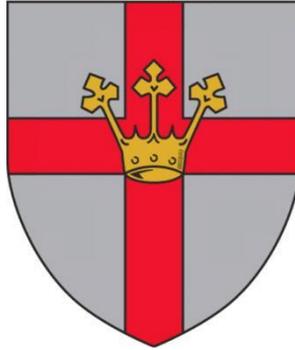


# Stadtverwaltung Koblenz



**Amt 61 -  
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung**

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 345

**"Wohnen an der Moselweinstraße - Güls"**

# Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**Stand:**

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

Begründung Konzeptionsfassung

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass, Vorhabenbeschreibung und Verfahren</b>	<b>5</b>
1.1	Planungsanlass	5
1.2	Vorhabenbeschreibung	5
1.3	Verfahren	6
<b>2.</b>	<b>Lage und Abgrenzung Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 345</b>	<b>6</b>
2.1	Eigentumsverhältnisse im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans	7
2.2	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	8
<b>3.</b>	<b>Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen</b>	<b>9</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	9
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)	10
3.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	13
3.4	Schutzgebietsausweisungen	14
3.5	Denkmalpflegerische Belange / Welterbestätte „Oberes Mittelrheintal“	14
<b>4.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen</b>	<b>15</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.2.1	Höhe baulicher Anlagen	15
4.2.2	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	17
4.2.3	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche und Geschossflächenzahl	17
4.3	Existenz und das Ausmaß der Beeinträchtigungen bzw. nachteiligen Auswirkungen	19
4.3.1	Überbaubare Grundstücksfläche	20
4.3.2	Abstandsflächen	21
4.4	Baugrenzen und Bauweise	21
4.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
4.6	Verkehrsbelange/ Stellplatzbedarf	22
4.7	Immissionsbelange und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	23

Begründung Konzeptionsfassung

4.7.1	Prognose und Bewertung der Immissionsauswirkungen des Garagengeschosses im Hinblick auf die bestehenden und geplanten Nutzungen	23
4.7.2	Prognose und Bewertung der Immissionsauswirkungen des Garagengeschosses im Hinblick auf die vorhabenbedingte Verkehrserzeugung	27
4.7.3	Prognose und Bewertung der Verkehrslärmimmissionen im Bereich der geplanten Baukörper / Wohnnutzungen und Handlungsempfehlungen	29
4.8	Hochwasserschutz / Lage im Überschwemmungsgebiet der Mosel	34
4.9	Wasserwirtschaft / Schmutz- und Oberflächenentwässerung / Regenwassermanagementkonzept	36
4.10	Belange des Natur- und Artenschutzes sowie Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	37
4.11	Altablagerungen/ Altlasten / Kampfmittel	39
<b>5.</b>	<b>Wesentliche Planungsvarianten</b>	<b>39</b>
<b>6.</b>	<b>Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit - Gender Planung</b>	<b>40</b>
<b>7.</b>	<b>Klimatische Situation / klimagerechte Stadtplanung</b>	<b>40</b>
<b>8.</b>	<b>Geplante Maßnahmen und Inhalte des Durchführungsvertrags</b>	<b>41</b>
<b>9.</b>	<b>Durchführung der Planung und Kosten</b>	<b>42</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1	Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 345 „Wohnen an der Moselweinstraße - Güls“	7
Abb. 2	Lage im Stadtgebiet / Lage im Stadtteil Güls	8
Abb. 3	Entréesituation Stauseestraße / Moselweinstraße mit Hotelbestand und Terrasse	8
Abb. 4	Landesentwicklungsprogramm IV (Planauszug)	9
Abb. 5	Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	11
Abb. 6	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan (Lage Vorhabenstandort s. Pfeil)	13
Abb. 7	Bestand Ansicht Osten / Moselufer mit First- und Traufhöhen	16
Abb. 8	Auszug: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)	24

Begründung Konzeptionsfassung

Abb. 9	Auszug Gutachten Schallimmissionsschutz; SCHWINN INGENIEURE • saSV für Schall- und Wärme-schutz, Bonn; 24. Januar 2023 (S. 8)	25
Abb. 10	Maßgebliche Immissionsorte, Auszug Schallimmissionsschutz; SCHWINN INGENIEURE • saSV für Schall- und Wärme-schutz, Bonn; 24. Januar 2023 (S. 9)	26
Abb. 11	Schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB(A))	29
Abb. 12	Lärmschutzwand / Zugangsschleuse (grüne Markierung) Innenhofbereich	31

## Anlagen

- **Beispielgrundrisse**

## Grundlagen

- **Bauvorhaben im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mosel (Gewässer I. Ordnung);** Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan; Ingenieurbüro Schönfeld GmbH; Koblenz; Dezember 2022
- **Schallimmissionsschutz; SCHWINN INGENIEURE • saSV für Schall- und Wärmeschutz,** Bonn; 24. Januar 2023
- **Berechnung des maßgeblichen Außenlärms; SCHWINN INGENIEURE • saSV für Schall- und Wärmeschutz,** Bonn; 25. Januar 2023
- **Freiwillige Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls; Kocks Consult GmbH;** Koblenz, Januar 2023

Begründung Konzeptionsfassung

## **1. Planungsanlass, Vorhabenbeschreibung und Verfahren**

### **1.1 Planungsanlass**

Der Eigentümer der heutigen Hotel- und Gastronomieimmobilie an der Moselweinstraße beabsichtigt aufgrund der fehlenden betrieblichen Nachfolge die Veräußerung an den Vorhabenträger THE VIEW / Exklusives Wohnen an der Mosel GmbH, vertreten durch Herrn Arndt Ulrich. Eine Umnutzung des Gebäudekomplexes ist aufgrund der mit Mängeln behafteten Bausubstanz, fehlender Barrierefreiheit der Geschossebenen und einer nicht hochwassersicheren Erschließungsebene nicht wirtschaftlich umsetzbar. Des Weiteren müsste der zergliederte Bestands-Baukörper aufwendig energetisch saniert werden. Die vorgenannten baulichen und funktionalen Defizite ermöglichen keine wirtschaftliche Umbauplanung, so dass sich das Bestandsgebäude in der heutigen Form nicht vermarktbar darstellt. Der Hotel-/Restaurantkomplex „Hotel Kreuter“ soll daher abgerissen werden und durch das folgend beschriebene Vorhaben ersetzt werden.

### **1.2 Vorhabenbeschreibung**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie zur Nachverdichtung und stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Das Bebauungsplanverfahren wird daher nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im Verfahren ist hierzu auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien im Rahmen einer „Vorprüfung des Einzelfalls“ der Nachweis zu führen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Auf den o.a. Grundstücken sollen zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit ca. 21 Wohnungen und ca. 34 Apartments oberhalb eines (aus Hochwasserschutzgründen) oberirdischen Garagengeschosses errichtet werden. Das Bauvorhaben besteht aus zwei Baukörpern, die durch das o.a. Garagengeschoss im ersten Geschoss über dem Gelände / Sockelgeschoss verbunden sind. Aufgrund der Lage innerhalb des „Überschwemmungsgebietes an der Mosel“ wird eine hochwasserangepasste Bauweise erfolgen. Insbesondere die geplanten Wohnräume werden in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft hochwasserfrei, d.h. oberhalb der hier zu berücksichtigenden Wasserspiegelhöhe von 69,35 m ü. NHN liegen.

Das Vorhaben nimmt Bezug auf die vorhandene städtebauliche Körnung und Typologien seiner näheren Umgebung. Durch die vertikale Gliederung der Baukörper durch Vor- und Rücksprünge in den Fassaden werden die Ansichtsbreiten der Fassaden reduziert, so dass der Eindruck aneinandergereihter Einzelbaukörper entsteht. Diese ortstypische Bebauung findet sich auch in der näheren Umgebung des Stadtteils wieder. Unterstützend dazu sollen die Fassadenbereiche in unterschiedlichen Materialien und Farben ausgeführt werden, um die Kleinteiligkeit der Baukörper herauszustellen. Dazu dient auch die Staffelung der Gebäudeteile in der Höhe bzw. Geschossigkeit, so dass eine abwechslungsreiche

Begründung Konzeptionsfassung

Gebäudestruktur aus 3-vollgeschossigen Gebäudeteilen oberhalb des Garagengeschosses entsteht.

Auf Basis der mit dem Ortsbeirat durchgeführten Vorabstimmungen soll die städtebauliche Entréesituation des Plangebiets einerseits durch eine verdichtete Bebauung betont werden, sich andererseits aber an den geplanten Bauhöhen an dem vorhandenen Baubestand orientieren und mittels einer „Fuge“ zwischen den beiden Baukörpern die Durchlässigkeit und Offenheit der Bebauung im Gegensatz zur heutigen Riegelbebauung widerspiegeln. Das Garagengeschoss soll im Bereich dieser „Fuge“ überdacht werden, um diese so zusätzlich gewonnene vertikale Fläche für Begrünungszwecke und zur Freiflächennutzung der Anwohner städtebaulich hochwertig zu nutzen. Gleichfalls fungiert diese vollständige „Dach-Einhausung“ des Garagengeschosses zum aktiven Immissionsschutz der geplanten und benachbarten Wohnnutzungen.

Die mit dem Vorhaben entstehenden Flachdachflächen der Hauptgebäude werden begrünt und sollen gleichfalls für aufgeständerte Photovoltaik-Anlagen zur nachhaltigen Energieerzeugung genutzt werden. Weiterhin sollen auch Fassadenbereiche partiell begrünt werden.

In der Anlage der Begründung werden zur Veranschaulichung des aktuellen architektonischen Planungsstands des Vorhabens hinsichtlich Grundrissgestaltung und Detailnutzungen für die einzelnen Geschossebenen jeweils entsprechende Beispielgrundrisse dargestellt.

### **1.3 Verfahren**

Das Vorhaben kann aufgrund seiner Ausprägung an der Moselfront planungsrechtlich nur über ein Bauleitplanverfahren zur Zulassungsfähigkeit geführt werden. Auf Antrag des Vorhabenträgers wurde am 21.07.2022 gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Einleitung (Aufstellung) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 345 „Wohnen an der Moselweinstraße – Güls“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Die Zulässigkeitsvoraussetzung der Anwendung des vereinfachten, beschleunigten Verfahrens als Maßnahme der Innenentwicklung liegen vor.

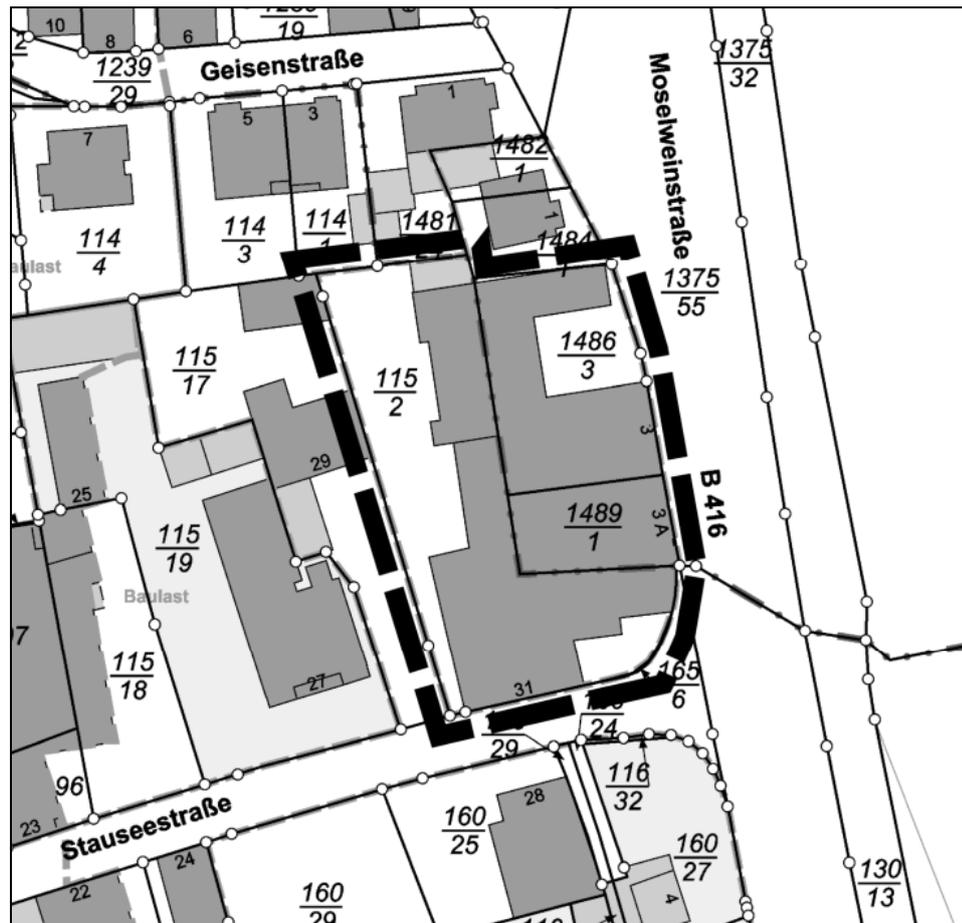
## **2. Lage und Abgrenzung Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 345**

Gegenstand des Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Grundstücke des ehemaligen Hotelkomplexes Kreuter in Koblenz-Güls, Moselweinstraße 3, 3a und Stauseestraße 31, Flur 2 mit den Flurstücken 115/2, 1486/3 und 1489/1. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,21 ha.

