

## Stadtverwaltung Koblenz



Amt 61 -  
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

### Bebauungsplan Nr. 51:

"Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße",  
Änderung Nr. 17

### Begründung gemäß § 2 a BauGB

Stand: Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

## Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und städtebauliche Ziele</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>5</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet, städtebauliche Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>8</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	8
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)	9
3.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	10
3.4	Schutzgebietsausweisungen	10
3.5	Denkmalpflegerische Belange	10
<b>4.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen</b>	<b>11</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.3	Abstandsflächen	14
4.4	Baulinien, Baugrenzen und Bauweise	15
4.5	Dachformen	16
4.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und Gemeinschaftshof	16
4.7	Verkehrsbelange, Verkehrserzeugung, ruhender Verkehr / Tiefgarage	17
4.8	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	17
4.9	Anlagen für den ruhenden Fahrradverkehr:	18
4.10	Plangebietsver- und -entsorgung	18
4.11	Schalltechnische Untersuchung und aktive und passive Schallschutzmaßnahmen	18
4.12	Luftqualitätsmessstelle Hohenfelder Straße:	22
4.13	Altablagerungen/ Altlasten / Kampfmittel	22
4.14	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung	22
4.15	Artenschutzbelange	23
4.16	Landespflegerische Festsetzungen und Hinweise	23
<b>5.</b>	<b>Generelle Standort- und Planungsalternativen</b>	<b>24</b>
<b>6.</b>	<b>Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes</b>	<b>24</b>

## Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

7.	<b>Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit - Gender Planung</b>	<b>25</b>
8.	<b>Klimatische Situation / klimagerechte Stadtplanung</b>	<b>25</b>
9.	<b>Durchführung der Planung</b>	<b>26</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 51, Ä 17	24
--------	---------------------------------------------	----

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet	5
Abb. 2:	Schrägluftbildaufnahme Plangebiet (s. Pfeil) und städtebauliches Umfeld mit im Planumfeld bereits vorhandenen, das Stadtbild prägenden großformatigen Baukörpern / städtebaulichen Dominanten	6
Abb. 3:	Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 51: „Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“, Änderung Nr. 17 im Stadtgebiet	7
Abb. 4:	Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	9
Abb. 5:	Wirksamer Flächennutzungsplan	10

## Grundlagen:

- Gutachten zu einer **schalltechnischen Untersuchung** für das Neubauprojekt Canto in 56068 Koblenz", Schalltechnischer Ingenieurbüro Pies, Vorabzug Stand 24.04.2020
- Vermerk **Verkehrszählung Hohenfelder Straße / Am Wöllershof in Koblenz**, VERTEC Ingenieure; Koblenz 21.04.2020
- **Verkehrsplanerische Kurzstellungnahme**; Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 51: Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße", Änderung Nr. 17; Kocks Consult GmbH, Koblenz, 15.04.2020

## **Begründung**

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

### **1. Planungsanlass und städtebauliche Ziele**

Der Stadtrat der Stadt Koblenz hat am 13.12.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“, Änderung Nr. 17 gefasst.

Dieser Aufstellungsbeschluss beruhte auf einen Antrag der Mirach Grundstücksentwicklung und Beteiligung GmbH & Co. KG aus Wachtendonk, die beabsichtigt, auf den Grundstücken Löhrstraße 28 – 30 (nach Abriss des Gebäudebestandes bis Oberkante Deckenplatte Kellergeschoss) den Neubau eines bis zu sechsgeschossigen Geschäftshauses vorzunehmen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51, Änderung Nr. 14. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 51, hier die Änderung Nr. 14 „Löhrrondell, Löhrstraße, Hohenfelder Straße“ mit der Festsetzung eines Kerngebiets wurde im Jahr 1996 zugunsten eines damals geplanten Vorhabens aufgestellt, das zum Teil (von der damaligen und noch heutigen) Bestandsbebauung abweichen sollte, aber dann doch nicht realisiert wurde.

Da weder der Gebäudebestand noch das o.a. Vorhaben aktuell aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vollumfänglich entwickelbar sind, soll daher der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 51 Änderung Nr. 14 durch dessen 17. Änderung an die o.a. neuen städtebaulichen Ziele angepasst werden. Es erfolgt hierbei eine Überplanung des gesamten Geltungsbereichs der 14. Änderung durch die vorliegende 17. Änderung, da das gesamte Plangebiet (u.a. aufgrund des festgesetzten Gemeinschaftshofes und dessen Zufahrt) in einem städtebaulichen Zusammenhang zu betrachten ist.

Neben den o.a. Vorhabenzielen des Investors / Eigentümers werden folgende städtebauliche Ziele der Stadt Koblenz als Maßnahmen der Innenentwicklung verfolgt:

- Wiedernutzbarmachung von - seit längerem - leerstehenden Flächen
- Nachverdichtung von mindergenutzten Flächen (Erhöhung des zulässigen Bauvolumens und deren Nutzflächen) im gesamten Plangebiet
- Schaffung einer architektonisch und städtebaulich prägenden Dominante
- Aufwertung der 1a-Einzelhandelslage Fußgängerzone Löhrstraße
- Aufwertung der 1b-Einzelhandelslage Hohenfelder Straße
- Nachfrageerfüllung Hotelbettenbedarf Stadt Koblenz
- Umsetzung von ökologischen und stadtklimatischen Maßnahmen im Plangebiet

Für Teile des Baugebiets, die nicht Bestandteil des Neubauvorhabens sind, werden die bisherigen Festsetzungen und Baurechte weitgehend übernommen, soweit kein aktueller städtebaulicher Handlungsbedarf zur Änderung / Ergänzung dieser Festsetzungen vorliegt.

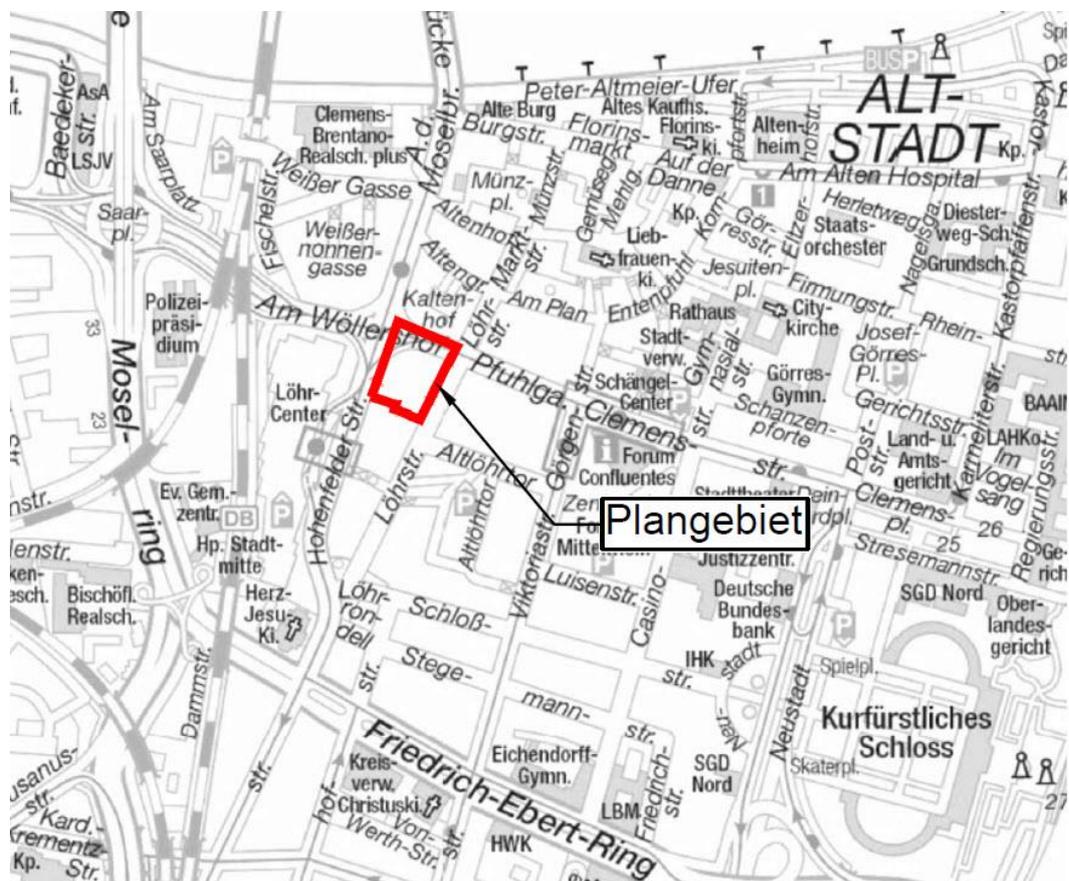
## Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

## 2. Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Lage im Stadtgebiet, städtebauliche Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,7 ha liegt in innerstädtischer Lage an einem zentralen Einfahrtsbereich und Verkehrsknotenpunkt (Hohenfelder Straße - Am Wöllershof) der Innenstadt. Im Westen des Plangebiets verläuft dementsprechend die Hohenfelder Straße, im Norden die Straße Am Wöllershof und im Osten die Löhrstraße.



