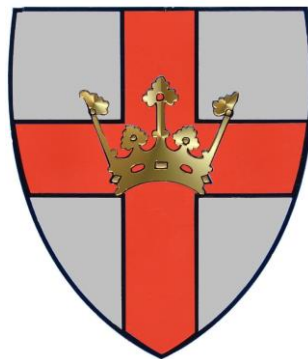


Stadtverwaltung Koblenz



Amt 61 -
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

Bebauungsplan Nr. 51:

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

Begründung gemäß § 2 a BauGB

Stand Entwurfsfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Begründung

Entwurfsfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und städtebauliche Ziele	4
2.	Beschreibung des Plangebiets	5
2.1	Lage im Stadtgebiet, städtebauliche Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
3.	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	8
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)	9
3.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	11
3.4	Schutzgebietsausweisungen	11
3.5	Denkmalpflegerische Belange	11
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen	12
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	14
4.2.1	Vorliegende städtebaulichen Ziele und Gründe zur Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen	14
4.2.2	Existenz und das Ausmaß der Beeinträchtigungen bzw. nachteiligen Auswirkungen aufgrund der geplanten höheren Dichte	15
4.2.3	Ausgleichende Umstände zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen	17
4.3	Abstandsflächen	18
4.4	Baulinien, Baugrenzen und Bauweise	18
4.5	Dachformen	19
4.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und Gemeinschaftshof	19
4.7	Verkehrsbelange, Verkehrserzeugung, ruhender Verkehr / Tiefgarage	20
4.8	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	21
4.9	Anlagen für den ruhenden Fahrradverkehr:	21
4.10	Plangebietsver- und -entsorgung	21
4.11	Schalltechnische Untersuchung und aktive und passive Schallschutzmaßnahmen	21
4.12	Luftqualitätsmessstelle Hohenfelder Straße:	25
4.13	Altstandort / Altlasten / Kampfmittel	25

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

4.14	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung	27
4.15	Artenschutzbelange	27
4.16	Landespflegerische Festsetzungen und Hinweise	28
5.	Generelle Standort- und Planungsalternativen	29
6.	Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	29
7.	Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit - Gender Planung	30
8.	Klimatische Situation / klimagerechte Stadtplanung	30
9.	Durchführung der Planung	31

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 51, Ä 17	29
--------	---	----

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	11

Grundlagen:

- Gutachten zu einer **schalltechnischen Untersuchung** für das Neubauprojekt Canto in 56068 Koblenz", Schalltechnischer Ingenieurbüro Pies, Boppard-Buchholz, 12.08.2020
- 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, 07.08.2020
- Bebauungsplan Nr. 51 Änderung Nr. 17 „Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“ Neubauprojekt in Koblenz – **Verschattungs- und Lokalklimatisches Gutachten**; Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH, Dorsten, August 2020
- Vermerk **Artenschutzrechtliche Untersuchung** der leerstehenden Geschäftsgebäude in Koblenz, Löhrstraße 28-30, Sweco GmbH, Koblenz, 31.07.2020
- Vermerk **Durchführung einer Ein-/Ausflugkontrolle von Mauerseglern** an den Fassaden der Geschäftsgebäude in Koblenz, Löhrstraße 28-30, Löhrstraße 28-30, Sweco GmbH, Koblenz, 31.07.2020

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) 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

Entwurfsfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) 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.

