigkeit“ in der Praxis nicht bestätigen lässt. Maßgebliche Kapazitätsprobleme sind nicht erkennbar. Daher ist mit leistungstechnischen Problemen nicht zu rechnen. Für die verbleibenden Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet wurden aufgrund der geringen Belastungen keine Leistungsnachweise geführt, da Knotenpunkte bis zu einer Spitzenstundenbelastung von 800 Kfz/g als uneingeschränkt leistungsfähig eingestuft werden.“<sup>16</sup>

Insgesamt haben die Berechnungen zu Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss ergeben, „dass die durch die Vorhaben ermittelten Belastungsgrenzen im Zuge der Ferdinand-Sauerbruch-Straße und der Rudolf-Virchow-Straße wegen der geringen Ausgangsbelastungen zu keinen erwähnenswerten Beeinträchtigungen im Verkehrsfluss führen. Auch für die beiden anbindungspunkte im Zuge der Schlachthofstraße werden deutliche Leistungsreserven ausgewiesen. Demgegenüber weisen die Berechnungen für die Anbindung der Ferdinand-Sauerbruch-Straße an die Koblenzer Straße [...] eine rechnerische Grenzleistungsfähigkeit aus.“<sup>17</sup> „Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die 2015 erhobene Spitzenstundebelastung bereits der rechnerischen Qualitätsstufe D mit einer Reserve von 3 % entspricht. Diese Grenzleistungsfähigkeit lässt sich in der Praxis jedoch nicht bestätigen, weshalb bei Realisierung des geplanten Vorhabens nicht mit maßgeblichen leistungstechnischen Problemen zu rechnen ist.“<sup>18</sup> Insgesamt kann somit das Vorhaben ohne zusätzlichen Handlungsbedarf in Bezug auf die betreffenden Knotenpunkte umgesetzt werden.

#### **5.4 Verkehrsplanerische Gesamtbetrachtung des Verwaltungszentrums**

Unabhängig von der Betrachtung der vorliegenden Planung ist zu beachten, dass das Verwaltungszentrum insgesamt einer stetigen Entwicklung und Veränderung unterliegt. Insofern ist die alleinige Betrachtung der anstehenden Erweiterung der Debeka Hauptverwaltung für die Stadt Koblenz nicht zielführend. Es soll insofern vermieden, dass durch zusätzliche, künftige Entwicklungen, die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes sukzessive an seine Grenzen gelangt und die Funktionsfähigkeit des Verwaltungszentrums nicht mehr gewährleistet ist oder gar weitere Ansiedlungen nicht mehr umgesetzt werden können.

Aus den vorgenannten Gründen wurde im Oktober 2016 eine Verkehrsuntersuchung für den Bereich des Moselbogens und des Verwaltungszentrums II von dem Ingenieurbüro VERTEC erarbeitet. Hierbei wurde eine Analyse der künftigen Verkehrszunahmen unter Berücksichtigung der heute schon bekannten Entwicklungsabsichten (z.B. die Schaffung weiterer Stellplätze, Parkhäuser, Büroflächen oder Wohneinheiten oder sonstige strukturelle

---

<sup>12</sup> vgl. ebenda, S. 19

<sup>13</sup> ebenda, S. 19

<sup>14</sup> vgl. ebenda, S. 20-21

<sup>15</sup> vgl. ebenda, S. 22

<sup>16</sup> ebenda, S. 22-23

<sup>17</sup> ebenda, S. 27

<sup>18</sup> vgl. ebenda, S. 27



Veränderungen) im betreffenden Bereich vorgenommen. Dabei wurde jeweils ein Planungshorizont von 2025 und 2035 in die Betrachtung eingestellt.