**Abb. 1: Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet umfasst einen innerstädtisch typischen "Baublock" mit einer umgebenden Blockrandbebauung und einem inneren Blockhofbereich, der als Gemeinschaftshof für Anlieferungs- und Parkzwecke dient. Große Bereiche des Blockinneren sind aber auch durch rückwärtige Anbauten überbaut. Das Plangebiet ist somit vollständig baulich genutzt bzw. versiegelt. Unbefestigte, begrünte Flächen bzw. Grünstrukturen sind nicht vorhanden.

Die Blockrandbebauung ist in der Regel durch eine Bebauung durch Geschäfts- und Bürogebäude mit vier bis fünf Vollgeschossen geprägt. Teilbereiche weisen aber nur ein Vollgeschoss (Löhrstraße Nr. 30) bzw. zwei und drei Vollgeschosse

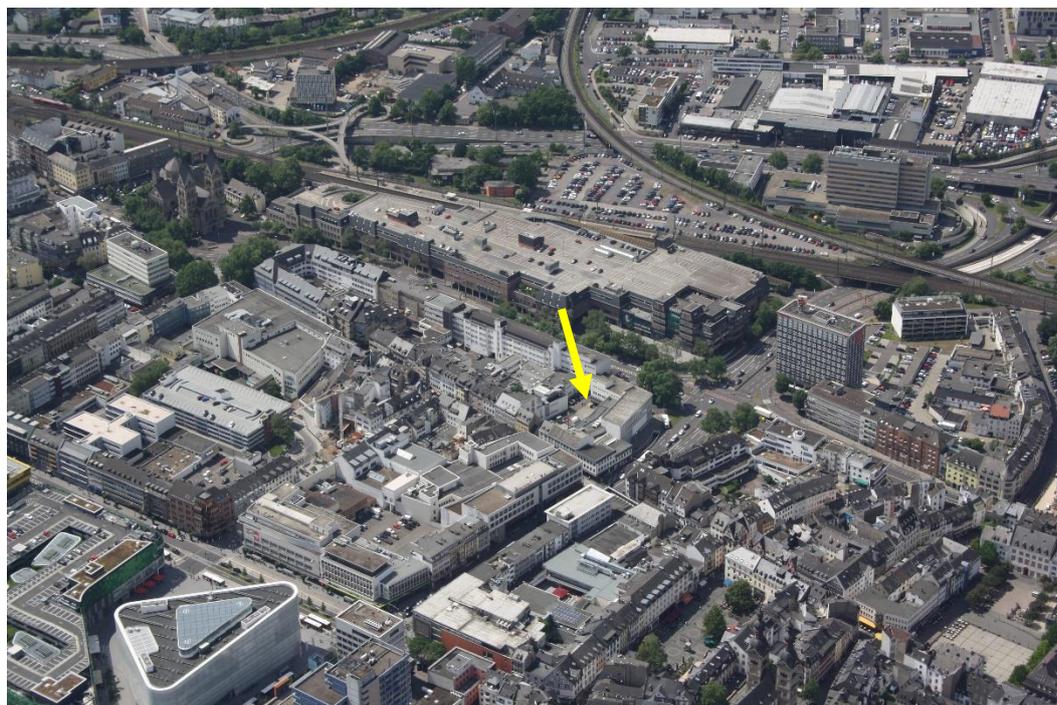
## Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

(hier Kreuzungsbereich Hohenfelder Straße - Am Wöllershof) auf. Im Blockinnenbereich sind die Gebäudehöhen aufgrund der hier vorherrschenden zweigeschossigen Bebauung erheblich geringer.

Auch die Dachlandschaft ist im Plangebiet heterogen. Im Süden des Plangebiets prägen traufständige Satteldächer das Straßenbild der Löhrstraße, die im weiteren Verlauf der Bebauung zur Straße Am Wöllershof hin in Flachdächer übergehen. Diese Flachdachbebauung setzt sich dann bis zum südlichen Geltungsbereichs-ende an der Hohenfelder Straße fort und ist auch bei der Blockinnenbereichsbebauung vorliegend.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der zentralen und sehr verkehrsgünstigen innerstädtischen Lage (hier für den MIV und den ÖPNV) eine sehr hohe Lagegunst. Diese wird auch maßgeblich durch die Hauptverkehrslage an der Fußgängerzone Löhrstraße mit der höchsten Kundenfrequenz und der größten Einzelhandelsdichte innerhalb der Innenstadt von Koblenz geprägt.

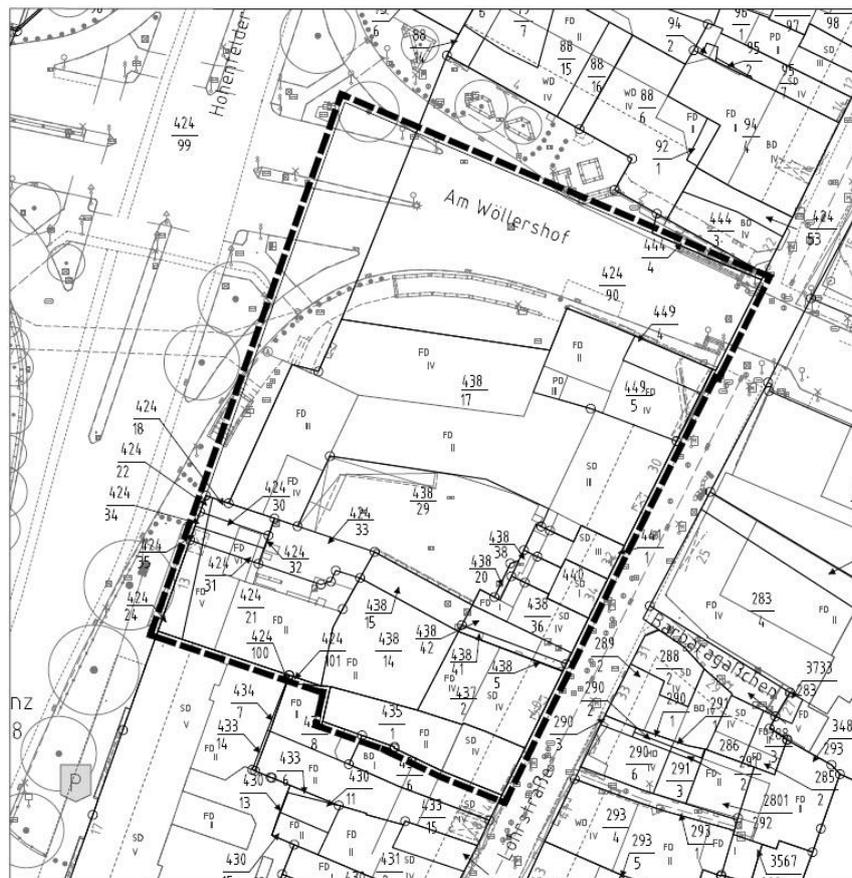


**Abb. 2: Schrägluftaufnahme Plangebiet (s. Pfeil) und städtebauliches Umfeld mit im Planumfeld bereits vorhandenen, das Stadtbild prägenden großformatigen Baukörpern / städtebaulichen Dominanten**

Das Plangebiet ist von der kerngebietstypischen Einzelhandelsnutzung, insbesondere im Erdgeschossbereich charakterisiert. Neben der Einzelhandelsnutzung dominieren Dienstleistungen und freie Berufe. Als untergeordnete Nutzungen sind oberhalb der Erdgeschossebene weiterhin vereinzelt Wohnungen im Plangebiet vorhanden.

## Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



**Abb. 3: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 51: „Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“, Änderung Nr. 17 im Stadtgebiet**

Da wie zuvor dargestellt weder der Gebäudebestand noch das o.a. Vorhaben aktuell aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vollumfänglich entwickelbar sind, soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 51 Änderung Nr. 14 durch dessen 17. Änderung an die o.a. neuen städtebaulichen Ziele angepasst werden. Es erfolgt hierbei eine Überplanung des gesamten Geltungsbereichs der 14. Änderung durch die vorliegende 17. Änderung.

Weiterhin bestehen unabhängig vom o.a. Neubauvorhaben verschiedene städtebauliche Defizite im Plangebiet. Dies ist zum einen die Bestandsbebauung im Bereich Löhrstraße Hausnummer 34, die mit einer zweigeschossigen Bebauung aus dem architektonischen Bestandsrahmen des Straßenraums fällt und innerhalb der 1a-Einzelhandelslage Fußgängerzone Löhrstraße eine Mindernutzung und ein Gestaltungsdefizit darstellt. Auch ist die Fußgängerführung im Bereich der Straße Am Wöllershof aufgrund der beengten Flächenverhältnisse und der Gestaltung als defizitär und unattraktiv zu bewerten. Das Fehlen von begrünten Flächen bzw. von Grünstrukturen innerhalb des gesamten Baugebiets verstärkt die mit der Bebauung verbundenen Umweltauswirkungen (insb. auf das Stadtklima, hier intensiver innerstädtischer Überwärmungsbereich gemäß Landschaftsplan der Stadt Koblenz).

## Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)

Nach der Herstellung des Benehmens im Innenausschuss des Landtages hat der Ministerrat in seiner Sitzung am 7. Oktober 2008 die Rechtsverordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) beschlossen. Das neue LEP IV trat am 25. November 2008 in Kraft.

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> 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>3</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>4</sup>

Das Plangebiet liegt in der Koblenzer Innenstadt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straßen Hohenfelder Straße, Am Wöllershof und Löhrstraße. Aufgrund der zentralen Lage ist eine sehr gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sowie an den ÖPNV (Lage im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofes Koblenz-Stadtmitte und des Busbahnhofes Bahnhof Stadtmitte/Löhr-Center) gegeben.

---

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

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

<sup>3</sup> ebenda, S. 86

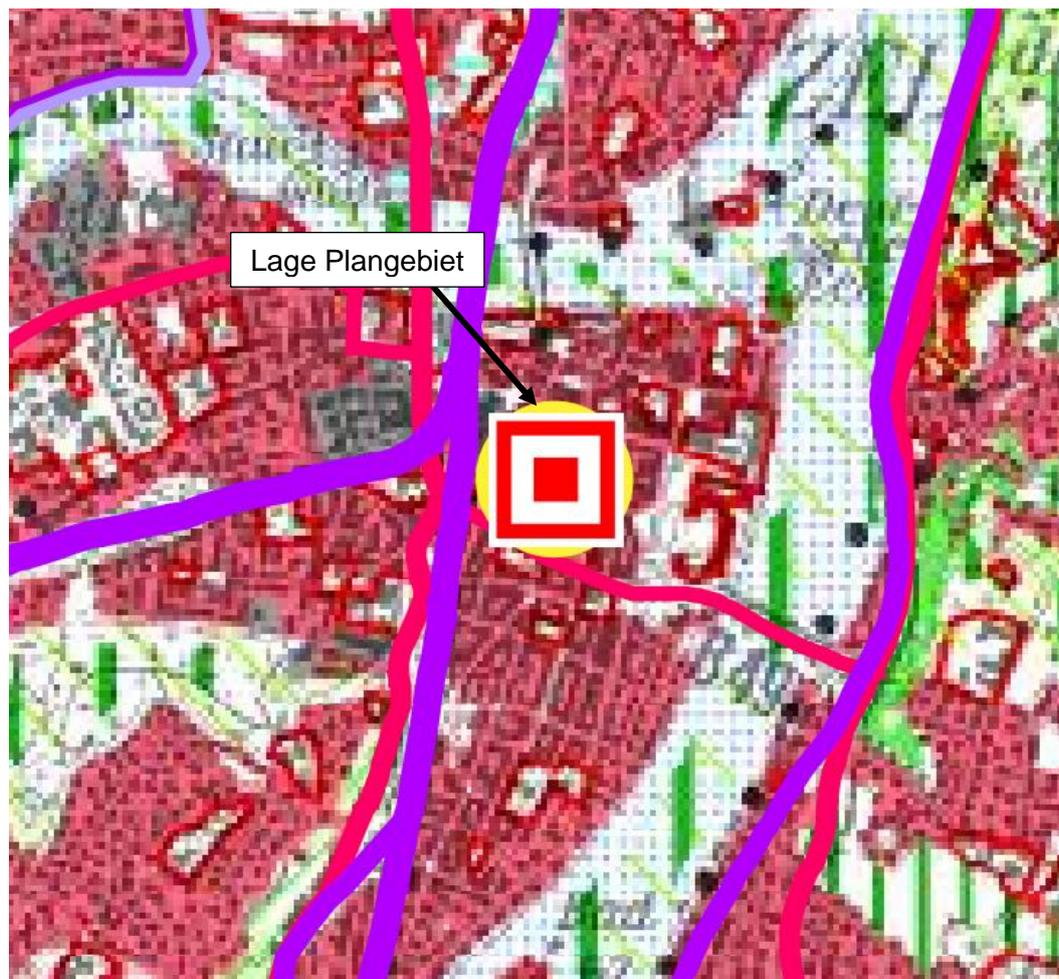
<sup>4</sup> ebenda, S. 149

## Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)

Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald am 11. Dezember 2017 wirksam geworden.



**Abb. 4: Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017**

Das Plangebiet wird hier vom Plansymbol Oberzentrum überlagert. Der umgebende Bereich ist als "Siedlungsfläche Wohnen", z.T. als "Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe" in der Plankarte des regionalen Raumordnungsplans gekennzeichnet. Die großräumige Verbindung des öffentlichen Verkehrs (Bahnstrecke) sowie die großräumige (B 9) und regionale (B 49 bzw. Friedrich-Ebert-Ring) Straßenverbindung sind linienhaft im Umfeld des Plangebiets nachrichtlich dargestellt.

Die Stadt Koblenz befindet sich in einem hoch verdichteten Bereich und wird innerhalb der Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung als Oberzentrum und Schwerpunktraum eingestuft. Im thermisch stark belasteten Raum Koblenz soll gemäß Punkt 2.1.3.3 „Klima und Reinhaltung der Luft“ des RROP 2017, hier Grundsatz G74, auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt

## Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

werden. Hierzu sollen u.a. „Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden.“<sup>1</sup>

### 3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt das Plangebiet als Kerngebiet und die angrenzenden Hauptverkehrsflächen (gelb) dar.



**Abb. 5: Wirksamer Flächennutzungsplan**

Das in der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 für das Baugebiet des Bebauungsplans (unverändert) festgesetzte Kerngebiet (als Art der baulichen Nutzung) entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Das Planvorhaben ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

### 3.4 Schutzgebietsausweisungen

Naturschutzfachliche und wasserrechtliche Schutzgebietsausweisungen liegen im Plangebiet und dessen hier relevantem Umfeld nicht vor.

### 3.5 Denkmalpflegerische Belange

Innerhalb des Plangebietes und dessen hier relevantem Umfeld befinden sich keine gelisteten Kulturdenkmäler der Stadt Koblenz.

<sup>1</sup> Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald, 2017, S. 41

## Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

### 4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen

Wie zuvor dargestellt ist für den nördlichen Teil des Plangebiets durch den Eigentümer/ Investor der Neubau eines großformatigen, bis zu sechsgeschossigen Geschäftshauses vorgesehen. Das Gebäude soll vollumfänglich als Geschäftshaus (für Handels-, Hotel- und Büronutzungen) verwendet werden. Im UG soll eine Tiefgarage mit ca. 67 Stellplätzen errichtet werden. Das EG soll der Einzelhandels- und Hotelnutzung (hier Lobby/ Empfang) zur Verfügung stehen. Hotelflächen sollen im 1. OG - 3. OG sowie teilweise im 5. OG, hier als Gastronomie mit Außenterrasse entstehen. Das 4. OG sowie ein Teil des 5. OG sollen für Büroflächen dienen. Die Anbindung der Tiefgarage sowie eine Andienung der Handelsflächen (bestehender Gemeinschaftshof) sollen über die Hohenfelder Straße erfolgen. Für die geplante Hotelnutzung konnte durch den Eigentümer/ Investor die Hotelgruppe Motel One gewonnen werden. Folgende Kennzahlen charakterisieren das Vorhaben:

- Hotel mit ca. 180 Zimmern / ca. 5.200 qm,
- Handelsflächen im EG, ca. 1.100 qm, Büroflächen ca. 1.600 qm
- Stellplätze ca. 65 Stück in Tiefgarage

Auslöser für die Planaufstellung ist das o.a. Vorhaben. Für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist aber unabhängig von diesem Vorhaben die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich, da ökologische und städtebauliche Defizite im Plangebiet vorliegen und diese durch den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan nicht angemessen und zeitnah bewältigt werden können. Die vorliegende Bebauungsplanänderung verfolgt hierbei als sogenannter "Angebotsplan" über die o.a. Vorhabenfläche hinaus als Maßnahmen der Innenentwicklung die zuvor unter Punkt 1 dargestellten städtebaulichen Ziele für das Plangebiet:

- Wiedernutzbarmachung von - seit längerem - leerstehenden Flächen
- Nachverdichtung von mindergenutzten Flächen (Erhöhung des zulässigen Bauvolumens und deren Nutzflächen) im gesamten Plangebiet
- Schaffung einer architektonisch und städtebaulich prägenden Dominante
- Aufwertung der 1a-Einzelhandelslage Fußgängerzone Löhrstraße
- Aufwertung der 1b-Einzelhandelslage Hohenfelder Straße
- Nachfrageerfüllung Hotelbettenbedarf Stadt Koblenz
- Umsetzung von ökologischen und stadtklimatischen Maßnahmen im Plangebiet

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 sind folgende Nutzungen vorgesehen, die sich aus der bestehenden und geplanten Nutzung sowie aus den für das Quartier verfolgten städtebaulichen Zielen ergeben:

- Kerngebiet (gemäß § 7 BauNVO)

Die Kerngebietsfestsetzung ergibt sich aus der FNP-Darstellung, der bisherigen Festsetzung des B-Plans Nr. 51 Ä 14 und dem vorliegenden und planerisch weiter verfolgten Gebietscharakter.