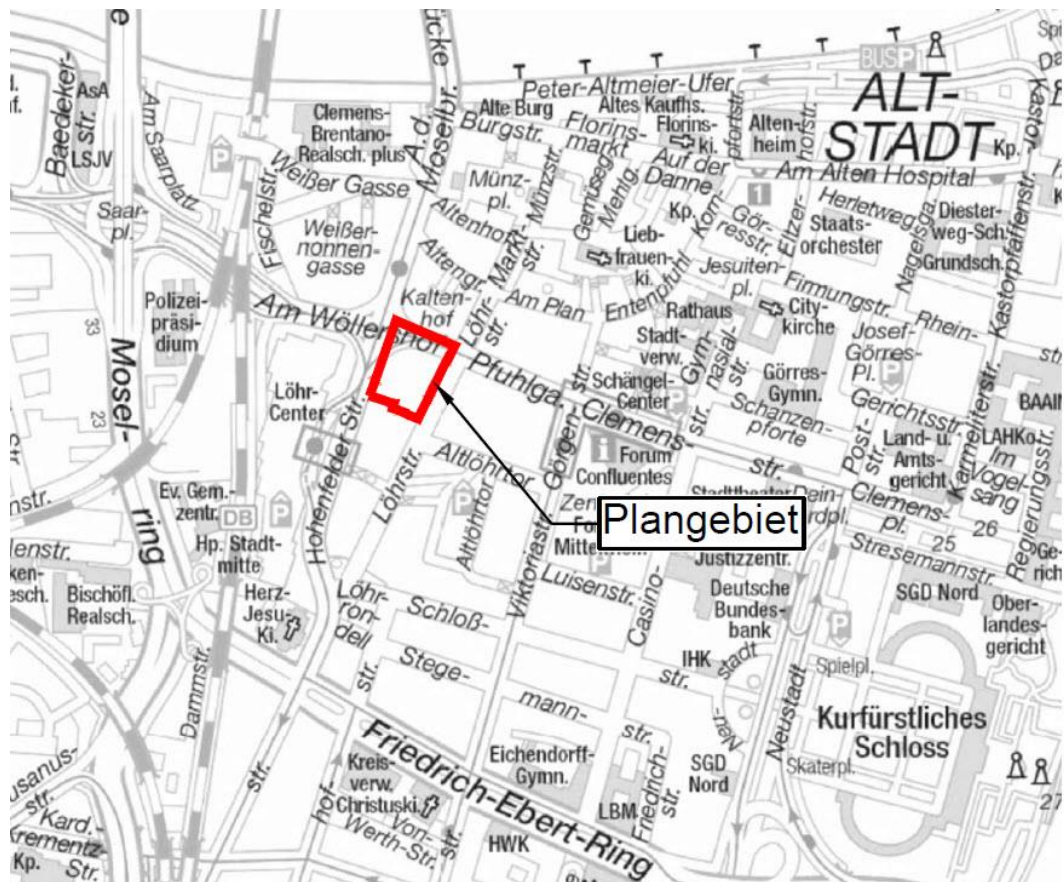


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

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

Entwurfssfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) 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 Einzelhandels-Dichte innerhalb der Innenstadt von Koblenz geprägt.

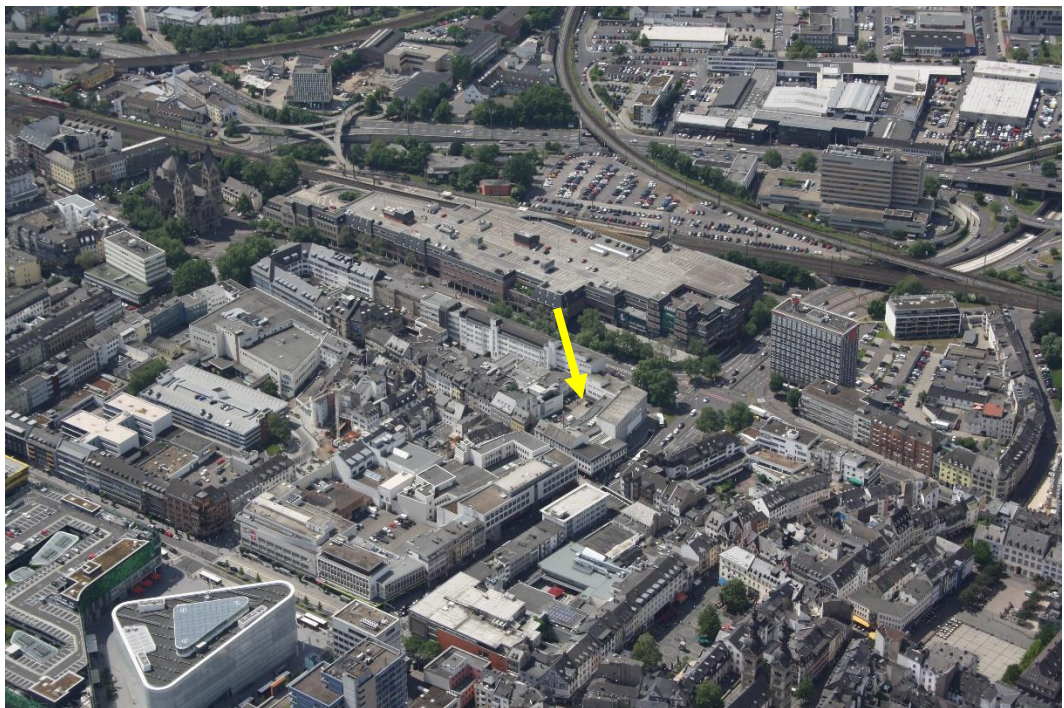


Abb. 2: Schrägluftbildaufnahme Plangebiet (s. Pfeil) und städtebauliches Umfeld mit im Planumfeld bereits vorhandenen, das Stadtbild prägenden großformatigen Baukörpern / städtebaulichen Dominanten

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

Entwurfssfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

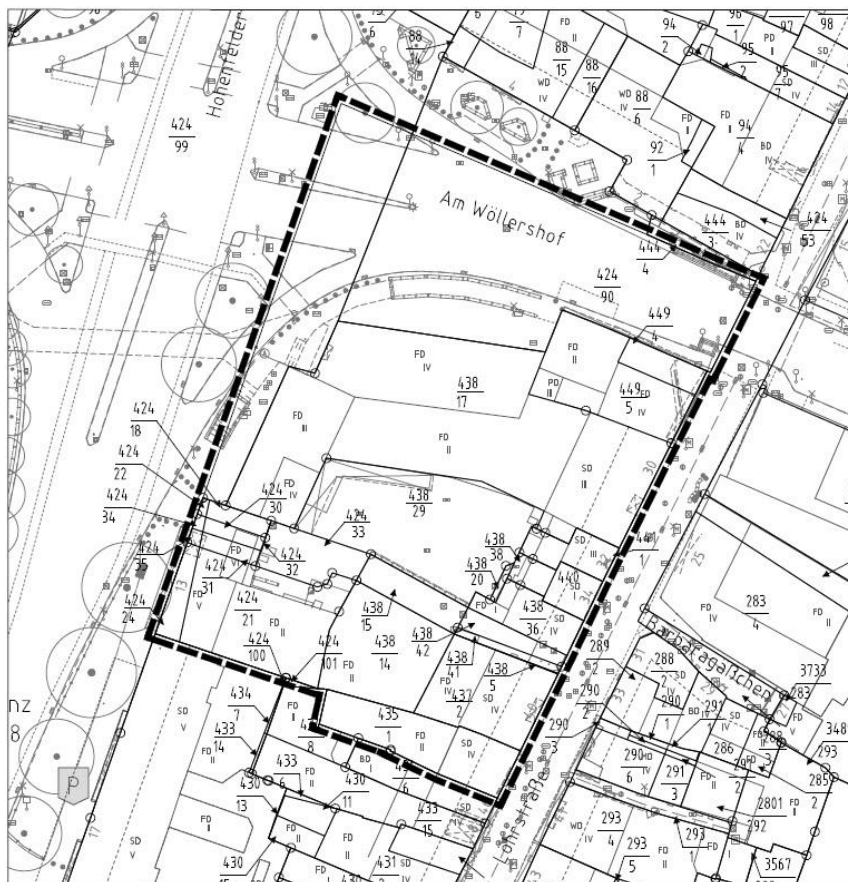


Abb. 3: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 51: „Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“, Änderung Nr. 17 im Stadtgebiet