Demnach ist festzustellen, dass die Leistungsfähigkeitsgrenzen der maßgebenden Knotenpunkte unter Berücksichtigung des Prognosezeitraums 2025 erreicht und überschritten werden. Im Ergebnis sind demnach leistungssteigernde Maßnahmen vorzusehen. Die vorgesehene Schaffung einer Direktverbindung zwischen der Kurt-Schumacher-Brücke und der Ferdinand-Sauerbruch-Straße in der Vorzugsvariante eines „vierarmigen ovalen Kreisverkehrs“ würde diesbezügliche Steigerungen erwarten lassen. Auch dies wurde im Rahmen der hier gegenständlichen Untersuchung mit betrachtet. Die Maßnahme würde demnach auch für die kritischen Knotenpunkte zu deutlichen Leistungsreserven führen. Auch für den Planungshorizont 2035 könnte hierdurch die notwendige Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte gewährleistet werden.

Insofern sind unabhängig vom vorliegenden Planverfahren für das Verwaltungszentrum II künftig strukturverbessernde Maßnahmen vorzusehen, um die Entwicklungsmöglichkeiten dieses bedeutenden Dienstleistungsstandorts weiterhin gewährleisten zu können, ohne die Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur zu überschreiten.



## **6. Planinhalte**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich der Art der zulässigen baulichen Nutzung ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude“ festgesetzt. Dies entspricht auch der bisher gültigen planungsrechtlichen Ausweisung sowie der bislang ausgeübten und auch künftig vorgesehenen Nutzung. Insgesamt ist dies zudem die im Verwaltungszentrum primär anzutreffende und hier auch städtebaulich wünschenswerte Nutzungsart, da es den städtischen Planungsabsichten für dieses Quartier entspricht. Da es sich hierbei um eine eigenständige Gebietsart handelt, die keinem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung entspricht, ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets das angezeigte planungsrechtliche Instrument zur Steuerung der zulässigen Art der baulichen Nutzung.

Neben den insofern zulässigen Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie damit in funktionalem Zusammenhang stehenden Nutzungen sollen innerhalb des Sondergebiets auch Kindertagesstätten zulässig sein. Unabhängig davon, dass diese Nutzungsart bei Bürogebäuden dieser Größenordnung bzw. in dem hier vorliegenden gewerblich geprägten Umfeld städtebaulich sinnvoll ist, wird hierdurch die Möglichkeit für den künftigen Nutzer eröffnet, bei der Vereinbarung zwischen Familie und Beruf optimale Bedingungen für die Mitarbeiter zu schaffen. Je nach Bedarf muss diese Einrichtung nicht zwingend der im Geltungsbereich liegenden Hauptanlage dienen, sondern kann auch zur Deckung des allgemeinen bzw. öffentlichen Bedarfs ausgelegt sein. Der Vorhabenträger beabsichtigt derzeit jedoch primär den Bedürfnissen der eigenen Mitarbeiter Rechnung zu tragen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich insgesamt an der vorhandenen Umgebung, der geplanten Nutzung und in einem hohen Maße an dem vorgesehenen Baukörper im Plangebiet. Hierbei ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass eine Erhöhung der hier bislang festgesetzten Baudichte erfolgt. Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die durch eine sinnvolle Innenentwicklung und der Nachnutzung von Brachflächen und Leerständen gekennzeichnet ist, ist diese Erhöhung als städtebaulich vertretbar zu werten. Insgesamt wird die städtebauliche Vorprägung des Plangebiets aufgegriffen, indem der Bereich durch einen weiteren Bürokomplex ergänzt wird. Die zulässige Gebäudehöhe liegt dabei mit 132 m ü. NN (rund 60 m über Straßenniveau) ca. 16 m unterhalb der Höhe des bestehenden Debeka Gebäudes, sodass eine Staffelung der Gebäudehöhen von Nord nach Süd erfolgt und damit eine verträgliche Nachverdichtung erreicht wird. Durch die im Folgenden dargestellten Festsetzungen werden zudem die Obergrenzen des § 17 BauNVO bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) überschritten. Es entsteht insofern eine verhältnismäßig hohe Baudichte, insbesondere durch die geplante Gebäudehöhe. Dies führt jedoch dazu, dass in Anbetracht der hohen Grundstücksausnutzung, ein verhältnismäßig hoher Freiflächenanteil auf dem Grundstück verbleibt, welcher zudem durch entsprechende Bepflanzungs-, Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen eine hohe Aufenthaltsqualität erhält, wenngleich das Plangebiet nahezu vollständig mit einer Tiefgarage unterbaut wird.