Es beinhaltet somit einen Teilbereich innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 341 „Moselweinstraße“, der zur Sicherung einer geordne-

Begründung Konzeptionsfassung

ten Städtebaulichen Entwicklung im gesamten Moselfrontbereich zwischen Bahnlinie und Stauseestraße aufgestellt werden soll. Da das Projekt THE VIEW schon hinreichend konkret im Entwurfsstadium vorliegt und zudem zwischen Verwaltung und Ortsbeirat Güls in mehreren Arbeitssitzungen bereits sehr konkret vorabgestimmt wurde, soll für diesen Bereich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag aufgestellt werden, um möglichst zügig zum Baurecht und zur Vereinbarung von Bauverpflichtungen zu gelangen.



**Abb. 1 Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 345  
„Wohnen an der Moselweinstraße - Güls“**

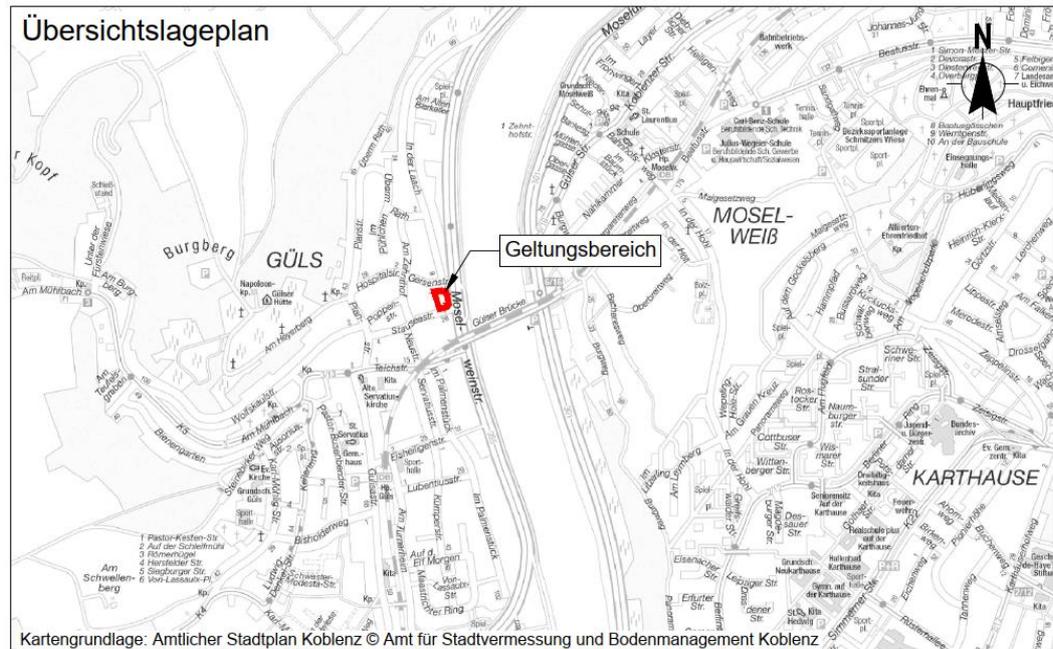
**2.1 Eigentumsverhältnisse im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans**

Alle Flurstücke (Nr. 115/2, 1486/3 und 1489/1) im Geltungs-/ Vorhabenbereich des befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Begründung Konzeptionsfassung

**2.2 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets**

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 0,21 ha liegt an der Moselweinstraße (Bundesstraße 416) in zentraler Ortseingangslage des Koblenzer Stadtteils Güls.



**Abb. 2 Lage im Stadtgebiet / Lage im Stadtteil Güls**

Die Entréesituation des Plangebiets wird durch die Lage an dieser überregional bedeutenden Verkehrsachse B 416 und des Kreuzungsbereichs an der Stauseestraße, der direktesten Lage am Moselradweg (Verlauf entlang der Stauseestraße und Moselweinstraße) und der Mosel selbst (mit Fußgängerüberweg, Moseluferweg und Slipstelle) charakterisiert.



**Abb. 3 Entréesituation Stauseestraße / Moselweinstraße mit Hotelbestand und Terrasse**

Begründung Konzeptionsfassung

Die bisherige Nutzung des Plangebiets erfolgte als Standort eines Hotels mit Weinstube. Das Plangebiet und sein Umfeld sind als Mischgebiet zu charakterisieren, dass durch einen Mix aus Wohn- und gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Südlich der Stauseestraße bis zur Bahnbrücke befinden sich lagebedingt schwerpunktmäßig touristisch orientierte Nutzungen (Anker-Grill / Anker Terrassen und Weinlokal Rieslinghof, aber auch ein Autohaus (Mosel Automobile) befindet sich in diesem Bereich. Im weiteren Verlauf der Stauseestraße befinden sich als gewerblich orientierte Nutzungen eine weitere Hotelnutzung (Avantgarde Hotel), eine Kampfsportschule sowie das Weingut Müller.

Das Plangebiet selbst ist durch einen Gebäudekomplex aus verschiedenen Baukörpern bebaut und nahezu vollständig baulich genutzt und versiegelt. Als relevante Grünstruktur ist innerhalb des Plangebiets nur ein Einzelbaum im Terrassenbereich (s. Foto oben) vorhanden. Das bereits bebaute Plangebiet befindet sich aktuell im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und ist bereits durch die Stauseestraße voll erschlossen. Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sind daher nicht erforderlich.

### 3. Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV trat am 25. November 2008 in Kraft. Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ist erklärtes Planungsziel des LEP IV und findet sich dort insbesondere im Ziel 31 wieder.



Abb. 4 Landesentwicklungsprogramm IV (Planansatz)

Begründung Konzeptionsfassung

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>

Für die Entwicklung der Gemeinden stellt das LEP IV dar, dass *„jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trage, was die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt bedeute“*<sup>4</sup>.

Nach Z 31 zu Kapitel 2.4.2 „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ ist die quantitative Flächenneuanspruchnahme bis zum Jahre 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendigen Flächeninanspruchnahmen über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

Nach Z 111 ist Niederschlagswasser, wo immer aufgrund der natürlichen, technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und aufgrund einer geringen Verschmutzung möglich, vor Ort zu belassen und zu versickern.

Die klimaökologischen Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen aufgrund ihrer besonders günstigen Wirkungen auf klimatisch und lufthygienisch belastete Siedlungsbereiche weitgehend von beeinträchtigenden Planungen und Maßnahmen freigehalten werden (G 113). Die Bauleitplanung sichert dabei nach Z 115, sofern städtebaulich erforderlich, die kommunal bedeutsamen klimaökologischen Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen.

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

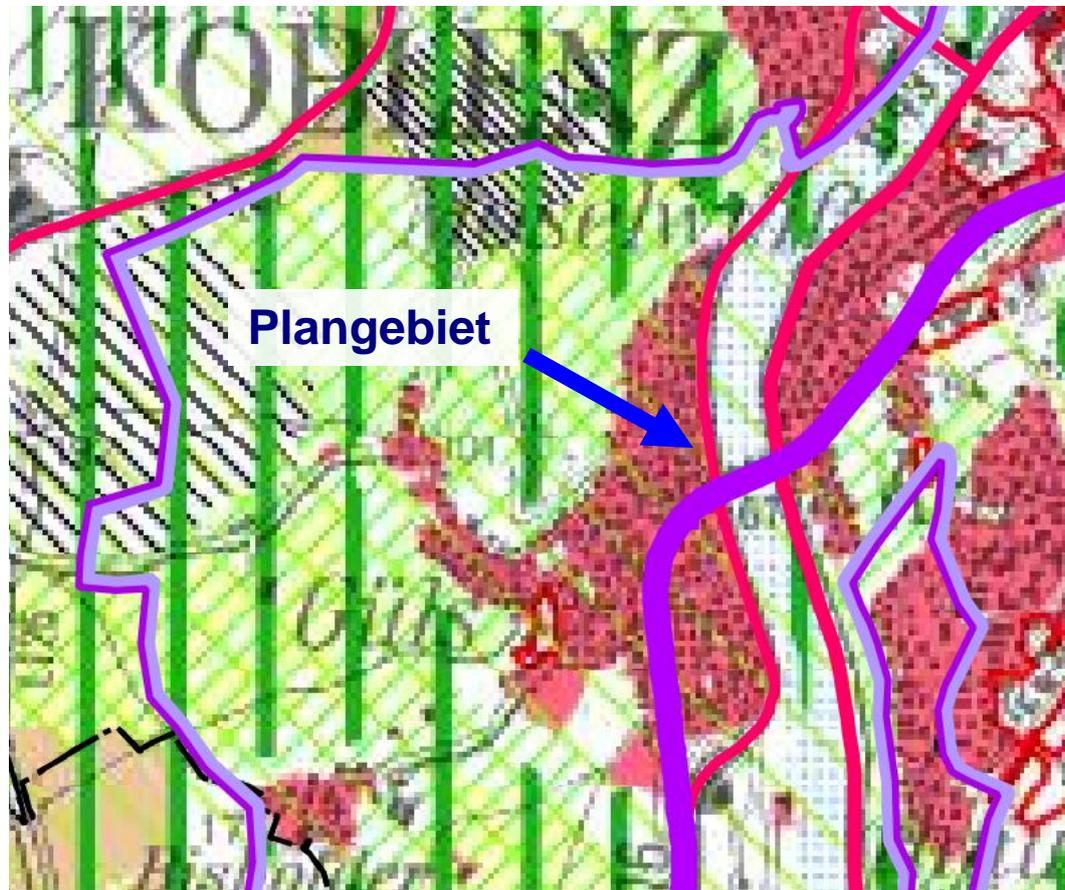
Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald am 11. Dezember 2017 wirksam geworden.

Der Bereich des Plangebiets ist als "Siedlungsfläche Wohnen" in der Plankarte des regionalen Raumordnungsplans gekennzeichnet. Die großräumige Verbindung des öffentlichen Verkehrs (Bahnstrecke) sowie die großräumige (B 416) Straßenverbindung sind linienhaft im Umfeld des Plangebiets nachrichtlich dar-

---

1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP) IV, S. 68  
2 ebenda, S. 69  
3 ebenda, S. 86  
4 LEP IV, S. 76

gestellt. Weiterhin ist der Stadtteil Güls inkl. der Mosel als Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G) dargestellt.



**Abb. 5 Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017**

Im Folgenden werden die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevanten Ziele, Grundsätze und die Begründung/ Erläuterung des RROP wiedergegeben

### **1.3.1 Zentrale Orte und Daseinsvorsorge**

**G 20** Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der überörtlichen Versorgung in ihrer Funktion gesichert und als Verknüpfungspunkte im großräumigen, überregionalen und regionalen Verkehrssystem bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

**G 21** In den zentralen Orten soll durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.  
(...).

#### **Begründung/Erläuterung zu G 20 bis G 22:**

- Die zentralörtliche Siedlungsentwicklung begünstigt höhere Siedlungsdichten als eine disperse Siedlungstätigkeit. Sie trägt damit zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei.

Begründung Konzeptionsfassung

- *Die Bündelung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung schafft keine zusätzlichen Mobilitätswänge, reduziert so die Verkehrsmengen und führt zur Vermeidung von Emissionen und erleichtert den Schutz vor Immissionen.*

(...).

Die Stadt Koblenz befindet sich weiterhin 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 G 74, auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt 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>

**G 58** *In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.*

**Begründung/Erläuterung zu G 58:**

*Die landesweiten sowie die im Landschaftsrahmenplan dargestellten regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume weisen in der Regel auch ein reizvolles, attraktives Landschaftsbild mit geringen Störungen auf. Das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion der Landschaft wird darüber hinaus durch Naturparke und Landschaftsschutzgebiete sowie durch die kleinräumig abgegrenzten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete regionaler Biotopverbund sowie in den Verdichtungsräumen und großen Tallagen der Region durch die regionalen Grünzüge geschützt.*

Das Plangebiet liegt weiterhin innerhalb eines „großen Flusstals“, siehe Textteil Karte 07. Die großen Flusstäler und insbesondere die Hangbereiche in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sind gemäß **Z 59** von störenden Nutzungen und großen Einzelbauwerken freizuhalten. Das Plangebiet ist darüber hinaus Bestandteil einer **landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft** mit herausragender Bedeutung (Stufe 1), siehe Textteil Karte 08.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht mit dem festgesetzten Vorhaben(Wohn)nutzung der Darstellung als "Siedlungsfläche Wohnen" und trägt als Maßnahme der Daseinsvorsorge zur Bedarfserfüllung der Wohnungsnachfrage der Stadt Koblenz bei. Durch die Wiedernutzung bereits baulich vorgeprägter Siedlungsbereiche (Bestandsabriss und anschließende Neubebauung) wird die Vermeidung des Flächenverbrauchs im Außenbereich, hier durch Nachverdichtung im Siedlungsbestand und mittels Wiedernutzbarmachung von Brach- bzw. mindergenutzten Flächen verfolgt.