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

Entwurfssfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) 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) dar¹. 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.²

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.³

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.⁴

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.

¹ Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP) IV, S. 68

² ebenda, S. 69

³ ebenda, S. 86

⁴ ebenda, S. 149

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) 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.

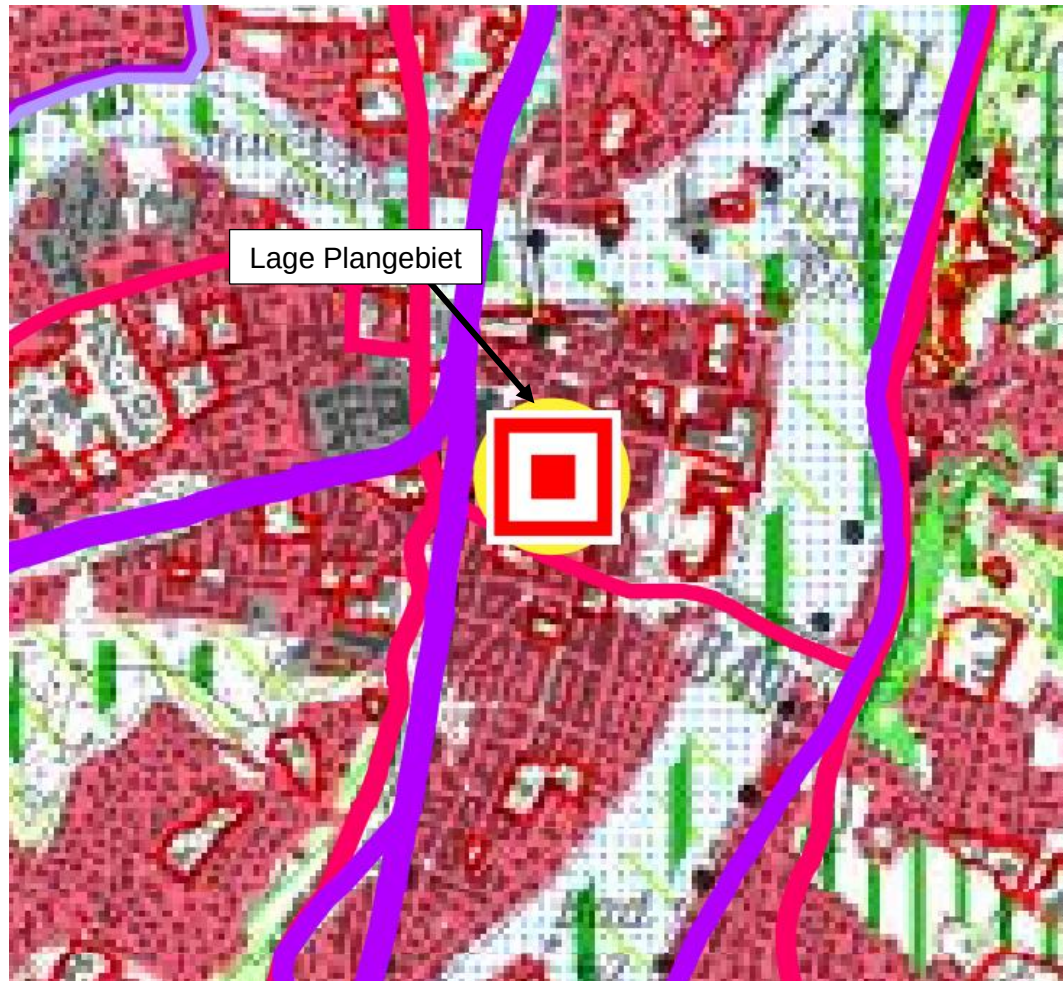


Abb. 4: Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017

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 Schwerpunkttraum 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

Entwurfssfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

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

Im Plangebiet ist zudem ein Vorbehaltsgebiet Besondere Klimafunktion ausgewiesen. In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion nach Grundsatz G 74 zu Kapitel 2.1.3.3 „Klima und Reinhaltung der Luft“ des RROP sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden.

Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,
- für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,
- Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und
- für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.

Dem Grundsatz ist Rechnung zu tragen, indem dazu entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden und den Untersuchungsergebnissen in der weiteren Planung Rechnung getragen wird.

Dem Grundsatz wurde im vorliegenden Bauleitplanverfahren durch ein „Verschattungs- und Lokalklimatisches Gutachten“, s. Grundlagen, und durch zeichnerische und textliche Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen berücksichtigt.

