



Stadt Koblenz

Bebauungsplan Nr. 73 Teil A „Bereich Nutzviehhof und an der Peter-Klößner-Straße“

BEGRÜNDUNG

Planfassung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

ENTWURF

STAND: 12.04.2013

INHALT

I	RECHTSGRUNDLAGEN	4
II	VERFAHREN	5
III	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
1	Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze	6
	1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis	6
	1.2 Ziele und Zwecke der Planung	6
2	Plangebiet	6
	2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich	6
	2.2 Nutzungen im Plangebiet	7
	2.3 Umgebung des Plangebietes	7
3	Planungsgrundlagen	8
	3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
	3.2 Bestehendes Baurecht	9
4	Überörtliche Planungen und Fachplanungen	9
	4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung	9
5	Städtebauliches Konzept	10
6	Planungs- und Standortalternativen	12
7	Planinhalte	12
	7.1 Art der baulichen Nutzung	12
	7.2 Maß der baulichen Nutzung	13
	7.3 Bauweise	15
	7.4 Überbaubare Grundstücksflächen	15
	7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
	7.6 Verkehrsflächen / Erschließung	15
	7.7 Flächen für Stellplätze und Garagen	16
	7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17
	7.9 Öffentliche Grünflächen	17
	7.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
	7.11 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
	7.12 Festsetzung mit aufschiebender Wirkungen	18
8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	18
	8.1 Städtebauliche Auswirkungen	18
	8.2 Auswirkungen auf den Verkehr	18
	8.3 Auswirkungen durch Immissionen	20
	8.4 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft	25
	8.5 Altlasten	28
	8.6 Gender Planning	29

9	Planverwirklichung	31
9.1	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	31
9.2	Eigentumsverhältnisse	32
9.3	Kosten	32
9.4	Flächenbilanz	32
IV	GRUNDLAGEN	34

I RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (GVBl. I S. 95).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlich Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2013 (BGBl. I S. 734).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2013 (BGBl. I S. 734).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47).

II VERFAHREN

Anwendung des Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB liegen wie nachfolgend dargelegt vor:

- § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB:

Beim Bebauungsplan Nr. 73 Teil A „Bereich Nutztviehhof und an der Peter-Klößner-Straße“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzung einer innerstädtischen Brache.

- § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB:

Die maximal zulässige Größe der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO gemäß den Festsetzungen beträgt:

Bezeichnung	Gebietsgröße	GRZ	Zulässige Größe der Grundflächen
Eingeschränktes Gewerbegebiet	7.640 qm	0,8	6.112 qm
Allgemeines Wohngebiet	8.895qm	0,4	3.558 qm
Summe			9.670 qm

Damit bleibt die zulässige Größe der Grundflächen deutlich hinter der Grenze von 20.000 qm nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zurück.

- Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne besteht nicht.

- § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet.

- § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB:

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG bestehen nicht.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen. Gleichwohl sind im Verfahren nach § 13a BauGB die speziellen Umweltauswirkungen (Lärmschutz, Artenschutz) der Festsetzungen zu ermitteln und zu bewerten.

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze

1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis

Die Stadt Koblenz beabsichtigt die Entwicklung eines innenstadtnahen Gebietes mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen sowie kleinteiligem Gewerbe auf dem Gelände des ehemaligen Nutztviehhofes an der Peter-Klößner-Straße im Stadtteil Raumental.

Zur Herstellung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan dient als rechtliche Grundlage für die Wiedernutzung und Entwicklung des ehemaligen Nutztviehhofes im Stadtteil Raumental.

Die Fläche des ehemaligen Nutztviehhofes soll überwiegend als innenstadtnaher Wohnstandort entwickelt werden, welcher sowohl aufgrund der Lage in direkter Nähe zur Mosel und zum Wohngebiet Raumentalshöhe städtebaulichen aber auch den heutigen wohnwirtschaftlichen Ansprüchen gerecht wird.