Durch die festgesetzte Dachbegrünung, der partiell vorgesehenen Fassadenbegrünung und den örtlich festgesetzten Einzelbaumanpflanzungen (mind. 8 standortheimische, mittel- oder großkronige Laubbäume und der Anlage einer strukturreichen Grünfläche innerhalb der örtlich festgesetzten „Pflanzfläche“ einer) wird

---

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

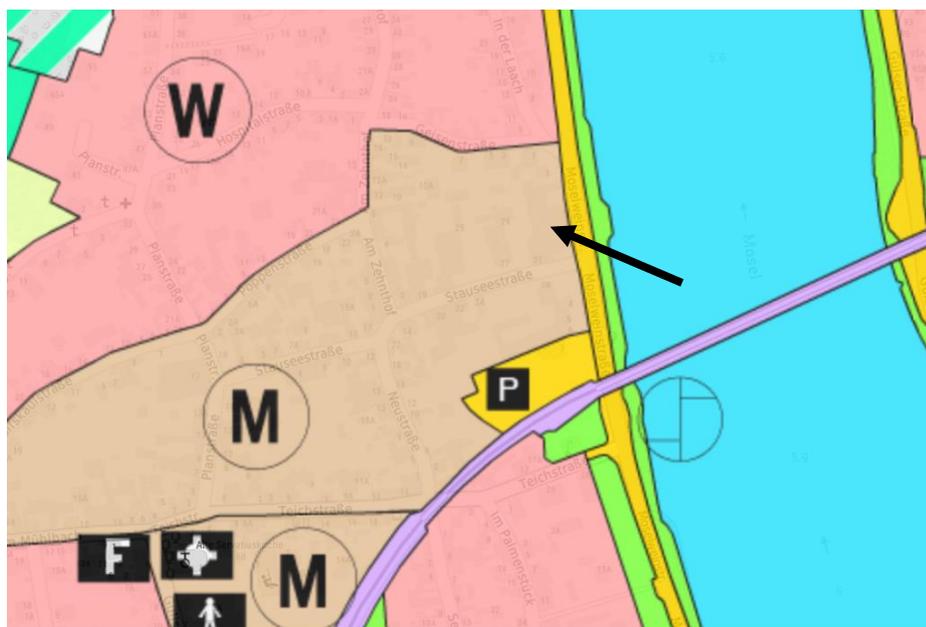
Begründung Konzeptionsfassung

gegenüber dem Status quo planungsbedingt zur o.a. „Verbesserung der klimatischen Bedingungen“ beigetragen und der o.a. Grundsatz G 74 beachtet.

Vorhabenbedingt liegt weiterhin keine Beeinträchtigung des Grundsatzes G 58 „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ sowie eine Beeinträchtigung des Raumordnungsziels (Z 59, Freihaltung von störenden Nutzungen und großen Einzelbauwerken) vor.

### 3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz und der Entwurf für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Koblenz (Stand: 15. November 2021) stellen das Plangebiet als Mischgebiet und die im Osten direkt angrenzend verlaufende Moselweinstraße (Bundesstraße 416) als Hauptverkehrsstraße dar.



**Abb. 6 Auszug wirksamer Flächennutzungsplan  
(Lage Vorhabenstandort s. Pfeil)**

Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB.

Begründung Konzeptionsfassung

### 3.4 Schutzgebietsausweisungen

Naturschutzfachliche und wasserrechtliche Schutzgebietsausweisungen (hier Wasserschutzgebiete) liegen im Plangebiet und dessen hier relevantem Umfeld nicht vor. Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Mosel. Diese Thematik wird nachfolgend unter Punkt 4.8 „Hochwasserschutz / Lage im Überschwemmungsgebiet der Mosel“ in der Begründung vertiefend behandelt.

### 3.5 Denkmalpflegerische Belange / Welterbestätte „Oberes Mittelrheintal“

Im städtebaulich relevanten Umfeld des Bauvorhabens befindet sich gemäß Denkmalverzeichnis Kreisfreie Stadt Koblenz<sup>1</sup> kein gemäß § 3 DSchG RLP erfasstes Einzeldenkmal. In ca. 100 m Entfernung ist die „Moselbrücke der Eisenbahnstrecke Koblenz-Trier, Sandsteinpfeiler, 1877/78, Eisenkonstruktion 1950er Jahre“ im o.a. Denkmalverzeichnis aufgeführt. Eine planungsbedingte Betroffenheit dieses Baudenkmals (Stichwort „Umgebungsschutz“) ist nicht erkennbar.

Archäologische und erdgeschichtliche Funde können bei Baumaßnahmen in Koblenz nie im Vorfeld ausgeschlossen werden. Daher wurden in den textlichen Festsetzungen entsprechende und zwingend zu beachtende Hinweise (hier u.a. Baubeginnanzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß DSchG RLP) aufgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 345 befindet sich außerhalb der Kernzone und außerhalb der Pufferzone / Rahmenbereich der Welterbestätte „Oberes Mittelrheintal“. In den textlichen Festsetzungen (Punkt D. Hinweise) wird im Hinblick auf die Farbgestaltung der Gebäude trotzdem angeregt, sich an den Farbfächern des „Leitfadens Farbkultur“<sup>2</sup> zu orientieren. Weiterhin wird auf die Anregungen, Tipps und Ideen für das Bauen im Welterbe Oberes Mittelrheintal des Leitfadens Baukultur<sup>3</sup> der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal hingewiesen.

---

<sup>1</sup> Nachrichtliches Denkmalverzeichnis Kreisfreie Stadt Koblenz; Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP; Stand 02. Jan. 2023; <https://gdke.rlp.de/de/ueber-uns/landesdenkmalpflege/service-landesdenkmalpflege/denkmalliste-rheinland-pfalz/> 06.01.2023

<sup>2</sup> Herausgeber: Die Projektgruppe und die Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2011, 2. Auflage

<sup>3</sup> Herausgeber: Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2. geänderte Auflage 2013

Begründung Konzeptionsfassung

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

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus Teil A: Planzeichnung, Teil B den ergänzenden textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Planbegründung inkl. Vorhabenbeschreibung. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus den folgenden Plänen:

- Prinzip-Grundriss Garagengeschoss
- Prinzip-Grundriss Erdgeschoss / Wohnen
- Prinzip-Grundriss 1. Obergeschoss / Wohnen
- Prinzip-Grundriss 2. Obergeschoss / Wohnen
- Prinzip-Ansicht Süd / Ost
- Prinzip-Ansicht Nord / West

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 (3) Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Da es sich hier um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist dieser u.a. nicht an die Baugebietskategorien der BauNVO gebunden. Als Art der baulichen Nutzung werden daher für das Vorhaben als zulässige Nutzung für den Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplans der "Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern" festgesetzt, s. Planurkunde und textliche Festsetzungen.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

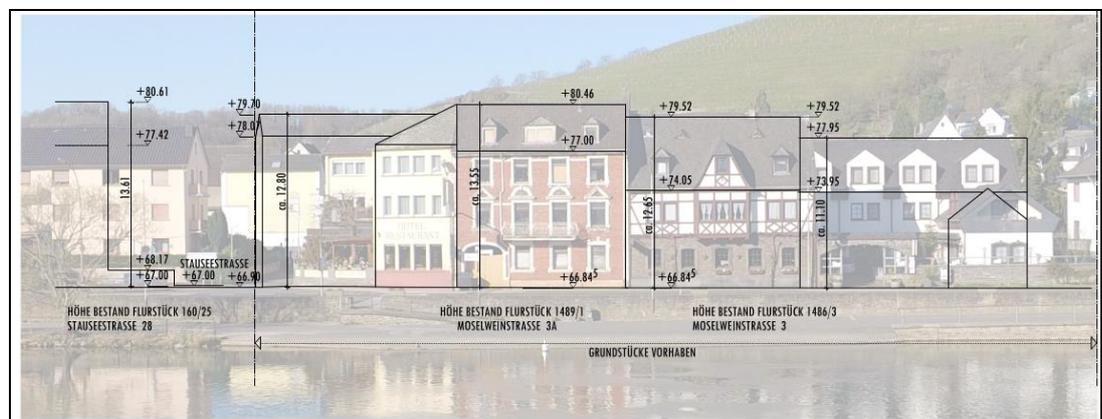
###### **4.2.1 Höhe baulicher Anlagen**

Wie zuvor in der Vorhabenbeschreibung dargestellt, soll die städtebauliche Entréesituation des Plangebiets einerseits durch eine verdichtete Bebauung betont werden, sich andererseits aber bei den geplanten Bauhöhen an dem vorhandenen Baubestand orientieren und mittels einer „Fuge“ zwischen den beiden Baukörpern die Durchlässigkeit und Offenheit der Bebauung im Gegensatz zur heutigen Riegelbebauung widerspiegeln. Das Garagengeschoss soll im Bereich dieser „Fuge“ zwischen den zwei Gebäuden überdacht werden, um diese so zusätzlich gewonnene vertikale Fläche in Form eines Innenhofs für Begrünungszwecke und zur Freiflächennutzung der Anwohner städtebaulich hochwertig zu nutzen.

Begründung Konzeptionsfassung

In der Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die zulässigen Höhen baulicher Anlagen wie folgt zeichnerisch und textlich festgesetzt:

Bei den zwei Flachdächern (FD) der Mehrfamilienhäuser (Planbereich A und C siehe Planzeichnung) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe durch die Oberkante der umlaufenden Dachbegrenzung des Flachdaches (Attika) bestimmt und auf 80,0 m ü. NHN festgesetzt bzw. begrenzt. Die somit für zulässig erklärte maximale Bauhöhe der zwei Wohngebäude orientiert sich an der vorhandenen Bestandsbebauung im Geltungsbereich (Firsthöhen Moselweinstraße Nr. 3A mit 80,46 m ü. NHN und Moselweinstraße Nr. 3 mit 79,52 m ü. NHN) und der Umgebungsbebauung (Stauseestraße Nr. 28 mit 80,61 m ü. NHN) s. folgenden Abbildung.



**Abb. 7 Bestand Ansicht Osten / Moselufer mit First- und Traufhöhen<sup>1</sup>**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bei dem nicht überbauten Garagengeschoss (Planbereich B siehe Planzeichnung) beträgt 70,0 m ü. NHN und wird hier durch die Oberkante der Oberflächenbefestigung des Garagengeschosses bestimmt. Die Höhe der Oberkante der Oberflächenbefestigung des Garagengeschosses (Planbereich B in der Planzeichnung) muss weiterhin oberhalb der hier zu berücksichtigenden Wasserspiegelhöhe von 69,35 m ü. NHN liegen.

Durch diese Festsetzungen werden sichergestellt, dass dieser Freiflächenbereich zum einen außerhalb der Gefahrenzone des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und dessen Hochwasserereignis liegt, zum anderen aber durch die Höhenbegrenzung die planerisch verfolgte Funktion bzgl. der o.a. Durchlässigkeit und Offenheit der Bebauung gewahrt wird. Technische und gestalterische Aufbauten innerhalb dieser Freifläche wie z.B. Aufzugsschächte, Absturzsicherungen, Lärmschutzwände, Pflanzkübel, Pergolen dürfen aber die festgesetzte zulässige Höhe der Oberflächenbefestigung des Garagengeschosses um bis zu max. 3,00 m übersteigen. Ebenfalls abweichend von der o.a. maximal zulässigen Höhe von 70,0 m ü. NHN sind die in der Planzeichnung als Überbauung zeichnerisch festgesetzten und in den Teilplänen des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellten Verbindungsstege (2. Rettungsweg) planerisch ohne Höhenbe-

<sup>1</sup> Höhenangaben aus Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Neuroth GbR, Montabaur 02.08.2021, Visualisierung TERNES Architekten 09.06.2022

Begründung Konzeptionsfassung

schränkung zulässig. Eine planerische Bauhöhen-Regelung / Begrenzung erfolgt aber auch, hier anhand des Vorhaben- und Erschließungsplans, hier Teilplan Prinzip-Ansicht Süd / Ost, die nach § 12 (3) Satz 1 BauGB zum Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erklärt wurden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Mosel wird zur planerischen Sicherung der hier zwingend erforderlichen hochwasserangepassten Bauweise festgesetzt, dass die Höhen der Erdgeschossfertiggböden der Erdgeschosebenen der zwei geplanten Mehrfamilienhäuser (Planbereich A und C siehe Planzeichnung) ebenfalls oberhalb der hier gemäß Vorabstimmung mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Koblenz zu berücksichtigenden Wasserspiegelhöhe von 69,35 m ü. NHN liegen müssen. Hierdurch wird sichergestellt, dass die hochwassersensiblen Wohnnutzungen der geplanten Neubebauung außerhalb der Gefahrenzone des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und dessen Hochwasserereignis liegen werden.

#### **4.2.2 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse**

Als weiteres Maß der baulichen Nutzungen wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt. Diese werden wiederum aus den Vorhaben- und Erschließungsplänen abgeleitet. Als zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß werden für die Wohngebäude (Planbereich A und C) vier und für den Bereich des Innenhofs / Garagengeschosses (Planbereich B) ein Vollgeschoss festgesetzt) und regeln planerisch angemessen ergänzend zu den o.a. Höhenfestsetzungen in Verbindung mit den zeichnerischen Baugrenzenfestsetzungen bzw. der „Knödellinie“<sup>1</sup> in der Planzeichnung die Gebäudekubatur.

#### **4.2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche und Geschossflächenzahl**

In der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird für den gesamten Vorhabenbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Grundflächenzahl (GFZ) von 3,0 festgesetzt.