¹ Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald, 2017, S. 41

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

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

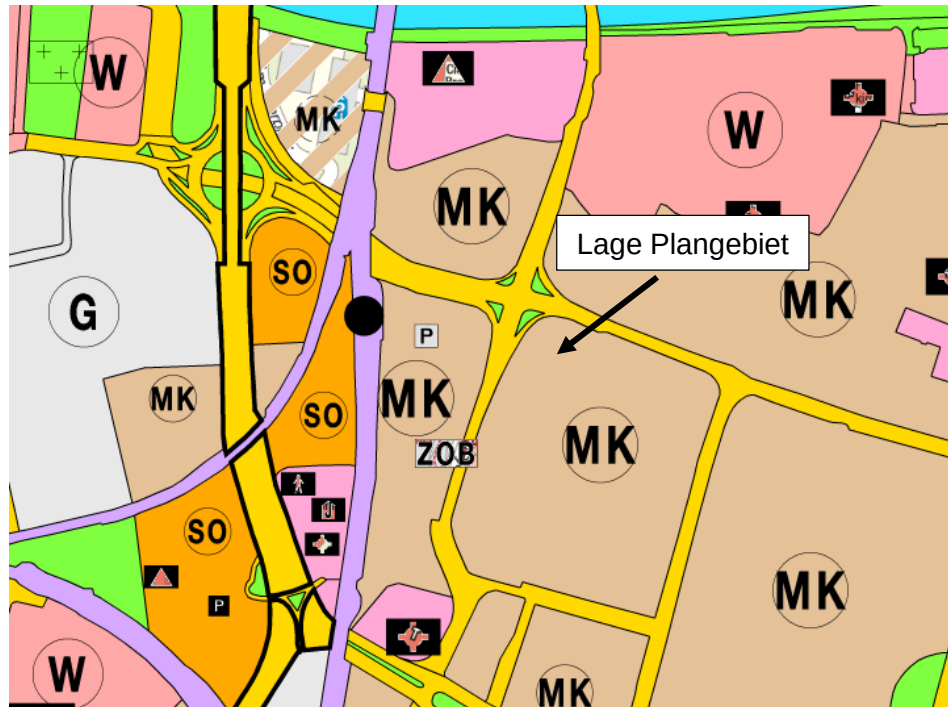


Abb. 5: Wirksamer Flächennutzungsplan

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.

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) 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. 177 Zimmern / ca. 5.200 qm,
- Handelsflächen im EG, ca. 1.100 qm, Büroflächen ca. 1.600 qm
- Stellplätze ca. 67 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

Entwurfssfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) 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. Sonstige Wohnungen sind hier nur als Ausnahme zulässig, da sie keine vorrangige Nutzung eines Kerngebietes in dieser besonderen Lage 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 Wohnungen 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

Entwurfsfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) 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 definierte Kerngebiet-GFZ-Obergrenze von 3,0 eine GFZ von 3,7 festgesetzt.

4.2.1 Vorliegende städtebaulichen Ziele und Gründe zur Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen

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 eines Hotelbetriebes (hier aktuell geplant 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.

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

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

4.2.2 Existenz und das Ausmaß der Beeinträchtigungen bzw. nachteiligen Auswirkungen aufgrund der geplanten höheren Dichte

Das Ausmaß der potenziellen Beeinträchtigungen / von möglichen nachteiligen Auswirkungen ist gemäß aktueller Rechtsprechung zu ermitteln, "um sicherstellen zu können, dass die von ihr angeführten Umstände oder gewählten Maßnahmen tatsächlich den erforderlichen Ausgleich im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Umwelt herstellen."

Das Ausmaß von planungsbedingten Beeinträchtigungen wurde zum einen im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung¹ ermittelt. Gemäß Gutachten sind in Bezug auf das geplante Hotel-, Büro-, und Einzelhandelgebäude mit Tiefgarage und Anlieferungen, bei Einhaltung der unter Abschnitt 4 des Gutachtens genannten Empfehlungen und Maßnahmen, keine unzulässigen Geräuschemissionen im Sinne der TA-Lärm zur Tages- und Nachtzeit an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung zu erwarten, s. Punkt 4.11 "Schalltechnische Untersuchung und aktive und passive Schallschutzmaßnahmen".

Zum anderen wurden im Rahmen eines „Verschattungs- und Lokalklimatischen Gutachtens“² die Auswirkung des planerisch vorbereiteten Bauvorhabens im Hinblick auf die Besonnung der Fassaden der Bestandsbebauung im Umfeld der geplanten Bebauung analysiert und bewertet und die klimatischen Auswirkungen abgeschätzt.

Aus den Ergebnissen der 3D-Analysen der Besonnungsdauer dieses Gutachtens wurden folgende Rückschlüsse abgeleitet:

- *Da das Sichtfeld aufgrund der dichten Bestandsbebauung bereits stark eingeschränkt ist, beschränken sich signifikante Verminderungen der Sonnenscheindauer bzw. der Besonnungsqualität auf wenige, relativ engbegrenzte Bereiche.*
- *Erwartungsgemäß nehmen die Verschattungseffekte mit zunehmender Höhe ab, so dass in den oberen Geschossebenen in der Regel deutlich längere Besonnungsdauern erreicht werden als im EG und 1.OG.*
- *Verschattungswirkungen in der Löhrstraße gelegenen Bestandsbebauung werden bereits bis zum 2.OG im Analysefall durch die Nachbarbebauung verursacht. Wie bereits erwähnt, werden aufgrund der dichten Blockrandbebauung die Anforderungen der DIN EN 17037 nicht erfüllt. Durch die Planung wird in der Löhrstraße 23 das 3.OG zusätzlich verschattet (vgl. Abb. A1 und A2). Da hier keine Wohnnutzung vorliegt, sind diese Sonnenscheinminderungen nicht beurteilungsrelevant.*