Für die künftigen Nutzer des Gebäudes wird insofern zu der hohen Verdichtung ein Ausgleich in Form von qualitativ hochwertigen Rückzugs-, Aufenthalts- und Erholungsflächen geschaffen. Dies gilt sowohl für Bereiche innerhalb des Gebäudes, als auch die Freiflächen auf dem Gelände. Durch das hieran angepasste Freiflächenkonzept, welches sich auch in



weiten Teilen der Bebauungsplanfestsetzungen widerspiegelt, werden nicht nur positive Effekte für die Nutzer erzielt, sondern auch für das Kleinklima. Durch eine Verringerung der versiegelten Flächen wird der sog. Aufheizeffekt gemindert, Oberflächenwasser kann zurückgehalten werden, die Schaffung von prägenden Grünstrukturen wertet die Umgebung insgesamt städtebaulich auf.

Auf die klimatischen Verhältnisse im Stadtteil wird der Neubau zwar einen Effekt haben, insgesamt bleiben diese jedoch in einem vertretbaren Rahmen. Zur Beurteilung dieser Auswirkungen wurde im April 2017 ein Gutachten zur Beurteilung des Planvorhabens auf Klima und Luft durch das Büro Spacetec, Steinicke und Streifeneder Umweltuntersuchungen, Eisenbahnstraße 43, 79098 Freiburg, erarbeitet. Im Ergebnis kann festgehalten werden, „dass alle untersuchten klimatologisch-lufthygienischen Aspekte zu keinen zusätzlichen negativen Auswirkungen, verursacht durch den Neubau und bezogen auf die klimarelevante Umgebung, führen.“<sup>19</sup>

Weiterhin sollen Dachbegrünungen ebenfalls zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sowie der Rückhaltung von Regenwasser beitragen.

Insgesamt muss zudem in die Bewertung einbezogen werden, dass die hier vorliegende Planung zu einer sinnvollen Nachnutzung eines Innenbereichsgrundstücks führt, den Zielsetzungen der Innenentwicklung entspricht, eine Ergänzung der in der Umgebung bereits vorhandenen Nutzungen darstellt und zu einer Verringerung der Inanspruchnahme von gänzlich unberührten Außenbereichsflächen beiträgt. Das Plangebiet war bereits viele Jahre bebaut und ebenfalls hoch verdichtet. Weiterhin ist durch das nahegelegene Moselufer und die bestehenden klimatischen Verhältnisse eine ausreichende Be- und Entlüftung des Bereichs gewährleistet und es stehen in unmittelbarer Nähe weitere Frei- und Erholungsflächen zur Verfügung.

Die städtebaulichen Argumente für die Umsetzung der Planung und die damit verbundenen positiven Effekte überwiegen die zwar verträglichen aber dennoch negativen Auswirkungen der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung. Negative Auswirkungen auf Belüftung und Belichtung der Umgebung sind aufgrund der Anordnung der Baugrenzen auf dem Grundstück sowie der Höhenbeschränkungen nicht zu erwarten. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Ausführungen ist die hohe Baudichte als städtebaulich vertretbar zu werten und es werden die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauGB werden erfüllt.