## **Begründung**

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Um die bedeutende Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion der Innenstadt zu bewahren und zu stärken, werden nur Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Erdgeschoss des MK-Gebietes für zulässig erklärt.

Bestimmte Arten der in einem Kerngebiet allgemein für zulässig erklärte Nutzungen werden für unzulässig erklärt, da diese Nutzungen nicht zur erforderlichen Aufwertung der 1a-Einzelhandelslage Fußgängerzone Löhrstraße (hier Leerstand) und der 1b-Einzelhandelslage Hohenfelder Straße beitragen und darüber hinaus sogenannten Trading-Down-Effekte mit negativen Auswirkungen in Form von Leerständen geringerer Kundenfrequenz und Imageverlusten zu erwarten wären.

Somit werden sogenannte Erotikfachmärkte und Sex-Shops, Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Sex-Kinos und als Vergnügungsstätte einzustufende bordellartige Betriebe für unzulässig erklärt.

Tankstellen werden ebenfalls für unzulässig erklärt, da insbesondere durch die hiermit verbundenen Kundenfrequenzverkehre negative Verkehrsauswirkungen auf das umliegende Straßennetz erwartet werden.

Sonstige Vergnügungsstätten und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe werden ausnahmsweise für zulässig erklärt, da diese zwar dem Gebietscharakter eines Kerngebietes nicht widersprechen, aber nicht zur Stärkung der Einzelhandelslage bzw. des vorhandenen Hotelbettenbedarfs beitragen und daher nur funktional und flächig als untergeordnete Nutzung in dieser städtebaulich besonderen Quartierlage vorkommen sollten. Dementsprechend sind diese Nutzungen nur als Ausnahme zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind oberhalb der Erdgeschosebene allgemein zulässig. Wohnungen sind als Ausnahme zulässig, da sie keine vorrangige Nutzung eines Kerngebietes darstellen.

Das Planungsziel Nachverdichtung von mindergenutzten Flächen durch eine Erhöhung des zulässigen Bauvolumens und deren Nutzflächen wird hier vorrangig vor einer Wohnnutzung in der Koblenzer Fußgängerzone und innerhalb eines Kerngebietes bewertet.

Die allgemein für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal etc. bzw. ausnahmsweise zulässigen Sonstigen Wohnnutzungen werden darüber hinaus für unzulässig erklärt, wenn ein Abstand von 0,4 im Sinne von § 8 LBauO nicht eingehalten wird und eine Belichtung des Aufenthaltsraumes nur über Fenster dieser Außenwand erfolgt. Diese Festsetzung tritt nicht in Kraft, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der gutachterliche Nachweis erbracht wird, dass die Mindestanforderungen an die Tageslichtbeleuchtung von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN EN 17037: Tageslicht in Gebäuden; Deutsche Fassung EN 17037:2018 erfüllt werden.

Der Ausschluss der o.a. allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen unter den in den textlichen Festsetzungen definierten Bedingungen dient somit der planerischen Vorsorge.

## **Begründung**

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der bisherigen Festsetzung und der aktuellen Nutzung wird eine kerngebietstypische Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Für den südlichen Plangebietsteil wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 festgesetzt. Für den städtebaulich besonders bedeutenden nördlichen Teil des Plangebiets wird abweichend von der in § 17 (1) BauNVO definierten Kerngebiet-GFZ-Obergrenze von 3,0 eine GFZ von 3,7 festgesetzt.

Gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO kann die o.a. Obergrenze des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Städtebauliche Gründe liegen hier vor, da nur durch eine Erhöhung der Geschossflächenzahl die mit der Planung verfolgten städtebauliche Ziele als Maßnahmen der Innenentwicklung angemessen realisiert werden können. Dieses sind zum einen die Wiedernutzbarmachung von – seit längerem – leerstehenden Flächen durch ein Investorenvorhaben, dass mit einer Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und der Ansiedlung des Hotelbetriebes (Motel One) zur Aufwertung der o.a. 1a- und 1b-Einzelhandelslagen und zur städtebaulich gewünschten (insbesondere nächtlichen) Belebung der Innenstadt (Gastronomie / Hotelgäste) beiträgt.

Aufgrund der Blockendlage dieses Plangebiets und der mit der Verkehrslage verbundenen städtebaulichen und wirtschaftlichen Bedeutung als bedeutender Eingangsbereich für die Innenstadt soll zum anderen an dieser Stelle auch sehr bewusst eine architektonisch und städtebaulich prägende Dominante geschaffen werden. Als städtebauliche Dominante wird hier ein das Planumfeld überragender und durch ein entsprechendes Bauvolumen hervorstechender Baukörper vorgesehen. Durch eine moderne Fassade und eine höhengestaffelte Bebauung soll ein architektonisches und städtebaulich hochwertiges Entree verwirklicht werden. Dieses Planungsziel wird durch die zwingenden Festsetzungen von herzustellenden Bauhöhen und von zu errichtenden Vollgeschossen verfolgt. Für die Umsetzung dieser Ziele ist eine Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte auf eine Geschossflächenzahl von 3,7 erforderlich.

Im Bereich der Löhrstraße wird zur Bewahrung eines städtebaulich homogenen Straßenbildes die Traufhöhe bzw. bei einer Flachdachbebauung die entsprechende Attikahöhe mit 85,8 m ü. NHN zwingend festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung führt die vorhandenen Traufhöhen der westlichen Löhrstraßenbebauung (hier südlich des Plangebiets) fort. Auch die maximal für zulässig erklärte Gebäudehöhe orientiert sich hier an den südlich angrenzenden Giebelhöhen der Bestandsbebauung.

In der nördlichen Fortführung der Löhrstraße zur Straße Am Wöllershof hin werden aus den zuvor dargestellten Gründen (Entreebildung, städtebauliche Dominante) diese homogenen Fassadenhöhen verlassen und eine abgestufte Erhöhung des Baukörpers zwingend festgesetzt. Bei den hier als zwingend festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (hier Trauf- und Attikahöhen) sind geringfügige Abweichungen (+/- 0,20 m) zulässig, damit im Rahmen der späteren Detailplanung noch eine (geringe) Flexibilität / Abweichungen möglich sind und hierdurch keine städtebaulich / visuell erheblichen Folgen erwartet werden.

Diese städtebauliche Gestaltungsidee der Akzentsetzung mittels eines die umgebenden Gebäude überragenden Baukörpers wurde bereits beim bisher rechtskräft-

## **Begründung**

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

tigen Bebauungsplan verfolgt, der zum Teil sogar eine wesentlich höhere Bebauung (von bis VIII Vollgeschossen anstelle der hier zwingend festgesetzten VI Vollgeschosse) ermöglichte.

Die Zulässigkeit einer GFZ von 3,7 führt zweifelsohne zu einer erhöhten baulichen Dichte. Ausgleichende Umstände zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen liegen für Aufenthaltsräume dieser Nutzungen vor, die zu den Straßen Hohenfelder Straße und Am Wöllershof orientiert sind, da aufgrund der großformatigen Verkehrsfreiflächen und den vorliegenden Abständen zu anderen Bauten ausreichende Belichtungsverhältnisse anzunehmen sind. Wesentlich bedeutender sind aber die im Rahmen des Bebauungsplans getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung von unzureichenden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Zu einer Wohnnutzung im EG generell und ebenfalls bei Nichteinhaltung von definierten Abstandsflächen (s.o.) ausgeschlossen. Darüber hinaus wird eine Wohnnutzung nur als Ausnahme für zulässig erklärt. Zum anderen erfolgt eine höhengestaffelte Bebauung in den Bereichen, bei denen eine zu hohe städtebauliche Dichte mit den Belangen der angrenzenden Nutzung abzuwägen ist, hier im Bereich der "engeren" Löhrstraße" und im Hinblick auf die Belange der Bestandsbebauung und -nutzung, auch hinsichtlich der benachbarten östlichen Bebauung der Löhrstraße. Auch innerhalb des Blockinnenbereiches werden die zulässigen Bauhöhen durch die zulässig erklärten Vollgeschosse begrenzt, so dass ab ggf. dem 2., zumindest ab dem 3. Geschoss eine natürliche und ausreichende Belichtung von zum Innenhof orientierten Räumen, z.B. Büroarbeitsplätzen, ermöglicht wird.

Als ausgleichende Maßnahme wurde auch eine sehr großflächige Dachbegrünung (80% der festgesetzten Gesamtflachdachfläche) festgesetzt. Hierbei wird örtlich eine Dachbegrünung von großen Teilen des Gemeinschaftshofes zwingend festgesetzt. Die hiermit verbundenen Wohlfahrtswirkungen (Staub- u. Schadstofffilterung der Luft, Minderung der Versiegelungs- / Aufheizungseffekte, Biotopfunktion, Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung etc.) sowie visuell (Ausblick auf eine grüne Dachlandschaft) dienen nicht nur den o.a. gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, sondern vermeiden auch die ansonsten durch eine zu hohe bauliche Dichte zu befürchtenden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Auch mit der sonstigen Dachbegrünung werden attraktive Freiflächenbereiche geschaffen, die z.B. im Rahmen des Investorenvorhabens in Verbindung mit Dachterrassen auch durch Mitarbeiter und Gäste genutzt werden sollen. Von einer als Ersatzmaßnahme anrechenbaren Fassadenbegrünung sind vergleichbare Wohlfahrtseffekte zu erwarten.