Diese GRZ bzw. GFZ entspricht zum einen der bisherigen baulichen Inanspruchnahmen / Versiegelung in diesem Bereich sowie auch der analogen hohen Grundstücksausnutzung der Umgebungsbebauung an der Moselweinstraße. Sie ermöglicht weiterhin die planerisch verfolgte hohe Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke im Sinne der Nachverdichtung, aber auch im Hinblick auf die für die erforderliche Wiedernutzbarmachung notwendige Wirtschaftlichkeit von Investitions- und Baumaßnahmen. Im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes wäre städtebaulich eine Einstufung nach der BauNVO als urbanes Gebiet mit einer GRZ von 0,8 bzw. eine GFZ von 3,0 durchaus vertretbar.

Diese festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 darf durch die in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen (u.a. Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc.) gemäß getroffener textlicher Festsetzung bis zu einer Grundflächenzahl von ins-

---

<sup>1</sup> Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

## Begründung Konzeptionsfassung

gesamt 0,9 überschritten werden. Wie die Vorhaben- und Erschließungspläne dokumentieren, erfordert zum einen das verfolgte Vorhaben diese hohe Grundflächeninanspruchnahme (u.a. für Herstellung der oberirdischen Stellplätze / Garagengeschoss inkl. Zuwegungen, Innenhof, Fahrradabstellplätze). Zum anderen weist bereits auch die aktuelle Bebauung eine sehr hohe Flächeninanspruchnahme im Bestand auf.

Wie zuvor dargestellt, wird in der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den gesamten Vorhabenbereich eine Grundflächenzahl (GFZ) von 3,0 festgesetzt.

Wenn das Untergeschoss des Vorhabens als Garagengeschoss im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bewertet wird, so wäre es gemäß der getroffenen textlichen Festsetzung A. 2.2.1 bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht anzurechnen. Nach aktuellen Angaben des planenden Architekten halte das Bauvorhaben ohne Anrechnung des Garagengeschosses eine GFZ von ca. 2,1 ein und würde somit erheblich die o.a. zulässig erklärte GFZ von 3,0 unterschreiten.

Die getroffene Festsetzung A. 2.2.1 mit dem Inhalt, dass Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht anzurechnen sind, wird ausdrücklich durch die BauNVO als Regelungsoption eines Bebauungsplans vorgesehen. Hierdurch soll planerisch ein Anreiz geschaffen werden, die (nach Baurecht) erforderlichen / geplanten Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst, und zwar im Gebäude selbst zu errichten, den Flächenverbrauch durch oberirdische Stellplatzanlagen zu vermindern sowie die Freiflächen für andere Nutzungen vorzusehen bzw. eine vertikale Verdichtung zu fördern.

Für die o.a. planungs- und vorhabenbedingte bauliche Dichte liegen rechtfertigende städtebauliche Gründe vor. Dies sind die o.a. städtebaulichen Missstände („Mindernutzung Hotel- und Gastronomieimmobilie“). Weiterhin dient das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung zur Stärkung und Betonung der städtebauliche Entréesituation des Plangebiets für den Stadtteil Güls sowie der Bedarfs- und Funktionserfüllung der Stadt Koblenz zur Erfüllung eines erhöhten Bedarfs an Wohnraum.

Auch wenn gemäß § 12 (3) Satz 2 BauGB im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (hier BauNVO und den in § 17 BauNVO definierten Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) gebunden ist, sind auch bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Grundsätze der Bauleitplanung nach § 1 BauGB und unter Beachtung der dort zu berücksichtigenden Belange, insbesondere gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, im Plangebiet und für das planungsbedingt potenziell betroffene Planumfeld sicherzustellen. Dieses erfolgt im nachfolgenden Punkt 4.3.

#### 4.3 Existenz und das Ausmaß der Beeinträchtigungen bzw. nachteiligen Auswirkungen

Das Ausmaß der potenziellen Beeinträchtigungen / von möglichen nachteiligen Auswirkungen durch eine Überschreitung der Orientierungswerte der BauNVO (hier § 17 BauNVO überschreitendes Maß der baulichen Nutzung [hier GRZ und GFZ]) 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."*<sup>1</sup>

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ist dementsprechend die Auswirkung der geplanten Gebäudekubatur (bauliche Dichte) zum einen auf die geplante Nutzung, zum anderen auf die von der Planung ggf. betroffenen benachbarten Nutzungen zu analysieren und zu bewerten.

Bei Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften – wie hier vorliegend – ist aber gemäß gängiger Rechtsprechung die Einhaltung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots und die Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen (hier Belichtung und Belüftung) indiziert. Somit ist gegenüber den benachbarten Nutzungen und auch hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung von keiner planungsbedingten Beeinträchtigung auszugehen. Gegenüber der Bestandsnutzung im Norden des Plangebiets (hier im Bereich der aktuell vorhandenen Grenzbebauung) erfolgt sogar eine Rücknahme der baulichen Nutzung (Grenzabstand der festgesetzten Baugrenze hier 3,5 Meter).

**Auswirkungen auf die Umwelt:** Das Vorhabengebiet und dessen Planumfeld sind durch einen Bebauungsmix durch Gebäude und deren Nebenflächen (Terrassen, Zufahrten etc.) im Bestand geprägt. Mit diesen baulichen Anlagen ist ein sehr hoher Versiegelungsgrad (nahezu 100 %) verbunden. Mit Ausnahme eines Einzelbaums innerhalb des Terrassenbereichs des Hotels fehlen relevante Grünstrukturen im Vorhabenbereich der geplanten Bebauung völlig. Planungsbedingte und zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt allein anhand einer erhöhten baulichen Dichte (hier GRZ und GFZ) liegen somit angesichts des o.a. Status quo und der getroffenen grünordnerischen Maßnahmen s.u. nicht vor. Auch denkbare nachteilige klimatische Auswirkungen können im Vergleich zum aktuellen Zustand sicher ausgeschlossen werden.

**Ausgleichende Umstände oder Maßnahmen zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen:** Ausgleichende Umstände (hier höhere bauliche Dichte) zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen liegen im Vorhabenbereich zum einen in Form des angrenzenden Moselbereiches und den hiermit verbundenen Wohlfahrtswirkungen (Naherholung, Frischluftschneise, Landschaftserleben etc.) vor.

Zwischen den zwei Mehrfamilienhäusern wird oberhalb des Garagengeschosses eine qualitativ hochwertige Freifläche im Rahmen des Vorhabens vorgesehen. Diese so zusätzlich gewonnene vertikale Fläche soll für Begrünungszwecke und

---

<sup>1</sup> Loscher, jurisPR-UmwR 4/2020 Anm. 4 (Anmerkungen zu: OVG Hamburg 2. Senat, Urteil vom 10.12.2019 - 2 E 24/18.N)

Begründung Konzeptionsfassung

zur Freiflächennutzung der Bewohner städtebaulich hochwertig gestaltet und genutzt werden. Zum Schutz dieser Freifläche gegenüber den erheblichen Verkehrslärmimmissionen der B 416 wird vorhabenbedingt eine transparente Lärmschutzwand (Schleuse) vorgesehen. Über eine Treppen- und Aufzugsanlage ist weiterhin eine direkte (barrierefreie) Anbindung und Öffnung des Vorhabenbereichs zur Moselweinstraße geplant.

Weiterhin werden im Rahmen des Bebauungsplans aufgrund des bereits im Bestand vorliegenden „gemäßigten städtischen Überwärmungsbereichs“<sup>1</sup> sowie als „ausgleichende“ Maßnahme eine Dachbegrünung, Entsiegelungs-, Begrünungs- / Pflanzmaßnahmen im Vorhabenbereich festgesetzt. Die hiermit verbundenen Wohlfahrtswirkungen (Staub- u. Schadstofffilterung der Luft, Minderung der Versiegelungs- / Aufheizungseffekte, Biotopfunktion, Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung etc.) dienen nicht nur den o.a. gesunden Wohnverhältnissen im Vorhabengebiet und dessen Planumfeld, sondern vermeiden auch die ansonsten durch eine zu hohe bauliche Dichte zu befürchtenden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

#### **4.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß BauNVO zugelassen werden.

Im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein geringfügiges Vortreten von Balkonen in den öffentlichen Straßenraum der Moselwein- und Stauseestraße (außerhalb des Geltungsbereichs, hier im Bereich der im städtischen Besitz befindlichen Gehwegflächen in Form einer Überbauung) vorgesehen. Diese Balkon-Überbauung ist erst ab einer Höhe von 2,50 m über Gehwegoberfläche und nur für Balkonteilbereiche vorgesehen. Die hier betreffenden Balkone treten auch nicht mehr als 1,5 m vor, so dass diese keine eigenen bzw. anzurechnenden Abstandsflächen gemäß § 8 (5) Satz 2 auslösen. Weiterhin kann ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß i.S. von § 23 Abs 2 BauNVO angenommen werden, wenn die Errichtung des Gebäudeteils nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wäre (VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 03.06.1993 - 5 S 1029/9) .

Städtebauliche Belange (hier insb. Fußgängerbelange) werden durch die geplante Überbauung in einer Mindesthöhe von 2,5 m nicht betroffen.

Die Stadt Koblenz wird hierzu dem Vorhabenträger gestatten, den Luftraum über dem Gehweg der Moselweinstraße durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5) vorgesehenen Balkone in den dort vorgesehenen Maßen ab einer Höhe von 2,50 m über Gehwegoberfläche zu überbauen. Für die Einräumung des Nutzungsrechts wird der Vorhabenträger der Stadt eine Entschädigung zahlen. Im noch zu schließenden Durchführungsvertrag soll dementsprechend dem Vorhabenträger ein Nutzungsrecht für die o.a. kleinflächige Überbauung durch Balkone seitens der Stadt eingeräumt werden, siehe auch Punkt 8 „Geplante

---

<sup>1</sup> Landschaftsplan Koblenz 2007, Karte 5 Klima / Luft

Begründung Konzeptionsfassung

Maßnahmen und Inhalte des Durchführungsvertrags“. Nach Beendigung der Bauarbeiten sollen die baulich in Anspruch genommenen Gehwege wieder hergestellt und durchgängig bis an die Fassade angrenzend hergestellt werden. Die Nutzung dieser Kleinstflächen im Vorhabenbereich soll über eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit geregelt werden.

#### 4.3.2 Abstandsflächen

Im Bereich des Innenhofs des Vorhabens werden für die sich gegenüberliegenden Außenwände vom Bauordnungsrecht (§ 8 (6) LBauO) abweichende Maße der Tiefe – hier 0,3 H anstelle von 0,4 H – bzgl. der einzuhaltenden Abstandsflächen festgesetzt. Eine geringere Tiefe der Abstandsfläche ist städtebaulich erforderlich, um das Planungsziel einer verdichteten Bebauung und die Wirtschaftlichkeit des Vorhabenkonzepts sicherzustellen. Eine geringere Tiefe der Abstandsfläche ist vorhabenbezogen auch planerisch vertretbar, weil die baugenehmigungsrechtlich maßgebliche Wandhöhe H ab Geländeoberkante gemessen wird, in der Tiefgarage jedoch keine Aufenthaltsräume vorgesehen sind und oberhalb der Tiefgarage das hier gemäß LBauO einzuhaltende Maß 0,4 H bezogen auf die Wandhöhe ab EG-Niveau (oberhalb der Tiefgarage) eingehalten wird. Da eine abweichende Festsetzung der anrechenbaren Wandhöhe nicht möglich ist, wird die Tiefe der Abstandsfläche so festgesetzt, dass dies dem Maß 0,4 bezogen auf die Wandhöhe ab EG-Niveau (oberhalb der Tiefgarage) entspricht. Bei Einhaltung dieses Maßes kann auch ohne nähere Untersuchung von einer ausreichenden Durchlüftung, Belichtung und Besonnung ausgegangen werden (BVerwG, Beschl. v. 11.01.1999 – 4 B 128/98 – juris).

#### 4.4 Baugrenzen und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Für den Vorhabenbereich wird keine Bauweise festgesetzt, da die geplante Bebauung durch die Vorhaben- und Erschließungspläne konkretisiert bzw. festgelegt wird und somit hier kein weitergehender städtebaulicher Regelungsbedarf besteht.

#### 4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Da die in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellte Architektur, Kubatur und Fassadengestaltung Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden sowie weitere Regelungsmöglichkeiten im Durchführungsvertrag möglich sind, besteht kein städtebauliches Erfordernis, umfangreiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen vorzunehmen. In den textlichen Festsetzungen wurden daher nur folgende Themen behandelt:

**Einfriedungen:** Es sind Einfriedungen nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m Höhe zulässig. Diese Einfriedungshöhe wird in Anlehnung an § 39 (2) LNRG Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) Rheinland-Pfalz als ortsüblich eingestuft.

**Dachform:** Innerhalb des Plangebietes sind nur Flachdächer zulässig. Diese Festsetzung dient zur Sicherstellung der Vorhabenplanung sowie zur Umsetzbarkeit der festgesetzten Dachbegrünung.

#### **4.6 Verkehrsbelange/ Stellplatzbedarf**

Über die an das Vorhabengebiet angrenzenden Straßen Moselweinstraße und Stauseestraße ist das Vorhaben an das überregionale und örtliche Verkehrsnetz angebunden und erschlossen. Das bereits bebaute Plangebiet ist aktuell und über die Stauseestraße erschlossen und soll auch zukünftig nur über die Stauseestraße verkehrlich angebunden werden. Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sind daher nicht erforderlich.