Da die vorgesehene Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs eindeutig durch Baugrenzen, einer maximalen Gebäudehöhe über Normalnull sowie einer Obergrenze für die zulässige Geschossfläche bestimmt wird, soll innerhalb des Plangebiets auf die Festsetzung einer GRZ, GFZ sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und einer Bauweise verzichtet werden. Die Festsetzung von absoluten Obergrenzen stellt eine ausreichende, nachvollziehbare und sichere Form der städtebaulichen Rahmensetzung dar. Gleichmaßen verbleibt ein ausreichend großer Spielraum und eine gewisse Flexibilität für die spätere Detail- und Objektplanung, ohne unmittelbar in Konflikt mit den Bebauungsplanfestsetzungen zu geraten.

#### Maximal zulässige Geschossfläche

Die maximal zulässige Größe Geschossfläche ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO als Obergrenze innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Diese ist dabei für den Geltungsbereich insgesamt bestimmt und nicht für die Teile des Baukörpers separat geregelt. Hierdurch wird

---

<sup>19</sup> Gutachten Klima/Luft zur geplanten „Erweiterung HV Debeka“, Koblenz, April 2017, Spacetec, Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen, Eisenbahnstraße 43, 79098 Freiburg, S. 9



gewährleistet, dass die Grundstücksausnutzung in einem verträglichen Rahmen bleibt und es wird gleichermaßen eine ausreichende Flexibilität bei der Objektplanung ermöglicht.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung einer absoluten Gebäudehöhe über Normalnull (NN) gemäß § 18 BauNVO definiert. Auch hier ist die Regelung mittels einer absoluten Höhe ausreichend, um die städtebaulich relevanten Parameter der künftigen Bebauung zu erfassen, sodass auf die ergänzende Festsetzung einer Anzahl der Vollgeschosse verzichtet wird. Anders als bei der Größe der Geschossfläche, wird die Gebäudehöhe für einzelne Gebäudeteile separat geregelt, sodass die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, nämlich die Schaffung eines dominanten, solitären Hauptgebäudeteils, umgeben von deutlich niedrigeren Gebäudeteilen, gewährleistet ist. Die Festsetzung der Höhe über Normalnull ist zudem nachvollziehbar und eindeutig bestimmbar. Sie liegt mit max. 132 m ü. NN rd. 16 unter der Höhe des vorhandenen Debeka Gebäudes, sodass eine Staffelung der Bauhöhen von Nord nach Süd erfolgt und ein harmonisches Gesamtbild der Bebauung zwischen Ferdinand-Sauerbruch-Straße und Rudolf-Virchow-Straße entsteht.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die geplante Bebauung und demnach die Baugrenzen bilden einen rd. 60 m hohen Z-förmigen Hauptbaukörper ab, der von niedrigeren Gebäudeteilen (Sockelgebäuden) umgeben ist. Der Fokus liegt damit auf einer sog. städtebaulichen Dominate, die aufgrund Ihrer Z-Form mit einer von Ost nach West verlaufenden Mittelachse zwar eine prägende Wirkung für das Quartier entfaltet, im Hinblick auf die vorhandene Bebauung jedoch nicht überproportional in Erscheinung tritt. Die gewählte Gebäudeform orientiert sich zudem an der vorhandenen Achse zwischen Rudolf-Virchow-Straße und der Ferdinand-Sauerbruch-Straße, indem die hier vorhandenen von Ost nach West versetzten Baukörper aufgenommen werden. Insgesamt kann somit ein verhältnismäßig kompakter Baukörper entstehen, der dennoch die notwendigen Kapazitäten für den künftigen Nutzer vorhält. Die Baugrenzen sind des Weiteren so angeordnet, dass die jeweils unterschiedlich hohen Gebäudeteile mit separaten Baugrenzen gefasst werden.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird aufgrund der eindeutigen Definition der zulässigen Bebauung über Baugrenzen, Geschossfläche, Gebäudehöhe und der Fläche für Tiefgaragen verzichtet.

## **7. Umweltbelange**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche, die bereits in erheblichem Maße durch ein Bürogebäude bebaut und massiv anthropogen vorgeprägt war. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgt daher nicht die Legitimierung einer erstmaligen baulichen Nutzung, sondern lediglich die Erhöhung der zulässigen Baudichte. Der Eingriff in Natur und Landschaft lag demnach bereits vor, bzw. war vor der Bebauungsplanänderung bereits zulässig.