Darüber hinaus denkbare ausgleichende Maßnahmen (z.B. Baumanpflanzungen) können im Geltungsbereich des B-Plans bzw. in dessen Umfeld aufgrund der nicht vorhandenen Flächenverfügbarkeit nicht vorgesehen werden.

### **4.3 Abstandsflächen**

Wie zuvor dargestellt, wird in der nördlichen Fortführung der Löhrstraße zur Straße Am Wöllershof hin aus den zuvor dargestellten städtebaulichen Gründen (Entreebildung, städtebauliche Dominante) eine abgestufte Erhöhung des Baukörpers zwingend festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten Baulinie kann dann aber eine Abstandsfläche von 0,4 H gemäß LBauO (hier bis zur Straßenmitte der Löhrstraße) nicht eingehalten werden. Gemäß § 8 (6) Satz 2 LBauO kann in Kerngebieten aber eine geringere Tiefe zugelassen werden kann, wenn die Nutzung der

## **Begründung**

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Gebietes dieses wie vorliegend rechtfertigt. Die getätigten zwingenden Höhenfestsetzungen dienen somit den zuvor dargestellten städtebaulichen Zielen, stellen darüber hinaus aber auch ein bauordnungsrechtliches Erfordernis dar, denn geringere Abstände sind nach § 8 (11) LBauO zulässig, wenn sie aus den zwingenden Festsetzungen eines Bebauungsplans - wie vorliegend - erfolgen.

Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen können aber im Bereich der hier relevanten Löhrstraße immer noch Abstandsflächen von ca. 0,25 H (Höhe der baulichen Anlage) eingehalten werden. Durch die vorhandenen und zulässig erklärten Nutzungen im Plangebiet und im Hinblick auf die dem Plangebiet gegenüberliegende (östliche) Löhrstraßenrandbebauung und deren aktueller Nutzung kommt es nach aktuellem Kenntnisstand zu keinen Beeinträchtigungen hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Da somit die Abstandsflächen der zukünftigen Bebauungshöhen im Bereich der Löhrstraße bei einem Ansatz von 0,25 H maximal bis ca. zur Straßenmitte werden, werden Nachbarschaftsbelange der östlichen Löhrstraßenrandbebauung nicht beeinträchtigt. Diese können im Rahmen von zukünftigen Bauvorhaben ihre erforderlichen Abstandsflächen weiterhin und von der vorliegenden Bauleitplanung somit unbeeinträchtigt gemäß § 8 (2) LBauO bis zur Straßenmitte der Löhrstraße nachweisen.

### **4.4 Baulinien, Baugrenzen und Bauweise**

Städtebauliches Ziel ist die Erhaltung des durch die vorhandene Straßenrandbebauung homogenen geprägten (linearen) Straßenraumes der Hohenfelder Straße, Löhrstraße und Pfuhlgasse. Diese bauliche Homogenität wird durch die Festsetzung einer Baulinie entlang der o.a. Verkehrsflächen / Parzellengrenzen planungsrechtlich gesichert.

Im aufgeweiteten Kreuzungsbereich der Hohenfelder Straße / Am Wöllershof liegt aber ein zwingendes städtebauliches Festsetzungserfordernis zur Fixierung der Lage der Gebäudekante nicht vor. Daher wird in diesem Bereich anstelle einer Baulinie eine Baugrenze bzw. ein Baufenster festgesetzt.

Für die den o.a. Straßenräumen zugewandten Baugebietsbereiche wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine homogene Straßenrand- bzw. Blockrandbebauung planungsrechtlich sicherzustellen. In den rückwärtigen, straßenabgewandten Baugebietsbereichen wird im südlichen Plangebietsbereich von einer zwingenden Festsetzung einer geschlossenen Bebauung abgesehen. Eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand wäre im Bereich des Gemeinschaftshofes auch nicht ohne weiteres möglich, da hierdurch dessen Funktion ggf. beeinträchtigt bzw. verloren ginge. Eine geschlossene Bebauung im Bereich des gesamten Gemeinschaftshofes wäre aber auch als überkragende Überbauung bzw. in Form einer Überdachung - wie im nördlichen Bereich des Gemeinschaftshofes als aktive Lärmschutzmaßnahme vorgesehen wird - möglich. Dementsprechend wurde in diesem nördlichen Bereich des Gemeinschaftshofes auch eine geschlossene Bauweise (Bauen ohne Grenzabstand), hier in Verbindung mit einer Baulinie, z.T. zusätzlich mit überlagerter Festsetzung einer Lärmschutzwand, festgesetzt.

## **Begründung**

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

### **4.5 Dachformen**

Für die geplante großformatige und architektonisch moderne Bebauung im nördlichen Baugebietsbereich und entlang der Hohenfelder Straße wird als Dachform - wie im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan - ein Flachdach festgesetzt. Diese Dachform ermöglicht insbesondere eine wirtschaftliche Dachbegrünung sowie eine zusätzliche Nutzung der Dachflächen, z.B. als Dachgarten oder in Form von Dachterrassen. Im südlichen Baugebietsbereich wird in Anlehnung an die Dachform der Bestandsbebauung und die bisherigen Festsetzungen als Dachform das Satteldach und ein Flachdach für zulässig erklärt.

### **4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und Gemeinschaftshof**

Die im Bebauungsplan mit der Ordnungsziffer ① bzw. ② gekennzeichneten Arkadenflächen im Bereich der Straße Am Wöllershof bzw. unterbaute Grundstücksflächen im Bereich der Hohenfelder Straße werden auf der Verkehrsflächenebene mit einem Gehrecht zugunsten der Stadt Koblenz für die Allgemeinheit belastet.

Durch die geplanten Arkaden wird die sowohl von der Breite als auch von der Gestaltung her als defizitär zu bewertende "Bürgersteig-Engstelle" Am Wöllershof funktional und gestalterisch erheblich aufgewertet und flächenmäßig erweitert. Zur Sicherung dieser erweiterten bzw. der im Bereich der Hohenfelder Straße vorhandenen öffentlichen Fußgängerwegfunktion wird das o.a. Gehrecht planungsrechtlich gesichert.

Der im Bebauungsplan mit der Ordnungsziffer ③ gekennzeichnete Gemeinschaftshof inkl. dessen Zufahrt dient der Andienung von den an das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angrenzenden Baugrundstücken sowie zur Erschließung der in der Planurkunde abgegrenzten Tiefgarage. Dieses Planungsziel bzw. die Festsetzung bestand schon im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1996, wie folgendes Zitat verdeutlicht: *"Mit der planungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen Gemeinschaftshofes wird den Andienungsbedürfnissen der vorhandenen Geschäfte Rechnung getragen. Nach einer Neubebauung besteht mit dem geplanten Bau einer zweigeschossigen Tiefgarage ein entsprechendes Angebot für den ruhenden Verkehr".*<sup>1</sup>

Im Rahmen der vorliegenden B-Planänderung und auf Basis einer konkreten, vorhabenbezogenen Tiefgaragenplanung wurde die für die o.a. Andienungsfunktion der benachbarten Baugrundstücke nun "funktionslose" Tiefgaragenrampe ausgeklammert. Weiterhin wird in der o.a. textlichen Festsetzung klargestellt, dass die so gekennzeichnete Fläche inkl. der überbauten Zufahrt nicht nur der Andienung im Sinne der Warenlieferung, sondern auch der Erschließung einer Tiefgaragenzufahrt innerhalb des Gemeinschaftshofes dient.