Aktuell befindet sich direkt an die westliche Grundstücksgrenze angrenzend die (alleinige) Zufahrt zur Bestandsbebauung. Planungsbedingt soll diese zu Gunsten einer Zuwegung für Fußgänger / Radfahrer entfallen und weiter östlich als Ein- und Ausfahrt zum Garagengeschoss neu hergestellt werden.

Diese Ein- und Ausfahrt zum Garagengeschoss wird in der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zeichnerisch festgesetzt und somit in der Lage fixiert. Alternative und zusätzliche Ein- und Ausfahrten zum Plangebiet (im Bereich der Moselweinstraße (B 416) und der Stauseestraße werden aufgrund entgegenstehender Verkehrsbelange in der Planzeichnung ausgeschlossen (siehe Bereich ohne Ein- und Ausfahrt). Die Vorhabenplanung hat und wird weiterhin bzgl. einer Toranlage / Einfahrtsschranke das Garagengeschosses berücksichtigen, dass kein Rückstau auf die öffentlichen Verkehrsanlagen eintreten wird.

Innerhalb des Unter- / Garagengeschosses werden ca. 40 PKW-Stellplätze vorgesehen, um den PKW-Stellplatzbedarf der zwei Wohngebäude zu erfüllen.

Durch den mit der Vorhabenplanung beauftragten Architekten wurden auf Basis des aktuellen Planungsstands und der Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz vom 07.10.2020 ein Stellplatzbedarf von 45 KFZ-Stellplätzen und ein weiterer Bedarf an 72 Fahrrad-Stellplätzen ermittelt:

Der Bedarf an 72 Fahrrad-Stellplätzen kann sicher im Vorhabensbereich erfüllt werden, s. Vorhaben- und Erschließungsplan „Prinzip-Grundriss Garagengeschoss“, z.B. mittels der dort dargestellten Funktionsflächen für Fahrradabstellflächen, welche auch einen Witterungsschutz und Absicherungsmöglichkeiten gegen Diebstahl und Vandalismus erhalten sollen.

Von dem ermittelten Stellplatzbedarf von 45 KFZ-Stellplätzen sind aber nur 40 Stellplätze auf dem Baugrundstück / im Vorhabensbereich nachweisbar. Da fußläufig der ÖPNV (Bus- und Bahnhaltstellen) erreichbar sind, sollen die weiteren 5 Stellplätze über ein Mobilitätskonzept<sup>1</sup> kompensiert werden. Weitergehende Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag, siehe auch Punkt 8 „Geplante Maßnahmen und Inhalte des Durchführungsvertrags“.

---

<sup>1</sup> S. Anlage 3 (§ 3 Abs. 2) zur Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge vom 7.10.2020 Mobilitätskonzeptmaßnahmen

Begründung Konzeptionsfassung

**4.7 Immissionsbelange und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

**Gebietseinstufung:** Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde die Gebietseinstufung des Vorhabens und dessen Umfeld analysiert, da diese Gebietseinstufung maßgebend für die im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung<sup>1</sup> anzuwendenden Orientierungs-, Immissionsricht- bzw. Immissionsgrenzwerte ist.

Wie unter Punkt 2.2 „Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets“ dargestellt, sind das Plangebiet selbst und zumindest die angrenzenden Nutzungen im Bereich der Stausee- und Moselweinstraße (potenzieller Auswirkungsbereich des Vorhabens) als Mischgebiet einzustufen, welches durch einen Mix aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen geprägt ist.

**4.7.1 Prognose und Bewertung der Immissionsauswirkungen des Garagengeschosses im Hinblick auf die bestehenden und geplanten Nutzungen**

Ein Garagengeschoss für die geplante Wohnnutzung des Vorhabens stellt im eigentlichen Sinne keine gewerbliche Nutzung dar. Im Zuge eines Genehmigungs- / Planungsverfahrens ist aber eine Bewertung erforderlich, ob durch diese Nutzung schädliche Umweltauswirkungen auf die geplanten und benachbarten Nutzungen zu erwarten sind.

Für eine solche Beurteilung werden auch im Falle eines Garagengeschosses die (strengen) Regularien der TA Lärm herangezogen, da keine gesonderten Beurteilungsgrundlagen für Tiefgaragen / Garagengeschosse existieren.

In der folgenden Abbildung sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden nach der jeweiligen Gebietseinstufen aufgeführt.

---

<sup>1</sup> **Schallimmissionsschutz;** SCHWINN INGENIEURE • saSV für Schall- und Wärme-schutz, Bonn; 24. Januar 2023 und **Berechnung des maßgeblichen Außenlärms;** SCHWINN INGENIEURE • saSV für Schall- und Wärmeschutz, Bonn; 25. Januar 2023

Begründung Konzeptionsfassung

<b>6.1 Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden</b>	
Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden	
a) in Industriegebieten	70 dB(A)
b) in Gewerbegebieten	
tags	65 dB(A)
nachts	50 dB(A)
c) in urbanen Gebieten	
tags	63 dB (A)
nachts	45 dB (A)
d) in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	
tags	60 dB(A)
nachts	45 dB(A)
e) in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	
tags	55 dB(A)
nachts	40 dB(A)
f) in reinen Wohngebieten	
tags	50 dB(A)
nachts	35 dB(A)
g) in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten	
tags	45 dB(A)
nachts	35 dB(A)

**Abb. 8 Auszug: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)**

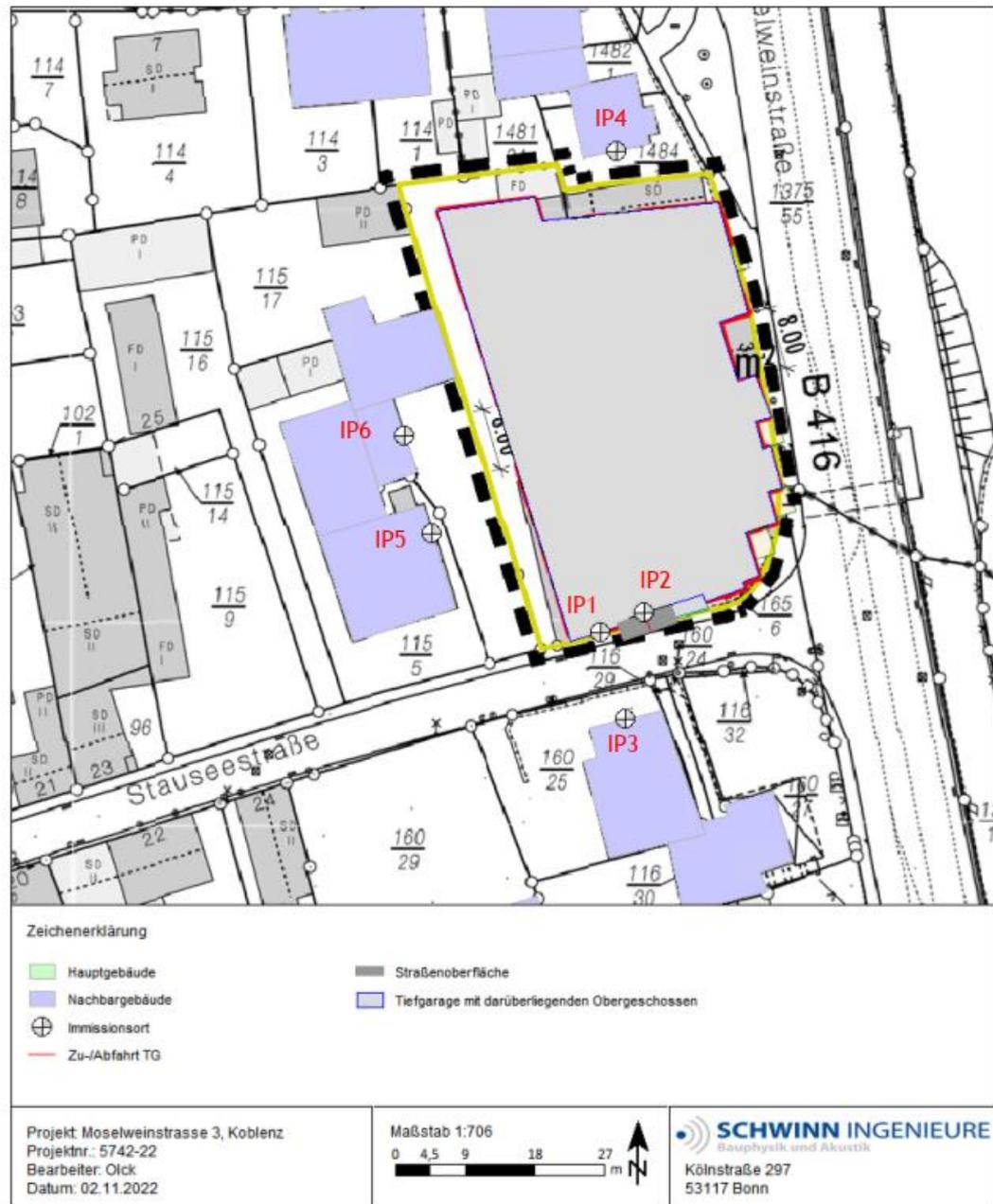
Weiterhin dürfen gemäß TA Lärm einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurden daher auf Grundlage der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) hinsichtlich der Ermittlung und Bewertung von potenziellen Immissionsauswirkungen der Tiefgarage als Schallquellen berücksichtigt:

- Die Zu- und Abfahrten in die Tiefgarage / Garagengeschosses
- Die Schallabstrahlung über die geöffnete Tiefgarageneinfahrt / Garagengeschosses
- Die Schallabstrahlung über die Belichtungs- bzw. Lüftungsöffnungen der Tiefgaragen-Ebene / Garagengeschoss-Ebene

Als maßgebliche Immissionsorte wurden untersucht:

Begründung Konzeptionsfassung



**Abb. 9 Auszug Gutachten Schallimmissionsschutz; SCHWINN INGENIEURE • saSV für Schall- und Wärme-schutz, Bonn; 24. Januar 2023 (S. 8)**

In der folgenden Tabelle sind die maßgeblichen Immissionsorte aufgeführt.

Begründung Konzeptionsfassung

Immissionspunkt 1:	Moselweinstraße 3, EG-2.OG (3 Geschosse, Geschosshöhe ca. 3,0 m)	(Mischgebiet)
Immissionspunkt 2:	Moselweinstraße 3, EG-2.OG (3 Geschosse, Geschosshöhe ca. 3,0 m)	(Mischgebiet)
Immissionspunkt 3:	Stauseestraße 28 (3 Geschosse, Geschosshöhe ca. 3,0 m)	(Mischgebiet)
Immissionspunkt 4:	Moselweinstraße 1 (3 Geschosse, Geschosshöhe ca. 3,0 m)	(Mischgebiet)
Immissionspunkt 5:	Stauseestraße 27 (3 Geschosse, Geschosshöhe ca. 3,0 m)	(Mischgebiet)
Immissionspunkt 6:	Stauseestraße 27 (3 Geschosse, Geschosshöhe ca. 3,0 m)	(Mischgebiet)

**Abb. 10 Maßgebliche Immissionsorte, Auszug Schallimmissionsschutz; SCHWINN INGENIEURE • saSV für Schall- und Wärme-schutz, Bonn; 24. Januar 2023 (S. 9)**

**Ergebnis der schalltechnischen Beurteilung zu den Immissionsauswirkungen des Garagengeschosses:** Die gutachterlich ermittelten Immissionspegel an den maßgeblichen Immissionsorten wurden den o.a. Immissionsrichtwerten der TA Lärm gegenübergestellt. Entsprechend der TA Lärm ist weiterhin zu prüfen, ob schon Geräusche emittierender Anlagen vorhanden sind. Gemäß Gutachter könne eine Vorbelastung für den Einflussbereich der betrachteten Immissionspunkte nicht ausgeschlossen werden, sodass gemäß TA Lärm die Immissionsrichtwerte für die Immissionspunkte 1 bis 6 um 6 dB reduziert wurde.

Trotz Berücksichtigung einer potenziellen (gewerblichen) Lärmvorbelastung werden an den festgelegten Immissionspunkten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet und sogar für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm hinsichtlich der Spitzenpegel werden an den festgelegten Immissionspunkten nur zum Teil eingehalten. Konkret werden die Richtwerte an IP 1 (Moselweinstraße 3 hier EG), IP 3 (Stauseestraße, 28, hier EG – 2. OG), IP 4 (Moselweinstraße 1, hier EG -. 2. OG), IP 5 (Stauseestraße 27, hier EG -. 2. OG) und IP 6 (Moselweinstraße 27, hier EG) nicht eingehalten.

*„Nach gutachterlicher Auffassung und auch bestätigt durch das Rechtsurteil des VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 20. Juli 1995 (Az. 3 S 3538/94), kann aufgrund der*

Begründung Konzeptionsfassung

*bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze das Spitzenpegelkriterium vernachlässigt werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Anzahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem Wohngebiet geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.*

*Nicht selten wird in diesem Rahmen auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verwiesen, wonach beispielsweise auch in Wohngebieten die Benutzung von Stellplätzen und Garagen im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den Grundstücken Bestandteile des täglichen Alltags darstellen.“<sup>1</sup>*

Die prognostizierten Spitzenpegelüberschreitungen können unter den getroffenen Nutzungsannahmen nicht vermieden werden. Entsprechend den o.a. Argumenten der schalltechnischen Untersuchung ist in die Abwägung einzustellen, dass keine gewerbliche Nutzung der Tiefgarage zur Nachtzeit vorliegen wird. Dementsprechend resultiert die prognostizierte „lauteste Nachtstunde“ allein durch die geplante Wohnnutzung des Neubausvorhabens.