Die wesentlichen Auswirkungen der künftigen Bebauung wurden dennoch untersucht. Insbesondere wurde das Schutzgut Klima/Luft betrachtet und die diesbezüglichen Einflüsse des Neubaus gutachterlich bewertet. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass hier keine negativen, zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten sind. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Ausführungen unter Kapitel 6.2 verwiesen.

Des Weiteren wurde im Hinblick auf den Artenschutz eine gutachterliche Einschätzung durch die Sweco GmbH, Emil-Schüller-Straße 8, 56068 Koblenz, erstellt. Demnach liegen keine



artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vor bzw. sind durch den Neubau nicht zu erwarten oder können vermieden werden. In diesem Zusammenhang wurden jedoch einzelne Hinweise in Bezug auf die Gebäudegestaltung und Materialität gegeben, um durch mögliche umfangreiche Glasflächen oder Gebäudeilluminationen artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Die Hinweise sind in die Textfestsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Diesbezüglich ist ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, anhand der detaillierten Objektplanung, eine ergänzende gutachterliche Einschätzung vorzunehmen. Da auf Ebene des Bebauungsplans nur der Rahmen des Vorhabens und dessen allgemeine planungsrechtliche Zulässigkeit geregelt werden, sind die Hinweise auf dieser Ebene ausreichend.

Daneben ist zu berücksichtigen, dass der geplante Neubau auch zum Abriss des Bestandsgebäudes und der Beseitigung des vorhandenen Baumbestandes führen. Aus diesem Grund wurden diese Maßnahmen im Hinblick auf den Artenschutz ebenfalls gutachterlich durch die Sweco GmbH begleitet. „Im Ergebnis konnten auch hier sowohl im Hinblick auf den Gebäudeabriss, als auch der Beseitigung des Baumbestandes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ermittelt werden.“<sup>20</sup> „Die vollständige Rodung des restlichen Baumbestands führt aber zum Verlust der Lebensstätte der lokalen Vogelpopulationen, welcher funktional und im räumlichen Zusammenhang durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden muss, damit der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht eintritt.“<sup>21</sup> Für diesen beseitigten Baumbestand wird durch die Neuanlage von Freiflächen und Baumpflanzungen ein Ersatz geschaffen. Dementsprechend wurde zum funktionalen Ausgleich für den Verlust von 15 überwiegend mittelalten Bäumen festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs mind. 30 Solitärbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten sind. Zusätzlich ist festgesetzt, dass unabhängig von der vorgenannten Maßnahme mind. 15 weitere Bäume innerhalb des Plangebiets zu pflanzen sind. Ebenso sind mind. 1.500 m<sup>2</sup> zu bepflanzen und mind. 15% der Dachfläche zu begrünen. Insgesamt kann somit eine hohe Freiflächenqualität geschaffen und ein Ausgleich für die verhältnismäßig hohe Baudichte erreicht werden. Da diese Maßnahmen erst nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen den Verlust der Bestandsbäume ersetzen können, sind für einen zeitnahen Funktionserhalt mind. 10 Solitärbäume in einer Höhe von 3 – 4m mit möglichst dichtem Astwerk und Laub in unmittelbarer Nähe des Vorhabens bereitzustellen. Darüber hinaus sind 5 Höhlenbrüter-Nistkästen sowie 5 Halbhöhlen-/bzw. Nischenbrüter-Nistkästen im Umfeld des Vorhabens anzubringen. Die Maßnahmen werden fachlich begleitet und der Vorhabenträger hat sich zur Umsetzung dieser verpflichtet.<sup>22</sup> Die Umsetzung der Planinhalte ist im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen hierdurch sichergestellt.