---

<sup>1</sup> Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51, Änderung Nr. 14  
(Ausgefertigt am 06.05.1996)

---

## Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

### 4.7 Verkehrsbelange, Verkehrserzeugung, ruhender Verkehr / Tiefgarage

Im Folgenden wird die Zusammenfassung der Verkehrsplanerischen Kurzstellungnahme, s. Grundlagen, wiedergegeben:

*"Das Verkehrsaufkommen des Vorhabens wurde aus Betreiberangaben mittels Bildung eines Gesamtszenarios mit 192 Pkw-Fahrten/24 Stunden als DTV ermittelt. Es ergeben sich Verkehrsbelastungen für Gäste, Beschäftigte und Besucher (Tiefgaragennutzer) von 81 Fahrten (Pkw-E) je Tag und Richtung sowie für den Wirtschaftsverkehr von 9 Fahrten je Tag und Richtung (entspricht 15 Pkw-E).*

*An der Tiefgaragenzufahrt ergeben sich in der Morgenspitze Verkehrsbelastungen (Bemessungsverkehrsstärken) von 9 Fahrzeugen/Stunde (Einfahrt) und 13 Fahrzeugen/Stunde (Ausfahrt) sowie in der Abendspitze von 9 Fahrzeugen/Stunde (Einfahrt) und 10 Fahrzeugen/Stunde (Ausfahrt).*

*Die durch das Vorhaben bedingten Verkehrsmengen an der Abfertigungseinrichtung der Tiefgarage sind für die vom Vorhaben erzeugten Verkehre mit guter Qualität (QSV A) abwickelbar. Es stauen sich während der Spitzenstunde im Schnitt nicht mehr als 1 bis 2 Fahrzeuge bei einer Wartezeit von maximal 15 s.*

*Ein Wenden im Innenhof ist für das Bemessungsfahrzeug „2-achsiger Lkw“ möglich, was die häufigsten Fälle der Anlieferung abdecken dürfte. Bei der Müllentsorgung kommt es letztlich entweder auf den Fahrzeugeinsatz beim Entsorger an oder es muss eine Lösung für das Abstellen der Container vor Abholung im Bereich Hohenfelder Straße in Erwägung gezogen werden."*

Es liegen auf Basis der o.a. Untersuchung keine Anhaltspunkte vor, dass aufgrund der Verkehrserzeugung des durch den Bebauungsplan u.a. planerisch vorbereiteten Hotelvorhabens als auch durch die Lage der Zufahrt zum Gemeinschaftshof in Verbindung mit der in diesem Bereich vorgesehenen Tiefgaragenzufahrt öffentliche Verkehrsbelange im Bereich der Hohenfelder Straße planungsrelevant betroffen sind.

### 4.8 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Die einzigen Parkmöglichkeiten für Gäste, Beschäftigte und Besucher des Quartiers beschränken sich auf den Gemeinschaftshof – soweit dieses mit der verkehrlichen Erschließung / Anlieferungsfunktion vereinbar ist – und der zulässig erklärten Tiefgarage (mit aktuell geplanten 67 Stellplätzen). Ein darüber hinausgehender, durch aktuelle oder zukünftige Neubauvorhaben im Plangebiet resultierender Stellplatzbedarf ist ggf. im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens abzulösen. Die geplante Tiefgaragenfläche des zuvor dargestellten Investorenvorhabens ist in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzt. Unabhängig hiervon wäre aber auch in den anderen Baugebietsbereichen eine Tiefgaragenanlage innerhalb der Baufelder zulässig, wenn eine Zuwegung über den Gemeinschaftshof oder über die geplante Tiefgarage hergestellt werden könnte und keine sonstigen öffentlichen und privaten Belange entgegenstehen würden.

Weiterhin ist in diesem Zusammenhang aber auf die innerstädtische Lage des Plangebiets mit dem im Planumfeld bestehenden Angebot an öffentlichen und privaten Stellplatzangeboten hinzuweisen. Darüber hinaus besteht direkt angrenzend zum Plangebiet ein sehr gutes Bus- und Bahnangebot.

## Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

### 4.9 Anlagen für den ruhenden Fahrradverkehr:

Bei neuen Kerngebietsnutzungen sind auf privatem Grund auch Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl und Qualität erforderlich bzw. herzustellen. Mindestens für die hier Beschäftigten sollten die Fahrradabstellanlagen Witterungsschutz und Absicherungsmöglichkeiten gegen Diebstahl und Vandalismus aufweisen. Für Fahrräder von Kunden oder Besuchern sollte eine Positionierung unweit der Gebäudezugänge realisiert werden. Entsprechende Regelungen im Detail erfolgen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages und im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

### 4.10 Plangebietsver- und -entsorgung

Die Plangebietsver- und -entsorgung kann durch Anschluss an die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (an das Plangebiet direkt angrenzenden) vorhandenen Leitungssysteme / Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden.

### 4.11 Schalltechnische Untersuchung und aktive und passive Schallschutzmaßnahmen

Im Folgenden wird aus der Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchung (s. Grundlagen) zitiert:

*"(...) Zur Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens und der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine schalltechnische Begutachtung erforderlich, wobei folgende Schwerpunkte zu untersuchen sind:*

- 1. Ermittlung der Geräuschimmissionen des Pkw-Verkehrs zur Tiefgarage im Innenhofbereich. Bewertung eventueller Andienungs-Geräuschimmissionen und Verladungen im Innenhofbereich. Die Bewertung erfolgt hier nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm.*
- 2. Ermittlung des an- und abfahrenden Ziel- und Quellverkehrs auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Planvorhabens und Bewertung nach 16. BImSchV in Verbindung mit der TA Lärm.*
- 3. Ermittlung der vorhandenen Verkehrsgeräuschimmissionen der Hohenfelder Straße, der Straße „Am Wöllershof“ und in Verlängerung der Pfulgasse, an der Außenfassade des Planvorhabens und Festlegung der maßgeblichen Außenlärmpegel für die Dimensionierung der erforderlichen Bausubstanz nach DIN 4109.*

*Wie die Berechnungsergebnisse für das geplante Hotel-, Büro- und Einzelhandelsgebäude, sind zur Einhaltung der Beurteilungspegel zur Nachtzeit sowie dem Irrelevanzkriterium gemäß TA-Lärm zur Tageszeit Maßnahmen erforderlich. Ursache hierbei sind die Anlieferungen des Hotels und Einzelhandels, die Abluftanlage des Büros sowie der Tiefgarage und die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage.*

*Zur Einhaltung der Beurteilungspegel zur Tages- und Nachtzeit sowie dem Irrelevanzkriterium zur Tageszeit sind folgende Empfehlungen und Maßnahmen erforderlich:*

- Die aufgeführten Betriebsangaben (siehe Abschnitt 3.3) dürfen beim späteren Betrieb nicht überschritten werden.*
- Damit zur Nachtzeit keine Immissionsrichtwertüberschreitungen auftreten, muss die Gesamtschalleistung der Abluftanlage der Tiefgarage sowie des Büros im jeweils 10 dB gemindert werden. Somit ergibt sich eine maximal zulässige Gesamtschalleistung für die Abluftanlage der Tiefgarage von 77,9 dB(A), für den Eintritt*

## **Begründung**

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

*der Abluftanlage für das Büro von 55 dB(A) und Austritt der Abluftanlage für das Büro von 61 dB(A).*

- *Die Verladezeiten des Einzelhandels dürfen eine Gesamtverladezeit von insgesamt 45 Minuten nicht überschreiten.*
- *Der Innenhofbereich ist mit einer Überdachung sowie einer Wand entlang der Tiefgaragen (dichte Ausführung  $R'w > 25$  dB) auszuführen. (siehe Anhang 6)*
- *Der Schornsteinauslass des Heizkessels darf einen maximal zulässigen Gesamtschalleistung von 60 dB(A) nicht überschreiten und nicht tonhaltig sein.*

*Zusätzlich wurde anhand von Gebäudelärmkarten auch der maßgebliche Außenlärm der Verkehrsgeräusche entsprechend der DIN 4109, 2018 für alle Geschosslagen bestimmt, die Grundlage für die Dimensionierung der erforderlichen Gebäudedämmung (Wände, Dächer und Fenster) sind. Die errechneten maßgeblichen Außenlärmpegel zeigen die Gebäudelärmkarten im Anhang 8. Wie dem Anhang 8.1, 8.5 sowie 8.6 zu entnehmen ist, liegt sowohl im Erdgeschoss, dem 4. und 5. Obergeschoss entlang der nördlichen Gebäudefassade ein Lärmpegelbereich von V bis VI (Außenlärmpegel von 72,6 bis 77,0 dB(A)), der östlichen Fassade ein Lärmpegelbereich von IV bis V (Außenlärmpegel von 66,7 bis 74,0 dB(A)), der südlichen Fassade ein Lärmpegelbereich von IV (Außenlärmpegel von 66,4 bis 69,9 dB(A)) und der westlichen Fassade ein Lärmpegelbereich von V bis VI (Außenlärmpegel von 73,7 bis 77,2 dB(A)) vor.*

*Gemäß den Anhängen 8.2 bis 8.4, liegt in dem 1. bis 3. Obergeschoss entlang der nördlichen Gebäudefassade ein Lärmpegelbereich von VI (Außenlärmpegel von 75,2 bis 76,9 dB(A)), der östlichen Fassade ein Lärmpegelbereich von IV bis V (Außenlärmpegel von 68,1 bis 73,0 dB(A)), der südlichen Fassade ein Lärmpegelbereich von IV (Außenlärmpegel von 66,3 bis 66,5 dB(A)) und der westlichen Fassade ein Lärmpegelbereich von VI (Außenlärmpegel von 75,6 bis 77,5 dB(A)) vor.*

*Des Weiteren wurde in Bezug auf die, durch den zusätzlichen Fahrverkehr des Planvorhabens, entstehenden Verkehrsgeräuschimmissionen, eine Vorher-/Nachher Betrachtung durchgeführt.*

*Wie Tabelle 12 zeigt, werden die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags sowie 54 dB(A) nachts für ein Kerngebiet an dem Immissionsort 1 durch den Bestandsverkehr überschritten.*

*Nach der TA Lärm und dem Coburger Urteil (vgl. BVerwG 4A 18.04) ist an den Immissionsorten, an denen die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, weiter zu prüfen, ob eine Erhöhung von 3 dB (mind. 2,1 dB) eintritt. Es kommt zu keiner Erhöhung durch den Ziel-/ Quellverkehr des Planvorhabens. Dementsprechend bestehen keine Ansprüche in der bestehenden Nachbarschaft auf Schallschutzmaßnahmen aus der Erhöhung durch den Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes.*

*Somit sind in Bezug auf das geplante Hotel-, Büro-, und Einzelhandelgebäude mit Tiefgarage und Anlieferungen, bei Einhaltung der unter Abschnitt 4 genannten Empfehlungen und Maßnahmen, keine unzulässigen Geräuschimmissionen im Sinne der TA-Lärm zur Tages- und Nachtzeit an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung zu erwarten.*

## **Begründung**

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

### Berücksichtigung der Empfehlungen und Maßnahmen der schalltechnischen Untersuchung:

Die DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau mit Orientierungswerten für ein Kerngebiet von 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts (hier Verkehrslärm) bzw. 50 dB (A) nachts für Industrie- Gewerbe- und Freizeitlärm ist hier nicht einschlägig, da die gewerblichen Emissionen des Vorhabens (Lüftungsanlagen, Tiefgararagenausfahrt etc.) nach der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) zu beurteilen sind.