¹ Gutachten zu einer schalltechnischen Untersuchung für das Neubauprojekt Canto in 56068 Koblenz", Schalltechnischer Ingenieurbüro Pies, Boppard-Buchholz, 12.08.2020

² Bebauungsplan Nr. 51, Änderung Nr. 17 „Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“ Neubauprojekt in Koblenz – Verschattungs- und Lokalklimatisches Gutachten; Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH, Dorsten, August 2020

Begründung

Entwurfsfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

- *Die Gebäude in der Löhrstraße 22 und in der Pfuhlgasse 28 werden durch die Planung in den oberen Bereichen zusätzlich verschattet (vgl. Abb. A2). Da hier ebenfalls keine Wohnnutzung vorliegt und die Fassaden keine Fenster aufweisen, sind diese zusätzlichen Verschattungswirkungen nicht beurteilungsrelevant.*
- *Die Fassaden im Innenhof der Bebauung in der Löhrstraße 32-38 sind bereits im Analysefall unzureichend besonnt, sodass hier die Mindestbesonnungsdauer von 1.5 Stunden nicht erfüllt wird (vgl. Abb. A1 und A2). Durch die Planung ist keine Verschlechterung der Besonnungsdauer zu erwarten.*

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass an das Plangebiet Stadtbezirke angrenzen, die überwiegend eine klassische Blockrandbebauung aufweisen. Typisch für diese Art der Bebauung sind die geschlossene Bauweise (Häuserblocks) mit versiegelten bzw. partiell bebauten Innenräumen. (vgl. Abb. 5.1).

Typisch für diese Bauform ist jedoch auch der geringe Bebauungsabstand der mehrgeschossigen Gebäude, was zu unvermeidbaren Verschattungseffekten führt. Verschattungen durch umliegende Gebäude, wie sie an der geplanten Bebauung verursacht werden, stellen in Innenstädten also keine Seltenheit, sondern in vielen Bereichen den Regelfall dar.“

Bzgl. der Klimatischen Auswirkung kommt dieses Gutachten zu folgendem Ergebnis: *„Nach der Realisierung des Bauvorhabens entstehen aufgrund der bereits gegenwärtig stark verdichteten Bebauung und des hohen Versiegelungsgrades keine zusätzlichen klimatischen Beeinträchtigungen. Die in Abb. 2.2 gekennzeichnete Wärmeinsel wird sich durch die Planung nicht vergrößern. Vielmehr wird durch die festgesetzte Dachbegrünung eine lokale Minderung der Aufheizungseffekte (Verdunstungskühlung) eintreten sowie eine Staub- und Schadstofffilterung der Luft bewirkt.“*

Anhand der vorliegenden Ergebnisse bzgl. potenziellen planungsbedingten Beeinträchtigungen hinsichtlich Besonnungsdauer, Verschattungseffekte und klimatische Auswirkungen auf die Belange der hier relevanten, dauerhaften Wohnnutzung sind planungsbedingt durch das höhere Bauvolumen bzw. einer höheren Baudichte keine erheblichen Auswirkungen zu erkennen.

In die Abwägung ist aber auch einzustellen, dass die planungsbedingt partiell betroffenen Gebäude (Löhrstraße 23 das 3.OG und Löhrstraße 22 (hier das EG) und in der Pfuhlgasse 28 (hier das 2. und 3 OG) zukünftig eine bauliche und / oder auch eine Nutzungsänderung erfahren könnten. Wohnungen wären in den oberen Geschossen der o.a. Gebäude nach dem aktuellen Stand planungsrechtlich zulässig und somit theoretisch auch zukünftig möglich.

Diese potenzielle Betroffenheit wird gesehen, aber in der Abwägung zwischen den hier verfolgten städtebaulichen Zielen und einer potenziell betroffenen Wohnnutzung wird der hier verfolgten Planung der Vorrang eingeräumt. Dieses erfolgt auch im Hinblick darauf, dass trotz einer potenziellen planungsbedingten Beeinträchtigung hinsichtlich Besonnungsdauer und Verschattungseffekte dieses nicht als eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne von ungesunden Wohnverhältnissen bewertet wird bzw. dieses zwangsläufig zu ungesunden Wohnverhältnissen führen müsste.

Begründung

Entwurfsfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

4.2.3 Ausgleichende Umstände zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen

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 einen wird Wohnnutzungen im EG generell und ebenfalls bei Nichteinhaltung von definierten Abstandsflächen (s.o.) ausgeschlossen. Darüber hinaus wird eine „normale“ 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 großflächige Dachbegrünung (80% der festgesetzten Gesamtfachdachfläche, mit Ausnahme von Dachterrassen) festgesetzt. Hierbei wird örtlich eine „einfach intensive“, gärtnerisch gestaltete Dachbegrünung von großen Teilen des Gemeinschaftshofes (auf mindestens 200 m² der Dachfläche und mit mindestens 4 Gehölzanzpflanzungen) 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 werden anhand von Dachbegrünungsmaßnahmen 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 und der vorhandenen / geplanten Unterbauung nicht vorgesehen werden.

Begründung

Entwurfsfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

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 des 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 reichen 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 von einer zwingenden Festsetzung einer geschlossenen Bebauung abgesehen. Eine „normale“ Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand wäre in Teilen des Gemeinschaftshofes auch nicht ohne weiteres möglich, da hierdurch dessen Funktion ggf. beeinträchtigt bzw. verloren ginge.