In Bezug auf die Umweltbelange ist zudem insgesamt zu berücksichtigen, dass durch den Bebauungsplan eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung einer bereits baulich genutzten Fläche ermöglicht wird. Hierdurch kann die Inanspruchnahme von gänzlich unberührten Außenbereichsflächen reduziert werden, indem der Innenentwicklung ein Vorrang eingeräumt wird und freiwerdende Flächen nicht brach fallen. Im vorliegenden Fall wird hiermit zudem eine Zusammenführung von derzeit verteilten Standorten eines ortsansässigen Unternehmens ermöglicht, wodurch wiederum anderweitige Gebäude und Räumlichkeiten für eine wohn- oder gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen können. Insofern werden auch indirekte Entwicklungschancen geschaffen, für welche keine Neuausweisung von Flächen im Außenbereich erfolgen muss.

---

<sup>20</sup> Sweco GmbH, Artenschutz nach § 44 u. 45 BNatSchG zum Neubau Debeka-Hauptverwaltung in Koblenz, Ferdinand-Sauerbruch-Straße 15, Vermerk vom 26.07.2017

<sup>21</sup> ebenda, S. 6

<sup>22</sup> Sweco GmbH, Artenschutz nach § 44 u. 45 BNatSchG zum Neubau Debeka-Hauptverwaltung in Koblenz, Ferdinand-Sauerbruch-Straße 15, Vermerk vom 20.09.2017



Unter Berücksichtigung der vorliegenden Rahmenbedingungen, wie der Lage der Fläche, der bisherigen und künftigen Nutzung, der nachgewiesenen Verträglichkeit mit dem Arten- und Naturschutz, insb. dem Schutzgut Klima/Luft, werden die Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB in Anspruch genommen und auf einen Umweltbericht sowie einen Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB verzichtet.

## **8. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“)**

Die im Geltungsbereich planungsrechtlich legitimierte Errichtung eines mehrgeschossigen Bürogebäudes lässt keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugungen erwarten. Die nicht aus dem Bauplanungsrecht regelbaren Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden sich an den hierfür gültigen (geschlechterneutralen) Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren haben.

## **9. Bodenordnung und Kosten**

Die betreffenden Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft, die als Projektträger auftritt und im Nachgang das Objekt an die DEBEKA Versicherungsgruppe vermietet. Maßnahmen der Bodenordnung sind insofern nicht erforderlich. Weiterhin entstehen der Stadt durch die vorliegende Planung keine Kosten. Die Planungsbedingten Gutachten werden vom Projektträger finanziert.

## **Grundlagen**

- Gutachten Klima/Luft zur geplanten „Erweiterung HV Debeka“, Koblenz, April 2017, Spacetec, Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen, Eisenbahnstraße 43, 79098 Freiburg
- Verkehrsplanerische Standortuntersuchung Debeka Hauptverwaltung, Oktober 2015, Büro VERTEC, Hohenzollernstraße 119, 56068 Koblenz
- Sweco GmbH, Artenschutz nach § 44 und 45 BNatSchG zum Neubau Debeka-Hauptverwaltung in Koblenz, Ferdinand Sauerbruch Straße 15 vom 26.07.2017 und vom 20.09.2017

## **Abbildungsverzeichnis**

|                                                                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Lage des Plangebiets und städtebauliche Struktur (ohne Maßstab, Quelle: Google Maps).....                      | 6  |
| Abbildung 2: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP Mittelrhein-Westerwald 2006 mit Darstellung der Lage des Plangebiets ..... | 9  |
| Abbildung 3: Auszug aus der Gesamtkarte zum Entwurf 2016 des RROP mit Darstellung der Lage des Plangebiets .....            | 10 |
| Abbildung 4: Darstellung des geplanten Neubaus, Nordwestansicht vom DEBEKA Bestandsgebäude aus betrachtet. ....             | 12 |
| Abbildung 5: Schnitt von Nordost nach Südwest, Blickrichtung von Nordwest. ....                                             | 13 |