Die TA-Lärm fordert die Einhaltung folgender Immissionsrichtwerte:

#### **Misch-, Kern-, Dorfgebiet (MI, MD, MK):**

- tags 60 dB(A)
- nachts 45 dB(A)

Wie die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, werden die Immissionsrichtwerte zur Tageszeit zwar an allen Immissionsorten eingehalten. Jedoch wird an einzelnen Immissionsorten das Irrelevanzkriterium gemäß TA-Lärm (Unterschreitung des Richtwertes um  $\geq 6$  dB) nicht erfüllt. Zur Nachtzeit wird an einigen Immissionsorten der Immissionsrichtwert eingehalten, an einzelnen Immissionsorten des Vorhabens wird der Richtwert um bis zu 7 dB überschritten. Daher wurden im o.a. Gutachten Maßnahmen zur Verbesserung der Geräuschsituation ausgearbeitet.

Neben der Einhaltung der Immissionsrichtwerte müssen auch die zulässigen Spitzenpegel (Spitzenwertkriterium) gutachterlich geprüft werden. Wie im Gutachten dargestellt, wird der zulässige Spitzenwert zur Tages- und Nachtzeit an allen Immissionsorten sicher eingehalten.

Weiterhin ist eine Bewertung des vorhabenbedingten Erschließungsverkehrs auf öffentlichen Straßen und der angrenzenden Nutzung vorzunehmen. Gemäß Gutachten werden die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags sowie 54 dB(A) nachts für ein Kerngebiet an dem hier relevanten Immissionsort (Hohenfelder Str. Nr. 13) durch den Bestandsverkehr bereits überschritten. Weiter ist zu prüfen, ob eine Erhöhung von 3 dB (mind. 2,1 dB) eintritt. Aufgrund der zum Bestandsverkehr verhältnismäßig geringen planungsbedingten Zusatzverkehre kommt es zu keiner Erhöhung der Beurteilungspegel durch den Ziel-/ Quellverkehr des Planvorhabens. Dementsprechend bestehen auf Basis der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) keine Ansprüche in der bestehenden Nachbarschaft auf Schallschutzmaßnahmen aus der Erhöhung durch den Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes.

Die o.a. Empfehlungen bzgl. der erforderlichen Sicherstellung der Gesamtschallleistung der Abluftanlage der Tiefgarage sowie des geplanten Büros, der maximalen Verladezeiten des geplanten Einzelhandels sowie die maximal zulässige Gesamtschallleistung des Schornsteinauslasses des Heizkessels sind auf ein sehr konkretes Vorhaben bezogen. Eine Umsetzung dieser Empfehlungen / erforderlichen Maßnahmen in verbindliches Planungsrecht auf Ebene eines Angebots-Bebauungsplans wird planerisch nicht befürwortet. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens kann auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren

## Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

vertraut werden, in dem anhand eines konkreten Bauantrages die erforderlichen schalltechnischen Maßnahmen (s.o.) in Form eines Schallschutznachweises gutachterlich nachzuweisen sind.

Vorliegend wurde aber anhand der schalltechnischen Untersuchung der Nachweis geführt, dass bei Umsetzung / Einhaltung von entsprechenden schalltechnischen Empfehlungen und Maßnahmen der Bebauungsplan und die hiermit verfolgten Bauvorhaben voraussichtlich umsetzbar sind.

Als aktive Schallschutzmaßnahme zur Minderung der Schallemissionen seitens der Tiefgaragenrampe wurden aber die Maßnahme "Überdachung des Innenhofbereiches bzw. des Gemeinschaftshofes" sowie die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang dieser Rampe in der Planurkunde im nördlichen Kerngebietsbereich zwingend festgesetzt. Dieses erfolgt anhand der Festsetzung einer zwingenden eingeschossigen Bebauung, die in Verbindung mit einer festgesetzten Mindestdurchfahrtshöhe von 4,5 m nur als Überdachung hergestellt werden kann. Im weiteren Verfahrensverlauf soll noch ergänzend eine zwingende Höhenfestsetzung bzgl. der Dach-/ Attikahöhe erfolgen.

Weiterhin soll die primär aus Lärmschutzgründen im nördlichen Kerngebietsbereich verfolgte vollflächige Überdachung des Gemeinschaftshofes durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise und einer südlichen Baulinie sichergestellt werden. Die geforderte Ausführung bzw. das Schalldämmmaß der Lärmschutzwand "*dichte Ausführung  $R'w > 25 \text{ dB}$* " wird in den textlichen Festsetzungen umgesetzt.

In Form von Gebäudelärmkarten wurden im o.a. Gutachten für das Vorhaben die dort zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionspegel errechnet und die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 bestimmt.

Hier zeigt sich eine sehr hohe Immissionsvorbelastung des Plangebiets aufgrund der umliegenden und sehr stark frequentierten Verkehrswege.

Die erforderlichen schalltechnischen Anforderungen für den Schutz der Innenbereiche der schutzbedürftigen Gebäude durch die Verkehrsgeräusche, werden in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in Form des maßgeblichen Außenlärmpegels vorgegeben.

Zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erfolgen daher entsprechende textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz, hier in Form von "Festlegung der maßgeblichen Außenlärmpegel für die Dimensionierung der erforderlichen Bausubstanz nach DIN 4109" gemäß der schalltechnischen Untersuchung.

Hinweis: Die maßgeblichen Außenlärmpegel für die Bestandsbebauung außerhalb des geplanten Neubauvorhabens sollen noch im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt bzw. noch festgesetzt werden.

## **Begründung**

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

### **4.12 Luftqualitätsmessstelle Hohenfelder Straße:**

In unmittelbarer Nähe des B-Plans Nr. 51 Ä 17 befindet sich direkt an der Hohenfelder Straße die Luftqualitätsmessstelle des Landesamtes für Umwelt. Diese misst unter anderem auch Feinstaub.

Im Zuge von Abriss- und Baumaßnahmen im Umfeld der Luftqualitätsmessstelle sind entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. ausreichendes Befeuchten beim Abriss) zu treffen, um eine Verfälschung der Messergebnisse der Messstelle zu vermeiden. Der Beginn von Abriss- und Baumaßnahmen sollte mindestens 2 Wochen vorher dem Landesamt für Umwelt angezeigt werden. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

### **4.13 Altablagerungen/ Altlasten / Kampfmittel**

Im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz sind Altablagerungen oder Altstandorte für das Plangebiet nicht erfasst. Eine umfassende Erhebung von Altstandorten liegt für den Planbereich aber nicht vor.

Nach der Betriebsflächendatei des Umweltamtes der Stadt Koblenz sind im Bereich des Bebauungsplans verschiedene "Gewerbliche Betriebsflächen" erfasst, die im Rahmen der Standortprüfung als altlastenrelevant eingestuft wurden. Falls im Rahmen von Erdarbeiten Kontaminationen festgestellt werden, ist unverzüglich das Umweltamt der Stadt Koblenz zu benachrichtigen. Die entsprechenden erforderlichen Maßnahmen werden dann vor Ort festgelegt. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Entsprechende Kampfmitteluntersuchungen (historische Erkundung, Gefährdungsabschätzung, technische Erfassungen und Sondierungen in der Örtlichkeit etc.) werden im Vorfeld von Baumaßnahmen daher ausdrücklich empfohlen und sind Bestandteile der textlichen Festsetzungen, hier Hinweise.

### **4.14 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung**

Wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung und Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Nach § 1a, Abs. 3, Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der rechtskräftige B-Plan Nr. 51 und dessen hier relevante 14. Änderung stellt die planungsrechtliche Grundlage bzgl. der Eingriffsermittlung dar, unabhängig von der derzeitigen Nutzung (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.03.2012 – 4BN 31.11). Dieser sah eine 100% Bebaubarkeit des Baugebiets vor (GRZ 1,0). Eine Kompensation gemäß der "Eingriffsregelung" gemäß BNatSchG ist aufgrund der vorliegenden B-Planänderung somit nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange oder Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter (bspw. Schutzgebiete, geschützte Biotop (§30-Biotop) sind daneben weiterhin zu beachten.

## Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

### 4.15 Artenschutzbelange

Im Rahmen des Neubauprojektes „Motel One“ ist der Abriss mehrerer ehemals als Geschäftshäuser genutzter und derzeit leerstehender Gebäude im Winter 2020/2021 geplant. Vorbereitende Arbeiten (z. B. Entkernung einzelner Gebäudeteile) sollen bereits vorher stattfinden. Die Sweco GmbH wurde beauftragt, diese Gebäude unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu untersuchen.

Am 17.01.2020 wurden die o.a. Gebäude mittels Taschenlampe, Fernglas und Endoskop auf anwesende gebäudebewohnende Fledermausarten sowie deren Lebensstättenpotenzial (nicht besetzter, aber geeigneter Quartierraum) untersucht. Analog wurde das Potenzial an Fortpflanzungsstätten gebäude- bzw. nischenbrütender Vogelarten abgeschätzt. Dazu wurden die Innen- und Kellerräume der Gebäude auf Einflug- und Einschulpmöglichkeiten überprüft sowie die Außenfassaden auf potenzielle Lebensstätten durch Ausleuchten von Nischen und Absuchen von Spalten untersucht. In den Innen- und Kellerräumen konnten keine geeigneten Lebensstätten für Fledermäuse oder andere planungsrelevante Arten vorgefunden werden. Um Lebensstätten für Fledermäuse oder andere planungsrelevante Arten in anderen Bereichen sicher auszuschließen, sollen im Sommer weitere Untersuchungen zur Hauptbrutzeit der Mauersegler (Mitte Mai bis Anfang Juni) stattfinden.

Die Ergebnisse der abschließenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden zum Entwurf des Bebauungsplans vorliegen und dort dargestellt werden.

Unabhängig hiervon wird in den textlichen Festsetzungen der Einbau von Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse, Vögel) ausdrücklich bei Neubaumaßnahmen, die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln bei der Freiflächenbeleuchtung empfohlen. Weitere Hinweise erfolgen zur Vermeidung von "Vogelschlag".

### 4.16 Landespflegerische Festsetzungen und Hinweise

Aufgrund der ökologischen, stadtklimatischen und grünordnerischen Defizite im Plangebiet und zum Ausgleich der erhöhten baulichen Dichte wird quantitativ eine sehr großflächige Dachbegrünung (mind. 80% der Gesamtflachdachfläche) festgesetzt. Örtlich wird eine Dachbegrünung im Bereich des Neubauvorhabens für die Überdachung des Gemeinschaftshofes zwingend festgesetzt. Die hiermit verbundenen Wohlfahrtswirkungen (Staub- u. Schadstofffilterung der Luft, Minderung der Versiegelungs- / Aufheizungseffekte, Biotopfunktion, Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung etc.) sowie visuell (Ausblick auf eine grüne Dachlandschaft) dienen nicht nur den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sondern vermeiden auch die ansonsten durch eine zu hohe bauliche Dichte zu befürchtenden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Mit der Dachbegrünung werden auch attraktive Freiflächenbereiche geschaffen, die z.B. im Rahmen des Investorenvorhabens in Verbindung mit Dachterrassen auch durch Mitarbeiter und Gäste genutzt werden sollen. Wenn der o.a. horizontale Begrünungsnachweis vorhabenbezogen nicht darstellbar ist, können als vertikale Ersatzmaßnahmen flächige Fassadenbegrünungen zur Anrechnung herangezogen werden. Von einer Fassadenbegrünung sind vergleichbare Wohlfahrtseffekte zu erwarten. In den textlichen Festsetzungen wurden

## Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Mindestqualitäten - mindestens 9 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert < 0,35 psi erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) für die geforderte Dachbegrünung definiert.

## 5. Generelle Standort- und Planungsalternativen

Nach dem OVG Urteil RLP<sup>1</sup> ist „das Aufzeigen von Alternativen kein Selbstzweck, sondern soll dazu dienen, die unter den tatsächlichen Gegebenheiten bestmögliche Lösung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu finden. Als Alternativen kommen solche Gestaltungen in Betracht, die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind.

Da wie zuvor dargestellt der rechtskräftige Bebauungsplan für ein Vorhaben konzipiert wurde, das nicht realisiert wurde und weder der aktuelle Gebäudebestand noch das Vorhaben des Investors aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vollumfänglich entwickelbar sind, soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 51 Änderung Nr. 14 durch dessen 17. Änderung an die o.a. neuen städtebaulichen Ziele angepasst werden.

Das Investorenvorhaben entspricht nicht nur den städtebaulichen Zielen der Stadt Koblenz zur Innenentwicklung, sondern trägt maßgeblich zu deren Umsetzung bei. Wesentliche Planungsvarianten zur einer adäquaten und zeitnahen Umsetzung der unter Punkt 1 dargestellten Planungsziele drängen sich nicht auf.

## 6. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Die quantitative Auswertung des Planes nach den planungsrechtlich bisher / geplanten festgesetzten Flächennutzungen ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet:

**Tab. 1 Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 51, Ä 17**

	Planung	
	m <sup>2</sup>	%
<b>Geltungsbereich B-Plan Nr. 51 Ä 17 gesamt</b>	<b>6.480</b>	<b>100 %</b>
Kerngebiet	4.377 m <sup>2</sup>	68 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.103 m <sup>2</sup>	32 %

<sup>1</sup> OVG Urteil RLP (AZ 8 C 10600/10 vom 22.12.2010)

## **Begründung**

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

### **7. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit - Gender Planung**

Unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele sind planungsbedingt keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugungen zu 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.

### **8. Klimatische Situation / 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 un bebauten 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.

Das Plangebiet umfasst einen innerstädtisch typischen "Baublock" mit einer umgebenden Blockrandbebauung und einem inneren Blockhofbereich, der als Gemeinschaftshof für Anlieferungs- und Parkzwecke dient. Große Bereiche des Blockinneren sind aber auch durch rückwärtige Anbauten überbaut. Das Plangebiet ist somit vollständig baulich genutzt bzw. versiegelt. Unbefestigte, begrünte Flächen bzw. Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Das Fehlen von begrünten Flächen bzw. von Grünstrukturen innerhalb des gesamten Baugebiets verstärkt die mit der Bebauung verbundenen Umweltauswirkungen (insb. auf das Stadtklima, hier intensiver innerstädtischer Überwärmungsbereich gemäß Landschaftsplan der Stadt Koblenz).

Dem Plangebiet wird dementsprechend bzgl. der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit im Rahmen des Umweltberichtes eine "geringe" (bzw. keine) Bedeutung bzgl. des Schutzgutes Klima / Lufthygiene zugemessen. Es ist Teil einer zu 100% versiegelten Innenstadtlage, trägt weder zur Frischluftherzeugung noch zur Kaltluftentstehung bei, ist vielmehr Teil einer innerstädtischen Wärmeinsel und durch verkehrsbedingte Emissionen erheblich vorbelastet.

Eine klimagerechte Stadtplanung setzt sich zum Ziel, den negativen Auswirkungen des Stadtklimas sowohl auf die Bevölkerung als auch auf das Umland zu begegnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans folgen weitestgehend dem Leitbild einer klimagerechten Stadtplanung (z.B. Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und vorhandene Infrastruktureinrichtungen).

## **Begründung**

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Als ausgleichende Maßnahme bzgl. der hohen Verdichtung, aber auch Maßnahme zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Situation wird eine sehr großflächige Dachbegrünung (80% der festgesetzten Gesamtflachdachfläche) festgesetzt. Hierbei wird örtlich eine Dachbegrünung von großen Teilen des Gemeinschaftshofes zwingend festgesetzt. Weiterhin werden Fassadenbegrünungsmaßnahmen ausdrücklich empfohlen. Die mit den o.a. Begrünungsmaßnahmen verbundenen Wohlfahrtswirkungen sind insbesondere Staub- u. Schadstofffilterung der Luft, Minderung der Versiegelungs- / Aufheizungseffekte, Biotopfunktion, Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung sowie visuell positive Effekte (Ausblick auf eine grüne Dachlandschaft). Auch werden im Zuge der Dachbegrünung attraktive Freiflächenbereiche geschaffen, die in Verbindung mit Dachterrassen durch Mitarbeiter und Gäste der genutzt werden können.

Durch die im B-Plan festgelegten Dach- /Fassadenbegrünungsmaßnahmen werden die durch die mit den geplanten baulichen Anlagen verbundenen klimatischen Auswirkungen gemindert bzw. z.T. kompensiert. Im Vergleich zum Status Quo wird bei Umsetzung der Planung sogar eine relevante klimatische Verbesserung erzielt.

## **9. Durchführung der Planung**

Zur Realisierung der Straßenplanung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Koblenz, April 2020

KOCKS CONSULT GmbH  
Beratende Ingenieure