In diesem Kontext kann auch aus einem weiteres Urteil zitiert werden, dass man sich (bei dem vorliegenden Fall) auf „eine Überschreitung der maximal zulässigen Spitzenpegel berufen“ kann, „obwohl eine solche Überschreitung nicht schlechterdings die Unzulässigkeit von Stellplätzen begründet, weil bei Pkw-Stellplätzen durch Türenzuschlagen, Schließen des Kofferraums, Motorstart und Anfahren regelmäßig kurzzeitige Geräuschspitzen auftreten, welche die zulässigen nächtlichen Spitzenpegel überschreiten und jedenfalls bei notwendigen Stellplätzen gleichwohl von der Nachbarschaft hinzunehmen sind.“ (vgl. hierzu Verwaltungsgericht Koblenz, Urteile vom 13. März 2018, 1 K 1592/16.KO und 1 K 872/17.KO)

Die geplanten Stellplätze des Garagengeschoßes sind für die geplante Wohnnutzung zwingend notwendig. Ein Verbot einer nächtlichen Ausfahrt aus der Tiefgarage durch die Mieter der Wohneinheiten wäre abwegig und nicht durchführbar. Im Rahmen der planerischen Abwägung wird den privaten Belangen (des Vorhabenträgers) und den verfolgten öffentlichen Belangen (s. Planungsziele) ein Vorrang bzw. ein Überwiegen gegenüber den ebenfalls zu beachtenden und hier betroffenen privaten Belangen (Betroffenheit IP 1 (Moselweinstraße 3 hier EG), IP 3 (Stauseestraße, 28, hier EG – 2. OG), IP 4 (Moselweinstraße 1, hier EG -. 2. OG), IP 5 (Stauseestraße 27, hier EG -. 2. OG) und IP 6 (Moselweinstraße 27, hier EG)) eingeräumt.

#### **4.7.2 Prognose und Bewertung der Immissionsauswirkungen des Garagengeschoßes im Hinblick auf die vorhabenbedingte Verkehrserzeugung**

*„10.1 Verkehr auf öffentlichen Straßen nach 16. BImSchV*

*Nach Kapitel 7.4 der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA Lärm) vom 6. August 1998 sind Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie der Ein- und*

---

<sup>1</sup> Schallimmissionsschutz; SCHWINN INGENIEURE • saSV für Schall- und Wärmeschutz, Bonn; 24. Januar 2023

Begründung Konzeptionsfassung

*Ausfahrt, die in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, den zu beurteilenden Anlagen zuzurechnen und zusammen mit den übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen zu erfassen und zu beurteilen.*

*Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstabe c - f der TA Lärm sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden.*

*Dies gilt jedoch nur sofern*

- *diese Geräusche den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,*
- *keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und*
- *die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden.*

*Hier erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr jedenfalls auf der B 9. Auf der Stauseestraße sind organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräusche nur in der Form denkbar, dass die Tiefgaragenzufahrt zwischen 22 Uhr und 06.00 Uhr geschlossen bleibt. Dies ist bei einem Wohngebäude jedoch nicht möglich. Es kann daher offenbleiben, ob es überhaupt zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) und zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kommt, zumal dies angesichts des deutlich geringeren Verkehrs auf der Stauseestraße auch ohne rechnerischen Nachweis als ausgeschlossen angesehen werden kann.“<sup>1</sup>*

Angesichts der vorhabenbedingten Nutzung und Stellplatzanzahl (40 PKW-Stellplätze) kann eine rechnerische Erhöhung des Beurteilungspegels der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht im Bereich der Stauseestraße ausgeschlossen werden, da hierfür eine Verdoppelung des Verkehrs erforderlich wäre (= 3 dB(A) Erhöhung).

Weiterhin wurde planerisch eine denkbare alternative Zufahrt über die Moselweinstraße (B 416) insbesondere aus Verkehrsbelangen nicht weiterverfolgt und wäre auch seitens der zuständigen Verkehrsbehörde nicht genehmigungsfähig. Maßnahmen organisatorischer Art zur Verkehrsreduktion erfolgten bereits durch die im VEP-Plan dargestellten, umfangreichen Fahrradabstellflächen, dadurch, dass die Anzahl der vorhabenbedingten Kfz-Stellplätze nur entsprechend der (Mindest-)Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz vom 07.10.2020 hergestellt werden sollen und eine Verkehrsreduzierung darüber hinaus durch vorhabenbezogene Mobilitätskonzeptmaßnahmen (über Car-Sharing oder sonstige alternative Konzepte) auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen sollen.

Sonstige organisatorische Maßnahmen drängen sich nicht auf und sind angesichts der geplanten Wohnnutzung (zeitliche Beschränkung oder Beschränkung der Anzahl von Zu- und Abfahrten des Garagengeschosses) nicht möglich.

---

<sup>1</sup> ebenda, S. 23 u. 24

#### 4.7.3 Prognose und Bewertung der Verkehrslärmimmissionen im Bereich der geplanten Baukörper / Wohnnutzungen und Handlungsempfehlungen

Für die beiden geplanten Mehrfamilienhäuser in der Moselweinstraße 3 in Koblenz wurde ein gutachterlicher Nachweis<sup>1</sup> über das Vorliegen von gesunden Wohnverhältnisse hinsichtlich von Verkehrsauswirkungen / zu erwartende Lärmimmissionen der angrenzenden Bundesstraße 416 (Moselweinstraße) und der Bahnstrecke 3010 (Abschnitt Koblenz-Moselweiß bis Koblenz-Güls) erstellt, s. Grundlagen der Begründung. Die Ergebnisse wurden anhand von geschossbezogenen Gebäudelärmkarten für die Tages- und die Nachtzeit angegeben.

**Beurteilungsgrundlagen für Verkehrslärm nach DIN 18005:** Für die städtebauliche Planung ist die Beurteilung der Schallimmissionen aus Verkehrslärm auf die geplanten Nutzungen auf Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, durchzuführen. Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte sind in der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Beiblatt I aufgeführt. Die Beurteilung der Straßenverkehrslärmeinwirkungen für die geplante Wohnnutzung des Vorhabens erfolgt anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005, hier für Dorf- und Mischgebiete, von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.

Nutzungen	Tag	Nacht
Reine Wohngebiete (WR) Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40
Allgemeine Wohngebiete (WA) Kleinsiedlungsgebiete (WS) Campingplatzgebiete	55	45
Friedhöfe, Kleingarten- u. Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	50
Kerngebiet (MK), Gewerbegebiet (GE)	65	55
sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 - 65	35 - 65

**Abb. 11 Schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB(A))<sup>2</sup>**

Die Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Laut Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte „wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.“

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen (wie hier vorliegend die direkt angrenzende Bundesstraße

<sup>1</sup> Berechnung des maßgeblichen Außenlärms; SCHWINN INGENIEURE • saSV für Schall- und Wärmeschutz, Bonn; 25. Januar 2023

<sup>2</sup> <https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/?p=97&p2=3.1.2.1#:~:text=Die%20Norm%2018005%2D1%20gibt,hier%20nur%20sehr%20vereinfacht%20dargestellt.>

Begründung Konzeptionsfassung

416) und in Gemengelage lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Dort wo im Rahmen der Abwägung im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen) und planungsrechtlich abgesichert werden.

**Ergebnis der schalltechnischen Beurteilung zu den Verkehrsauswirkungen / zu erwartende Lärmimmissionen der angrenzenden Bundesstraße 416 und der Bahnstrecke auf die geplante Wohnnutzungen und Abwägung:**

Im o. a. schalltechnischen Gutachten wurden geschossbezogene Gebäudelärmkarten für die Tages- und die Nachtzeit auf Basis der o.a. Verkehrsquellen /B 416 und Bahnstrecke) erstellt. Die dort dargestellten Pegel stellen jeweils die höchsten Pegel pro Geschoss dar.

Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005, hier für Dorf- und Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht, werden an den geplanten Außenfassaden der zwei Mehrfamilienhäuser zum Großteil und zum Teil erheblich überschritten.

Als berechneter Höchstwert wurde nach den Gebäudelärmkarten an einem Immissionsort am Tag 71 dB(A) – hier im Bereich des EG direkt an die B 416 angrenzend – und in der Nacht an mehreren Immissionsorten 64 dB(A) – hier im Bereich des EG und 1. OG, ebenfalls direkt an die B 416 angrenzend – ermittelt.

Damit wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für ein Mischgebiet von 60 dB(A) am Tag an diesen Fassaden um bis zu 11 dB(A) überschritten. An den weiter von der Bundesstraße entfernter liegenden Gebäudefassaden werden die Orientierungswerte am Tag ebenfalls zum Teil überschritten, die Überschreitungen fallen jedoch deutlich geringer aus.

*„Die empfohlenen Immissionsrichtwerte zur Tageszeit werden an den östlichen Gebäudefassaden entlang der Moselweinstraße, zu Teilbereichen entlang der südlichen und nördlichen Gebäudefassaden und in Bereichen des Innenhofs nicht erfüllt (rote Markierung). An den restlichen Gebäudefassaden wird der Immissionsrichtwert am Tag erfüllt (grüne Markierung)“.*<sup>1</sup>

Da es sich bei der vorliegenden Planung um Wohngebäude handelt, sind auch die Werte für den Nachtzeitraum zu berücksichtigen. Für den Nachtzeitraum wird der schalltechnische Orientierungswert für ein Mischgebiet von 50 dB(A) um bis zu 14 dB(A) überschritten.

*Die empfohlenen Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit werden an den östlichen Gebäudefassaden entlang der Moselweinstraße, zu Teilbereichen entlang der südlichen und nördlichen Gebäudefassaden und in Bereichen des Innenhofs nicht erfüllt (rote Markierung). An den restlichen Gebäudefassaden wird der Immissionsrichtwert in der Nacht erfüllt (grüne Markierung).“*<sup>2</sup>

Nach der gängigen Rechtsprechung liegen Pegelwerte im Bereich von 70 bis 75 dB(A) am Tag bzw. 60 bis 65 dB(A) in der Nacht in einem Bereich, in dem eine

<sup>1</sup> Berechnung des maßgeblichen Außenlärms; SCHWINN INGENIEURE • saSV für Schall- und Wärmeschutz, Bonn; 25. Januar 2023; S. 24

<sup>2</sup> ebenda; S. 25

Begründung Konzeptionsfassung

Gesundheitsgefährdung durch den Verkehrslärm nicht ausgeschlossen werden kann.

*„Um auch bei hohen und sehr hohen Verkehrslärmimmissionen, die zu einer Überschreitung der Orientierungswerten führen, gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, sollen aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen geplant werden. Der einzuhaltende Beurteilungspegel von 64 dB(A) für den Tageszeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) und 54 dB(A) für die Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) gemäß 16. BImSchV ist als maßgebend anzusehen, weil damit der von der DIN 18005 eröffnete Abweichungsspielraum angemessen ausgeschöpft wird.“<sup>1</sup>*

Zum Schutz gegen Lärm ist grundsätzlich eine Vielzahl von Maßnahmen möglich. Diese können sich sowohl auf die eigentliche Schallquelle, auf den Übertragungsweg zwischen Schallquelle und Empfänger als auch auf den Bereich des eigentlichen Empfängers beziehen. Bei Lärmschutzmaßnahmen wird zwischen aktiven und passiven Maßnahmen unterschieden, wobei sich aktive Maßnahmen auf die eigentliche Schallquelle bzw. den Schallausbreitungsweg beziehen und passive Maßnahmen auf den Bereich des Empfängers beschränkt sind. Grundsätzlich ist bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktiven Maßnahmen (z.B. Schallschutzwänden / -wällen) der Vorzug vor passiven Maßnahmen an Gebäuden zu geben.

Bei der vorliegenden Planung sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand entlang der hier maßgeblichen Verkehrslärmquelle (Moselweinstraße / B 416) aufgrund der örtlichen Verhältnisse und auf Basis der Vorhabenplanung und – ziele nicht umsetzbar und wurden daher nicht weiter planerisch und gutachterlich verfolgt.

Zur Schaffung eines ruhigeren Innenhofbereiches (Planbereich B) wurde gutachterlich eine Variante mit einer 2,0 m hohen Brüstung bzw. Zugangsschleuse im Bereich des östlichen Zugangs von der Moselweinstraße untersucht.

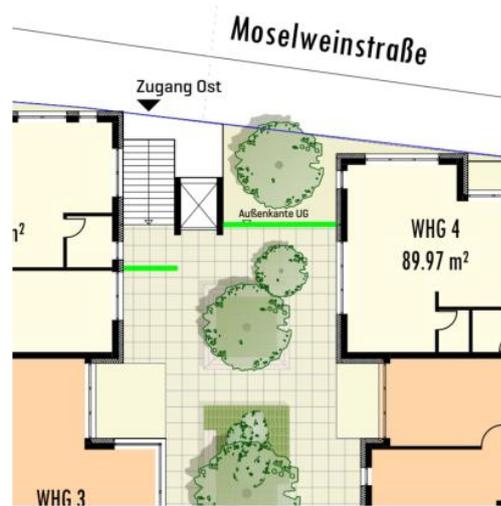


Abbildung 12 - Abbildung Abschirmung Innenhof

**Abb. 12 Lärmschutzwand / Zugangsschleuse (grüne Markierung) Innenhofbereich<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> ebenda; S. 26

<sup>2</sup> ebenda; S. 32

Begründung Konzeptionsfassung

Diese aktive Schallschutzmaßnahme bewirkt eine erhebliche Verbesserung der Immissionssituation innerhalb dieses Innenhofbereichs (Außenwohnbereichs) und der an diesen Bereich angrenzenden Wohnungen.