Begründung

Entwurfsfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Eine Bebauung im Bereich des gesamten Gemeinschaftshofs wäre aber auch als überkragende Überbauung bzw. in Form einer Überdachung - wie zum Teil im nördlichen Bereich des Gemeinschaftshofes als aktive Lärmschutzmaßnahme vorgesehen wird - möglich. Aus Lärmschutzgründen wurde in diesem nördlichen Bereich des Gemeinschaftshofes durch Festsetzung einer Baulinie, z.T. zusätzlich mit überlagerter Festsetzung einer Lärmschutzwand bzw. einer verpflichtenden Überdachung festgesetzt, dass zwingend ein Bauen ohne Grenzabstand erfordert (§ 8 (1) Nr. 1 LBauO).

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 Plannurkunde 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".¹

Im Rahmen der vorliegenden B-Planänderung und auf Basis einer konkreten, vorhabenbezogenen Tiefgaragenplanung wurde die für die o.a. Andienungsfunktion

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

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

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.

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 Gesamt szenarios 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."

Weiterhin wurden Planungen und Maßnahmenempfehlungen zur Optimierung der Durchfahrtsituation erarbeitet:

„Um das sichere und konfliktminimierte Begegnen der Pkw vor der Tiefgaragenzufahrt zu ermöglichen, wurde eine zusätzliche Variante entwickelt, welche den Entfall des nicht genutzten Gehweges in der Durchfahrt vorsieht (Anlage 3). Die Begegnung von Pkw in der Durchfahrt wird damit unter Ansatz von eingeschränkten Breitenmaßen, die aber bei Schrittgeschwindigkeit für vertretbar gehalten werden, ermöglicht. Der Signalgeber für die Zufahrt wird so angeordnet, dass in der Durchfahrt das Aufstellen von 2 wartenden Fahrzeugen möglich wird, wobei gleichzeitig die TG verlassende Fahrzeuge passieren können.

Anlässlich eines gemeinsamen Ortstermins mit den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung Koblenz wurde die Situation begutachtet. Diese Lösung wurde seitens des Tiefbauamtes und der Verkehrsbehörde als machbar erachtet und ihr wurde zugestimmt.“

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.

Begründung

Entwurfsfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

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 darüberhinausgehender, 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.

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 Teiländerung 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.*

Begründung

Entwurfsfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

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 Pfuhlgasse, an der Außenfassade des Planvorhabens sowie der umliegenden Bestandsbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 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 um 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 der Abluftanlage für das Büro von 55 dB(A) und Austritt der Abluftanlage für das Büro von 61 dB(A).*
- *Die Verladezeit des Einzelhandels darf eine Gesamtverladezeit von insgesamt 90 Minuten nicht überschreiten und ausschließlich nordwestlich oberhalb der Hotelandienung stattfinden.*
- *Der Innenhofbereich ist mit einer Überdachung sowie einer Wand entlang der Tiefgarage (dichte Ausführung $R'w > 25$ dB) auszuführen. (siehe Anhang 6)*
- *Der Schornsteinauslass des Heizkessels darf eine maximal zulässige Gesamtschalleistung von 60 dB(A) nicht überschreiten und es dürfen keine tonhaltigen Geräuschanteile abgestrahlt werden, die einen Zuschlag rechtfertigen würden*
- *Die Schalleistungsangaben der übrigen Aggregate müssen beim späteren Betrieb eingehalten werden und es dürfen keine tonhaltigen Geräuschanteile abgestrahlt werden, die einen Zuschlag rechtfertigen würden*
- *Das Einfahrtor sowie mögliche Überfahrrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe müssen massiv verschraubt nach Stand der Technik ausgeführt werden, sodass hierdurch keine Auffälligkeiten entstehen.*

Zusätzlich wurde anhand von Gebäudelärmkarten auch der maßgebliche Außenlärm der Verkehrsgeräusche entsprechend der DIN 4109, 2018 für alle Geschosslagen des Planvorhabens sowie der umliegenden Bestandsbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 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 den Anhängen 8.1 bis 8.6 zu entnehmen ist, liegen an den Fassaden des Planvorhabens sowie der umliegenden Bestandsbebauung die Lärmpegelbereiche IV bis VI vor (siehe Abschnitt 6).

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

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Wie Tabelle 13 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 und es sind keine verkehrslenkenden Maßnahmen organisatorischer Art notwendig.

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

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, Tiefgaragenausfahrt 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 (IO 01, IO 02, IO 11 und IO 13) das Irrelevanzkriterium gemäß TA-Lärm (Unterschreitung des Richtwertes um ≥ 6 dB) nicht erfüllt. Zur Nachtzeit wird an einigen Immissionsorten (IO 02, IO 08 und IO 13) 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 (IO 01: Wohnnutzung 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

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

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, die maximal zulässige Gesamtschallleistung des Schornsteinauslasses des Heizkessels sowie die Schalleistungsangaben der übrigen Aggregate 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 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 konkret verfolgten Bauvorhaben und Nutzungen voraussichtlich umsetzbar sind.

Als aktive Schallschutzmaßnahme zur Minderung der Schallemissionen seitens der Tiefgaragenrampe wurden aber die Maßnahme "Teilüberdachung 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 eingeschossigen Bebauung, die in Verbindung mit der zeichnerisch und textlich festgesetzten Teilüberdachung (LSÜD) mit dichter Ausführung an die geplante westliche und nördliche Gebäudefassade und der festgesetzten Mindestdurchfahrthöhe von 4,5 m zum Schallschutz so hergestellt werden muss.

Weiterhin soll die primär aus Lärmschutzgründen im nördlichen Kerngebietsbereich verfolgte Teilüberdachung des Gemeinschaftshofes durch die Festsetzung einer südlichen Baulinie sichergestellt werden. Ebenfalls wird die Lage der erforderlichen Lärmschutzwand im Bereich der Tiefgargenrampe örtlich festgesetzt. 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 Verkehrsräuschemissionspegel 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 Verkehrsräusche, werden in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in Form des maßgeblichen Außenlärm-

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

pegels 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 (Anhang 8.1 – 8.6 der schalltechnischen Untersuchung).

Hinweis: Die zu berücksichtigenden maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Anlage 1 der textlichen Festsetzungen aufgeführt und somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

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.

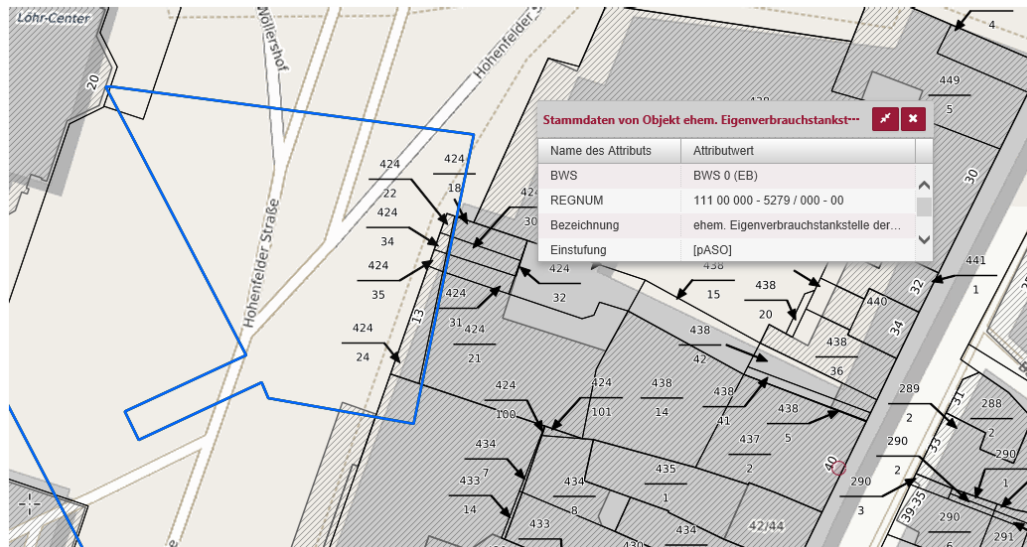
4.13 Altstandort / Altlasten / Kampfmittel

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.

Gemäß Stellungnahme der SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 09.07.2020 überschneidet sich die Fläche des westlichen Plangebietes mit der Fläche eines Altstandortes. Dieser ist im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz kartiert mit der Bezeichnung: "Ehemalige Eigenverbrauchstankstelle der Fa. Oertel und Fuchs, Koblenz, Fischelstraße 16A" und der Registriernummer 111 00 000 - 5279.

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



Für den Altstandort besteht der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (altlastverdächtige Fläche i. S. v. § 2 Abs. 6 BBodSchG). Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um keine verifizierten Daten handelt, die durch Untersuchungen belegt sind.

Im Falle einer Nutzungsänderung und/oder Tiefbauarbeiten im Bereich des Altstandortes sind Beeinträchtigungen (z. B. Standsicherheitsprobleme, aufwendigere Entsorgung der Aushubmassen, Grundwasserverunreinigungen etc.) nicht auszuschließen. Weiterhin ist zu beachten, dass durch eine Nutzungsänderung eine evtl. später erforderlich werdende Sanierung nicht beeinträchtigt werden darf. Aus diesem Grund ist vor einer Nutzungsänderung ein Nachweis erforderlich, dass von dem Altstandort keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ausgehen und auch nicht zu erwarten sind, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) und somit auch für die Zukunft kein Sanierungsbedarf besteht.

Ferner müssen die generelle Bebaubarkeit, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben sowie die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden (§ 1 BauGB).

Die o.a. Stellungnahme wird dem Investor zur Kenntnisnahme und Beachtung weitergeleitet. Da „nur“ ein Abriss des Gebäudebestandes bis Oberkante Kellerbodenplatte unter Beibehaltung der Kelleraußenwände (hier im Randbereich des Altstandortes) erfolgen soll, werden die Bodenfunktionen, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und die Belange des Umweltschutzes voraussichtlich nicht nachteilig verändert. Auch erfolgt planungsrechtlich keine Nutzungsänderung im Vergleich zum Status quo. Bei Bedarf sind aber im Baugenehmigungsverfahren die geforderten Nachweise zu führen. Ein entsprechender Hinweis erfolgt weiterhin in den textlichen Festsetzungen.

Begründung

Entwurfsfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass der als Altstandort gekennzeichnete Bereich sich außerhalb der Eigentums- und Bauflächen des aktuellen Investorenvorhabens befindet.

Auch können Kampfmittelfunde jeglicher Art 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 ebenfalls 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).

Der rechtskräftige B-Plan Nr. 51 und dessen hier relevante 14. Änderung 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 Biotope (§30-Biotope) sind daneben weiterhin zu beachten.

4.15 Artenschutzbelange

Im Rahmen des Neubauprojektes 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 Einschlupfmöglichkeiten 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. Im Rahmen dieser Potenzialeinschätzung konnte eine Eignung der Dachverblendungen, insbesondere an den Gebäuden Richtung Löhrstraße/ Ecke am

Begründung

Entwurfsfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Wöllershof, als potenzielle Brutplätze für Mauersegler nicht ausgeschlossen werden, weshalb weiterführende Untersuchungen (Ein-/Ausflugkontrolle) zur Hauptbrutzeit der Vogelart durchgeführt wurden.