Im Gutachten wird durch diese Maßnahme eine Verringerung um bis zu 12 dB (A) am Tag und bis zu 13 dB (A) in der Nacht für die Fassadenbereiche des Innenhofbereichs auf der EG-Ebene rechnerisch ermittelt. In diesem Bereich werden auf der EG-Ebene nun sogar die schalltechnische Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten.

Aber auch für das 1. und 2. OG wirken sich diese Maßnahmen für die Fassadenbereiche des Innenhofbereichs und der hier angrenzenden Wohnungen sehr positiv aus, auch wenn die zu erzielende Immissionsreduktionen geringer ausfallen.

Die im o.a. Gutachten untersuchte Variante wird aufgrund deren positiven Wirkungen in die Planzeichnung als „Anlage und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ in Form einer 2,0 m hohen Lärmschutzwand örtlich<sup>1</sup> und ergänzend in den textlichen Festsetzungen festgesetzt.

*„Im Bereich der im Bebauungsplan linienhaft gekennzeichneten „Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ ist eine Lärmschutzwand wie folgt herzustellen: Die Lärmschutzwand muss eine Mindestwandhöhe von 2,0 m aufweisen. Unterer Bezugspunkt der Mindestwandhöhe ist die Oberkante der Oberflächenbefestigung des Garagengeschoßes. Die Luftschalldämmung der festgesetzten Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ZTV Lsw 22 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (Ausgabe 2022) entsprechen.“*

**Städtebauliche Abwägung hinsichtlich immissionswirksamer Schutzmaßnahmen bzgl. der zur B 416 / Mosel orientierten Balkone:**

Innerhalb der Wohnungen sind gesunde Wohnverhältnisse im Hinblick auf den Lärm in jedem Fall sichergestellt. Daran ändert sich nichts, wenn zusätzlich Balkone bereitgestellt werden, die die Wohnqualität im Hinblick auf die Frischluftzufuhr verbessern und bei fehlendem eigenem Garten die einzige Möglichkeit eines Aufenthalts innerhalb eines privaten Frei- / Außenbereichs darstellen. Da die Wohnungen aufgrund der Gebäudegröße nur zu einer Seite ausgerichtet werden können, besteht bei den straßenseitigen Wohnungen keine Möglichkeit, rückwärtige Außenwohnbereiche vorzusehen. Gemäß Lärmgutachten kann mit den auf dem Markt verfügbaren passiven Schallschutzmaßnahmen allerdings auch auf den Außenwohnbereiche (Balkone) die Einhaltung des Zielwertes von 64 dB(A) erreicht werden. Ob und in welchem Umfang z.B. eine Verglasung der Balkone vorgesehen wird, sollte jedoch den künftigen Nutzern überlassen bleiben, da Balkone weniger wegen der Ruhe als vielmehr wegen der Frischluftzufuhr genutzt werden, die in der warmen Jahreszeit kühlende Wirkung hat. Eine Verglasung würde

---

<sup>1</sup> **Hinweis:** In der Planzeichnung wurden die in der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Lärmschutzwände lagemäßig übernommen und so zeichnerisch festgesetzt. Die Bemaßung der LSW in der Planzeichnung erfolgt von der Wandmitte ausgehend bis zur Grundstücksgrenze / Straßenverkehrsfläche. Es wurde zeichnerisch von einer Wandstärke von ca. 0,2 m ausgegangen. Eine örtliche Lageverschiebung / Abweichung der Lage der Lärmschutzwand ist im Rahmen der nachfolgenden Detailplanung zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass hierdurch keine Verschlechterung der gutachterlich prognostizierten Immissionssituation resultiert.

Begründung Konzeptionsfassung

jedoch das Gegenteil bewirken, so dass die Balkone dann nur noch als Wintergarten genutzt werden könnten. Die Lärmbelastung schließt eine Balkonnutzung, die ja immer nur vorübergehend erfolgt, auch nicht zu jeder Zeit aus. Die Beurteilungspegel sind ein 16-Stunden-Durchschnittswert, so dass außerhalb der mit sehr hohen Belastungen verbundenen Spitzenzeiten im Berufsverkehr und wenn kein Zug über die Moselbrücke fährt, die Lärmbelastungen deutlich geringer sind. Wie und zu welchen Zeiten die Außenwohnbereiche genutzt werden, lässt sich nicht festsetzen, so dass dies den Nutzern überlassen bleiben muss.

Weiterhin stehen den Nutzern von Wohnungen, welche die o.a. immissionsbelasteten Balkone aufweisen, durchaus als zusätzlicher (hier aber nicht als privater, sondern als „halböffentlicher“) Außenwohnbereich der „lärmberuhigte“ Innenhofbereich innerhalb des Baugrundstücks zur Verfügung, der für eine grundstücksbezogene Wohnnutzung im Freien geeignet ist.<sup>1</sup>

**Städtebauliche Abwägung hinsichtlich Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005, hier für Dorf- und Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht:** Wie zuvor dargestellt lassen sich die Orientierungswerte in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen (wie hier bei der Bundesstraße 416 vorliegend) oft nicht einhalten. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung wird daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren von einer „Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte“ abgewichen, weil die mit der Planung verfolgten Belange

- Wohnraumschaffung als Maßnahme der Daseinsvorsorge zur Bedarfserfüllung der Wohnungsnachfrage der Stadt Koblenz,
- die Wiedernutzung bereits baulich vorgeprägter und städtebaulich bedeutender Siedlungsbereiche (Vermeidung von Leerstand durch Bestandsabriss und anschließende Neubebauung) und
- die Vermeidung des Flächenverbrauchs im Außenbereich, hier durch Nachverdichtung im Siedlungsbestand mittels Wiedernutzbarmachung von Brach- bzw. mindergenutzten Flächen

überwiegen.

Da die errechneten Geräuschbelastungen oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte liegen, werden ergänzend zu der o.a. aktiven Schallschutzmaßnahme zur weiteren planerischen Konfliktbewältigung „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ durch eine Kennzeichnung von Gebäudefassaden in der Planzeichnung, bei denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, vorgenommen.

In den textlichen Festsetzungen werden ergänzend zur zeichnerischen Kennzeichnung folgende Festsetzungen getroffen:

---

<sup>1</sup> In Anlehnung an § 3 Außenwohnbereich 3. FlugLSV: „*Befinden sich auf dem Grundstück mehrere Wohnungen, weist die einzelne Wohnung einen Außenwohnbereich auch dann auf, wenn nur eine gemeinschaftliche Nutzung des Außenwohnbereichs gegeben ist.*“

---

Begründung Konzeptionsfassung

**Baurechtlichen Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile:**

Zur Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (2018-01) wurden die "maßgeblichen Außenlärmpegel" gutachterlich ermittelt. Die zu berücksichtigenden maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 sind in den textlichen Festsetzungen unter Punkt E. Anlage 1 dargestellt und somit verbindlich festgesetzt. Die Zuordnung zwischen maßgeblichem Außenlärmpegel und Lärmpegelbereichen ist in den textlichen Festsetzungen definiert. Fassadenbezogen sind diese jeweils für den höchsten tangierenden Lärmpegelbereich zu erfüllen. Ein entsprechender gutachterlicher Nachweis erfolgt im nachfolgendem Baugenehmigungsverfahren.

Weiterhin wird zur planerischen Konfliktbewältigung und zum planerischen Ausgleich eine weitere geeignete und gutachterlich empfohlene Maßnahme vorgesehen - hier in Form von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen - und ebenfalls planungsrechtlich abgesichert.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmerwohnungen) sowie in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind diese o.a. Räume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20m<sup>3</sup>/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen gemäß DIN 4109 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der gutachterliche Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

**4.8 Hochwasserschutz / Lage im Überschwemmungsgebiet der Mosel**

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Mosel. Gemäß § 78 (4) WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Die zuständige Behörde kann abweichend von § 78 Absatz 4 Satz 1 WHG nach § 78 Absatz 5 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

*„1. das Vorhaben*

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,*
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und*
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird*

*oder*

Begründung Konzeptionsfassung

2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

*Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.“*

Bzgl. des vorliegenden Vorhabens wurde der gutachterliche Nachweis<sup>1</sup> geführt, dass den o.a. Anforderungen zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach §78 WHG (5) entsprochen werden könnte, s. Grundlagen.

Die Hochwasserrückhaltung (Retentionsraum) wird gemäß diesem Nachweis nicht beeinträchtigt, da gegenüber dem vorherigen Bebauungszustand der Parzellen kein Verlust von Rückhalteraum nachzuweisen ist. Im Folgenden wird aus dem Ergebnisteil des Gutachtens zitiert:

*„Des Weiteren ist anzuführen, dass*

- *keine (da nicht vorhandenen) Hochwasserschutzmaßnahmen durch die geplante Baumaßnahme negativ beeinträchtigt werden und*
- *der Wasserstand und das Abflussverhalten der Mosel bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden, da das Bauobjekt außerhalb der ausgewiesenen Streichlinie des Abflussquerschnittes der Mosel liegt und*
- *die Baumaßnahme, wie beschrieben, hochwasserangepasst ausgeführt wird.*

*Nachteilige Auswirkungen der Maßnahme auf die (stromunterseitige) Nachbarschaft sind nicht zu erwarten, da Rand-Verwirbelungen durch die neue Baukörperfront, gegenüber der Bestandsfront, eher in Richtung Strömung verschoben (abgewiesen) werden und der geplante Randbaukörper (Bauteil 12) einen deutlichen Abstand von der Parzellengrenze 1484/1 (Grünfläche) aufweist.“*

Zur hochwasserangepassten Bauweise folgende Auszüge aus dem o.a. Gutachten:

*„Entsprechend den vorliegenden Planunterlagen (Stand 04. Oktober 2022) von Ternes architekten BDA, Koblenz, sollen, unter vollständiger Flächenausnutzung der betroffenen Parzellen, auf dem Baugelände 2 Mehrfamilienhäuser erstellt werden, die durch ein unterhalb der Wohnbaukörper liegendes, durchgängiges Garagengeschoss (mit Technikräumen) verbunden sind.*

*Die Decke der ersten Wohngeschossebene liegt ca. 25 cm oberhalb des HHW-Wasserspiegels, das Garagengeschoss kann somit vollständig geflutet werden.*

*Es liegt somit eine dem **Hochwasser angepasste Bauweise** vor.“*

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die städtebaulich und nach WHG erforderliche hochwasserangepasste Bauweise wie folgt sichergestellt:

Die Höhe der Erdgeschossfertiggöden der Erdgeschossebenen müssen gemäß textlicher Festsetzung Ziffer A. 2.2.1 oberhalb der hier zu berücksichtigenden Wasserspiegelhöhe von 69,35 m ü. NHN liegen. Hierdurch wird sichergestellt, dass die hochwassersensiblen Wohnnutzungen außerhalb der Gefahrenzone

---

<sup>1</sup> Bauvorhaben im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mosel (Gewässer I. Ordnung); Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan; Ingenieurbüro Schönefeld GmbH; Koblenz; Dezember 2022

Begründung Konzeptionsfassung

des festgesetzten Überschwemmungsgebietes<sup>1</sup> und dessen Hochwasserereignis liegen werden.

Weiterhin sind die im Garagengeschoss vorgesehenen Technikräume vor potentiell eindringendem Grund- / Hochwasser baulich zu schützen, z.B. mittels Untergrundabdichtungssystem und Abschottung der Türen. Für diese Maßnahmen besteht aber im vorliegenden Bauleitplanverfahren kein städtebaulicher Regelungsbedarf für entsprechende Festsetzungen.

#### **4.9 Wasserwirtschaft / Schmutz- und Oberflächenentwässerung / Regenwassermanagementkonzept**

Aufgrund der bestehenden und geplanten großflächigen oberirdischen und unterirdischen Bebauung des Vorhabengebiets ist nur von einem sehr geringen Versickerungspotenzial im Vorhabenbereich auszugehen. Trotzdem wurden die u.a. in § 55 (2) WHG<sup>2</sup> formulierten wasserwirtschaftlichen Belange in den textlichen Festsetzungen ( A. 7 Niederschlagswasserbewirtschaftung) gewürdigt. Folgende Regelungen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen:

- Bei den in der Planzeichnung örtlich festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind Baumrigolen vorzusehen.
- Auf dem Baugrundstück sind außerhalb der überbaubaren Flächen Wege, Terrassen, oberirdische Fahrradstellplätze und ähnliche Freianlagen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von  $\leq 0,7$  herzustellen.

Durch die weiterhin verpflichtend festgesetzte Dachbegrünung (gemäß Ziffer C. 2 der textlichen Festsetzungen) wird das Regenwasser der Dachflächen dort z.T. gespeichert und z.T. verdunstet. Der Regenwasserabfluss wird ferner zeitlich verzögert.