Am 24.06. und 30.06.2020 wurden diese Untersuchungen durchgeführt. Bei der Ein-/Anflugkontrolle der leerstehenden Geschäftsgebäude in Koblenz, Löhrstraße 28-30, konnten keine Brutnachweise von Mauerseglern erbracht werden. Auch konnten keine Nutzungsspuren (Kot, Nistmaterial) nachgewiesen werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Mauerseglern kann demnach ausgeschlossen werden. Es werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG für die Art durch das geplante Vorhaben ausgelöst.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bzgl. Fledermäusen (Tötung von Tieren während der Bauphase) zu vermeiden, empfiehlt der Gutachter beim Gebäudeabriss die Begleitung durch eine fachkundige Person (ökologische Baubegleitung). Diese Empfehlung findet ihrer Würdigung als Aufnahme in den textlichen Festsetzungen, hier Punkt D. Hinweise.

Unabhängig von dieser 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 Gesamtfachdachfläche, hier ohne Dachterrassen) festgesetzt. Örtlich wird mit einer Mindestgröße von 200 m² und in Form einer „einfach intensiven“ Dachbegrünung im Bereich des Neubauvorhabens für die Teilüberdachung 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. In Verbindung 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 Mindestqualitäten - mindestens 9 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert < 0,35 psi erzielt, unter Ver-

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

wendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) für die geforderte extensive Dachbegrünung definiert.

In dem örtlich mit der Ordnungsziffer @ in der Planurkunde festgesetztem Bereich ist aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung auf mindesten 200 m² eine „einfach intensive“ Dachbegrünung mit einer mindestens 15 cm starke Substratauflage herzustellen. Es ist eine Bepflanzung mit Stauden, Gräsern und mit mindestens 4 Gehölzen als gärtnerisch gestaltete Fläche vorzunehmen.

5. Generelle Standort- und Planungsalternativen

Nach dem OVG Urteil RLP¹ 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 ²	%
Geltungsbereich B-Plan Nr. 51 Ä 17 gesamt	6.480	100 %
Kerngebiet	4.377 m ²	68 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.103 m ²	32 %

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

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) 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 unbebauten Umgebung unterscheidet. Die Bebauung und fehlende Vegetation sowie Luftschadstoffe und Abwärme können zu einer erhöhten Durchschnittstemperatur und Schadstoffkonzentration, sowie zu niedrigeren Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeiten führen. Ausschlaggebend hierfür ist die Entstehung sogenannter Wärmeinseln – die Siedlungsbereiche wärmen tagsüber stärker auf und kühlen nachts weniger ab, der Effekt kommt insbesondere in den warmen Sommermonaten zum Tragen. Die Folge sind neben den gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Stadtbevölkerung auch negative Folgen für das Umland, da sich das Stadt-/Siedlungsklima auch auf das Umland auswirkt.

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.

Folgende Auszüge aus dem „Verschattungs- und Lokalklimatischen Gutachten“, s. Grundlagen verdeutlichen die Situation:

„Die durchschnittliche Lufttemperatur im Untersuchungsraum beträgt hier 10.9°C. Die mittlere Anzahl von Hitzetagen ($T_{max} \geq 30,0^{\circ}C$) und Sommertagen ($T_{max} \geq 25,0^{\circ}C$) beträgt 13 bzw. 53 Tage. Diese Kennzahlen weisen die Koblenzer Innenstadt als thermisch hoch belasteten Bereich aus.

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

„Die durchschnittliche jährliche Niederschlagssumme im selben Bezugszeitraum wird mit 642 mm angegeben. Dieser Wert liegt deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von ca. 819 mm für den zeitlichen Bezugsraum 1981 bis 2010 (DWD, 2020). (...).

Im Umfeld des Plangebietes überwiegen Klimatope (Gewerbe, Stadt, Innenstadt), die aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ungünstige bioklimatische Eigenschaften aufweisen.

Das Gebiet des Bebauungsplans und dessen Umfeld sind aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades dem Innenstadtklimatop zuzuordnen. Das Innenstadtklima ist vor allem durch eine hohe Bebauungsdichte, einen geringen Grünflächenanteil sowie einen sehr hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Hier treten starke Wärmeinseleffekte auf, die durch die Wärmespeicherfähigkeit der städtischen Oberflächen und die starken Windfeldveränderungen entstehen (VDI 3787 Blatt 1, 2014). Somit liegen hier sehr ungünstige human-biometeorologische Verhältnisse vor.“

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).

Als ausgleichende Maßnahme bzgl. der hohen Verdichtung, aber auch Maßnahme zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Situation wird eine sehr großflächige extensive Dachbegrünung festgesetzt (80% der festgesetzten Gesamtflachdachfläche, hier ohne Anrechnung von Dachterrassenflächen, zum Teil mit einer höherwertigen „einfacher intensiven“ Begrünung). 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 anhand der festgesetzten Dachbegrünung attraktive Freiflächenbereiche geschaffen, die in Verbindung mit Dachterrassen durch Mitarbeiter und Gäste attraktiv genutzt werden können. Durch die im B-Plan festgelegten Dach- /Fassadenbegrünungsmaßnahmen werden die durch die mit den bestehenden bzw. 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 Bauleitplanung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Koblenz, August 2020

KOCKS CONSULT GmbH
Beratende Ingenieure