Die o.a. Festsetzungen dienen zur Umsetzung und Berücksichtigung des Regenwassermanagement-Konzepts der Stadt Koblenz. Die o.a. Festsetzungen tragen insbesondere bei zur

- Erhaltung des natürlichen Wasserhaushalts / Sicherung der Grundwasserneubildung
- Beachtung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung / Verbesserung des Kleinklimas
- nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zur Sicherung der Umwelt
- Verringerung stofflicher Einträge in die Gewässer

---

<sup>1</sup> Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist

<sup>2</sup> § 55 Grundsätze der Abwasserbeseitigung  
(2) Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Begründung Konzeptionsfassung

- Entlastung der Kanalnetze und zur Sicherung der Entsorgung
- Reduzierung von Regenwasserabflüssen und zur Verringerung von Hochwassergefahren

Gemäß den Hinweisen der textlichen Festsetzungen (. A. 7 Niederschlagswasserbewirtschaftung) wird ausdrücklich betont, dass das

- auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser naturnah zu bewirtschaften ist. Niederschlagswasser ist grundsätzlich zurückzuhalten oder/und der Versickerung zuzuführen und
- innerhalb des Plangebietes insbesondere folgende Maßnahmen zu prüfen und bei Eignung zur Umsetzung zu bringen sind:
  - a) Vermeidung abflusswirksamer Flächen (s. Ziffer C. 2 und Ziffer A. 7.2 der textlichen Festsetzungen)
  - b) Rückhaltung und weitgehende Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers auf begrünten Dachflächen (s. Ziffer C. 2).
  - c) Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone auf dem Baugrundstück (s. Ziffer A. 7.1 und A. 7.2).
  - d) Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung und/ oder Zuleitung zu Baumstandorten zur Versickerung/ Bewässerung über Baumrigolen.

Zu den unter Ziffer 7.3 a. - d. genannten Maßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren ein Bewirtschaftungskonzept aufzustellen. Das Bewirtschaftungskonzept ist Bestandteil der Erschließungsplanung und bedarf der vorherigen Abstimmung und Einvernehmen des Eigenbetriebs Stadtentwässerung sowie bei Bedarf der Genehmigung der zuständigen Fach- und Wasserbehörden.

Weitere Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen unter Punkt D. Hinweise zu „Wasserwirtschaftliche Belange/ Starkregenvorsorge“. U.a. wird in den Hinweisen ausdrücklich empfohlen, anfallendes Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Die entwässerungstechnische Erschließung des Vorhabens hat weiterhin im Trennsystem zu erfolgen und kann durch den vorgesehenen Anschluss an öffentliche Entwässerungsanlagen gewährleistet werden.

#### **4.10 Belange des Natur- und Artenschutzes sowie Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung**

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Naturparke, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsteile, Naturdenkmäler, Natura-2000-Gebiete) ausgewiesen. Weiterhin sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden sowie keine Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz.

Begründung Konzeptionsfassung

In den Hinweisen der textlichen Festsetzungen werden zur Berücksichtigung des Artenschutzes detailliert die im Rahmen der späteren Baumaßnahmen und -ausführung erforderlichen Maßnahmen hinsichtlich den Themen Baufeldfreimachung und Gebäuderückbau, Vermeidung von Vogelschlag und Schutz der Insektenfauna bei der Beleuchtung von Außenfassaden und Freiflächen beschrieben.

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. Im vorliegenden beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (wie hier Vorliegend) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind somit nicht gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu ermitteln und auszugleichen / in der Abwägung zu berücksichtigen.

Trotzdem wird durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Vergleich zum Status quo eine nicht unerhebliche Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes verfolgt, wie nachfolgend erläutert wird.

Die derzeitige Bestands- und Nutzungsstruktur des Vorhabengebietes ist durch die Bestandsbebauung der Hauptgebäude und deren bauliche Nebenanlagen (Terrassen, Innenhöfe, Zufahrt etc.) geprägt. Mit diesen baulichen Anlagen ist ein Versiegelungsgrad von nahezu 100 % verbunden. Unbefestigte, begrünte Flächen bzw. Grünstrukturen sind – mit Ausnahme eines Einzelbaums im Hoteleingangsbereich – im sonstigen Vorhabenbereich nicht vorhanden.

Zur Minderung der Versiegelungsauswirkungen (hier insbesondere der klimatischen Auswirkungen) ist eine Begrünung der hierfür nutzbaren<sup>1</sup> Dachflächen des obersten Geschosses vorgesehen und entsprechend festgesetzt worden. Weiterhin sind ergänzend vertikale, flächige Fassadenbegrünungsmaßnahmen gemäß Vorhabenbeschreibung vorgesehen. Mit der vorgesehenen Dach- und partiellen Fassadenbegrünungsmaßnahmen werden auch wasserwirtschaftliche und klimatische / lufthygienische Belange (Rückhaltung / verzögerter Abfluss der Dachflächenentwässerung, Filterung, Verdunstung und Abkühlung) gefördert und Sonderstandorte / Biotopflächen u.a. für Insekten neu geschaffen.

Gegenüber der bisherigen Vollversiegelung des Plangebiets sind beim geplanten Vorhaben mindestens 10% des Vorhabenbereichs / Baugrundstücks als strukturreiche Grünflächen anzulegen. Diese Pflanzfläche ist mit ökologisch hochwertigen Anpflanzungen mit ca. 50 % Flächenanteil in Form von standortheimischen Gehölzbepflanzungen und mit ca. 50 % Flächenanteil als Staudenbeete oder als

---

<sup>1</sup> Begriffsdefinition: Als nutzbare Dachfläche gilt derjenige Teil der Dachfläche, der für eine Dachbegrünung verwendet werden kann. Nicht nutzbar sind insbesondere andere Dachnutzungen, wie Dachfenster, Aufzugsschächte, technische Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie technisch erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Begründung Konzeptionsfassung

extensive Blühwiesenstreifen oder als Kombination dieser Bepflanzungsarten herzustellen. Bei der Anlage von Staudenbeeten oder von extensiven Blühwiesenstreifen sind einheimischen Arten zu verwenden. Bodendecker stellen im Sinne dieser Festsetzung keine hochwertige Bepflanzung dar.

An den in der Planzeichnung örtlich festgesetzten Standorten ist jeweils ein standortheimischer Laubbaum II. Ordnung (insgesamt mindestens 8 Stück) gemäß Artenliste und definierten Mindest-Pflanzenqualitäten (s. textliche Festsetzungen) anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf dem Baugrundstück sind außerhalb der überbaubaren Flächen Wege, Terrassen, oberirdische Fahrradstellplätze und ähnliche Freianlagen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von  $\leq 0,7$  herzustellen.

Die Anlage von städtebaulich unerwünschten „Schottergärten“ ist in den Vorhaben- und Erschließungsplänen nicht vorgesehen. Trotzdem wird in den landespflegerischen Festsetzungen klarstellend festgesetzt, dass eine Abdeckung von Grünflächen mit Folien und/oder Mineralstoffen wie Kies, Schotter unzulässig sind

#### **4.11 Altablagerungen/ Altlasten / Kampfmittel**

Informationen bzgl. Altablagerungen oder Altstandorte liegen für das Plangebiet bisher nicht vor. 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.

### **5. Wesentliche Planungsvarianten**

Auf Grundlage des zuvor dargestellten bestehenden städtebaulichen Problemlage (mit Mängeln behaftete Bausubstanz, fehlende Barrierefreiheit der Geschossebenen, Hochwassergefährdung und fehlende hochwassersichere Erschließungsebene), den kommunalen städtebaulichen Planungszielen (Wiedernutzbarmachung, verdichtete Entwicklung des Vorhabenbereichs durch zwei Mehrfamilienwohnhäuser zur Wohnraumschaffung, der aktuellen Eigentumsverhältnisse und der durch den Vorhabenträger verfolgten wirtschaftlichen und qualitativen Anforderungen an eine Wohnbebauung in bevorzugter Wohnlage liegen keine grundsätzlichen Planungsalternativen vor bzw. drängen sich auf.

Die sogenannte "Null-Variante", d.h. die Beibehaltung der aktuellen Nutzung bzw. des Zustandes (Hotel- / Gastronomienutzung) und der aktuellen baurechtlichen Situation (hier sog. Innenbereich als „Im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ gemäß § 34 BauGB) ist zum einen angesichts der o.a. mit Mängeln behafteter Bausubstanz und der Hochwassergefährdung wenig realistisch. Zum anderen erfüllt diese auch nicht die hier verfolgten Planungsziele zur Realisierung einer städtebaulich hochwertigen Nachfolgenutzung mit einer Wohnbebauung und wurde daher in diesem Verfahren planerisch nicht vertiefend betrachtet.

Begründung Konzeptionsfassung

Über die konkrete Gebäudekubatur und das hierdurch resultierende Maß der baulichen Nutzung wurden verschiedene Varianten im Planungsverlauf durch den Vorhabenträger und dessen beauftragten Architekten intensiv untersucht und im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens in den kommunalen Gremien (insbesondere im Ortsbeirat Güls) intensiv abgestimmt.

## **6. 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.

## **7. 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 niedrigerer Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeit 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 lage- und historisch bedingten typischen Bebauungsmix mit einer hohen baulichen Verdichtung und Versiegelung. Unbefestigte, begrünte Flächen bzw. relevante Grünstrukturen sind mit Ausnahme eines Einzelbaums nicht vorhanden. Das Fehlen von begrünten Flächen bzw. von Grünstrukturen innerhalb des Vorhabengebiets verstärkt die mit der vorhandenen Bebauung verbundenen Umweltauswirkungen (insbesondere auf das Stadtklima). Dem Vorhabengebiet kann dementsprechend bzgl. der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit keine Bedeutung bzgl. des Schutzgutes Klima / Lufthygiene zugemessen werden. Es ist Teil eines stark versiegelten Siedlungsbereichs und somit 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. durch Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und vorhandene Infrastruktureinrichtungen).

Begründung Konzeptionsfassung

Als ausgleichende Maßnahme bzgl. der auch im Vorhaben verfolgten hohen Verdichtung, aber auch als Maßnahme zur Verbesserung der wasserwirtschaftlichen, ökologischen und klimatischen Situation wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Weiterhin werden partiell Fassadenbegrünungsmaßnahmen seitens der Vorhabenplanung vorgesehen. Weiterhin sind mindestens 10% des Vorhabenbereichs / Baugrundstücks zu entsiegeln und als strukturreiche Grünflächen anzulegen. Darüber hinaus sind mindesten 8 mittel- oder großkronige Laubbäume neu zu pflanzen.

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. Durch die im B-Plan festgelegten Begrünungsmaßnahmen werden die vorhabenbedingt (weiterhin bestehenden) klimatischen Auswirkungen von baulichen Anlagen gemindert bzw. z.T. kompensiert. Im Vergleich zum Status quo wird durch die Umsetzung der Planung sogar eine relevante klimatische Verbesserung erzielt werden.

## **8. Geplante Maßnahmen und Inhalte des Durchführungsvertrags**

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 345 „Wohnen an der Moselweinstraße – Güls“ der Stadt Koblenz ist gemäß § 12 (1) BauGB zwischen der Stadt Koblenz und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu schließen. Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte aufgeführt:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Vorhaben- und Erschließungsplan nach Maßgabe der für das Vorhaben noch zu erteilenden Baugenehmigung innerhalb einer vertraglich vereinbarten Frist durchzuführen.

Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger für einen Wohnungsmix von mindestens 3 Wohneinheiten Fördermittel für den Neubau von Mietwohnungen im Rahmen des jeweils gültigen Mietwohnungsbauprogrammes des Landes Rheinland-Pfalz in Anspruch zu nehmen. Der so geschaffene Wohnraum unterliegt Mietpreis- und Belegungsbindungen, d.h. die höchstzulässige Miete ist vorgegeben und es darf nur an Haushalte vermietet werden, die einen hinsichtlich Einkommen und Haushaltsgröße ausreichenden Wohnberechtigungsschein besitzen. Die für die Förderung vorgesehenen Wohnungen müssen hinsichtlich Größe und Anzahl der Räume förderfähig und ein Bedarf an entsprechendem gefördertem Wohnraum muss vorhanden sein.

Die der Stadt entstehenden Kosten vorhabenbedingter Mehrbedarfe an zusätzlichen Kita-Betreuungsplätzen und Spielplatzflächen (sog. Infrastrukturfolgekosten) werden durch den Vorhabenträger an die Stadt Koblenz erstattet.

Begründung Konzeptionsfassung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich Fahrradabstellplätze und Kfz-Stellplätze entsprechend der Vorgaben der Fahrrad-/Kfz-Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz vom 07.10.2020 herzustellen, die Einzelheiten mit dem Radverkehrsbeauftragten der Stadt abzustimmen und weitere Fahrradabstellplätze zu errichten, soweit sich in den nächsten 10 Jahren ein Mehrbedarf ergibt. Die Zahl der Kfz-Stellplätze kann reduziert werden, sofern Car-Sharing oder sonstige alternative Konzepte umgesetzt werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf den Dächern der Wohngebäude Photovoltaikanlagen zu errichten und die Dachflächen im Übrigen nach Maßgabe der Textfestsetzungen C.2.1 und C.2.2 zu begrünen.

**9. Durchführung der Planung und Kosten**

Zur Realisierung des Vorhabens sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die mit der Bauleitplanung verbundenen Planungs- und Gutachtenkosten werden durch den Vorhabenträger getragen.

Koblenz, Januar 2023

KOCKS CONSULT GmbH  
Beratende Ingenieure

Begründung Konzeptionsfassung

## **Anlage Beispielgrundrisse**







Begründung Konzeptionsfassung