Planungsziele des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 73 Teil A sind u.a.:

- Städtebauliche Reaktivierung und Neuordnung des Grundstücks des ehemaligen Nutztviehhofes.
- Aufwertung und Schaffung eines innenstadtnahen Wohn- und Arbeitsstandortes durch Etablierung von Dienstleistungs- / Gewerbebenutzungen sowie Wohnbebauung.
- Schaffung von wohnungsnahen, öffentlichen Grünflächen mit Verbindung zu den bestehenden Naherholungsflächen entlang der Mosel.
- Anpassung und Neuordnung der äußeren Verkehrsanbindung.
- Herstellung der gebietsinternen Erschließung.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 Teil A „Bereich Nutztviehhof und an der Peter-Klößner-Straße“ liegt in innerstädtischer Lage an der Peter-Klößner-Straße zwischen Mosel und Schlachthofstraße im Nordwesten des Koblenzer Stadtgebiets. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Moselufer.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,4 ha und umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Moselweiß, Flur 2 und Gemarkung Koblenz, Flur 6:

Tabelle 1: *Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans
(Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)*

Gemarkung Moselweiß, Flur 2		
28/20*	28/33	28/35
28/36	33/4	33/5
Gemarkung Koblenz, Flur 6		
1/44*	1/120*	1/122*
1/123*		

(* Flurstücke liegen nur zu einem Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans)

2.2 Nutzungen im Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche.

Der überwiegende Teil des Plangebiets (Parzelle 28/19) wurde in der Vergangenheit seit dem Jahr 1927 bis zu seiner Stilllegung durch den städtischen Nutztviehhof (Auktionshalle) genutzt.¹ Eine Teilfläche des ehemaligen Nutztviehhofsgeländes entlang der Peter-Klößner-Straße (heute teils versiegelte Fläche) wurde in der Zeit von 1937 bis ca. 1998 durch Firmen verschiedener Wirtschaftszweige genutzt, z.B. Herstellung von Betonzeugnissen, Bauunternehmen, Brennstoff- und Mineralölhandel, Eisenherstellung und -vertrieb.

Im östlichen Teil entlang der Peter-Klößner-Straße ist das Gelände des ehemaligen Nutztviehhofes versiegelt und wurde zwischenzeitlich als Lager- / Abstellplatz für teils zu verschrottende Kraftfahrzeuge (Abwrackautos) genutzt. Seit Oktober 2011 sind die auf dem Gelände gelagerten Kraftfahrzeuge vollständig beseitigt. Im Sommer des Jahres 2011 wurde mit dem Bau eines neuen Verwaltungsgebäudes der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz auf einer Teilfläche im Osten des Plangebietes begonnen.

Die Parzellen 33/4 und 33/5 wurden in der Vergangenheit von einer Kfz-Werkstatt genutzt. Auf Parzelle 33/4 wurden zu diesem Zweck entsprechende Nutz- / Hallenbauten in I-geschossiger Bauweise errichtet. Die Parzelle 33/5 ist vollständig asphaltiert und wurde als Abstellplatz genutzt. Anfang des Jahres 2012 wurde die Nutzung aufgegeben.

Im Norden des Plangebietes verläuft ein Fuß- und Radweg, der beidseitig durch Bepflanzung (Bäume / Sträucher) begleitet wird. Dieser bindet den Fuß- und Radweg der Pastor-Klein-Straße an den Moselradweg an.

2.3 Umgebung des Plangebietes

Westlich des Plangebietes schließt sich das Wohngebiet „Rauentalshöhe“ an. Die Wohnbebauung ist gekennzeichnet durch Einfamilien-, Doppel- sowie Reihenhäuser in II-geschossiger Bauweise. Für die Bereiche der Wohnbebauung östlich der Straße Rauentalshöhe besteht der Bebauungsplan Nr. 72 „Rauentalshöhe“ im Stand der 2. Änderung.

¹ Dr. Netta (1998): Historische Erkundung für das Plangebiet 73 – Nutztviehhof; Koblenz.

Auch nördlich des Plangebietes befinden sich einzelne Wohngebäude (Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau) sowie eine Lagerhalle. Für die hier errichteten Wohngebäude wurde im Jahr 2004 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 a „Wohnen am Moselstausee“ aufgestellt.

Südlich angrenzend, erschlossen von der Schlachthofstraße, befinden sich eine Tankstelle, ein Lebensmitteldiscounter (ALDI Süd) sowie ein Wohngebäude mit gastronomischer Nutzung im Erdgeschoss (Schlachthofstraße 76-78).

Im Osten grenzen gewerblich genutzte Flächen an, die u.a. von Speditionen, einem Baustoffunternehmen, einem Fahrradhersteller und einer Autolackiererei genutzt werden.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz aus dem Jahr 1983 ist das Plangebiet überwiegend als Sondergebiet (SO) dargestellt. Teilbereiche im Westen sind als Grünfläche, im Süden als gewerbliche Baufläche und im Osten als Verkehrsfläche dargestellt.

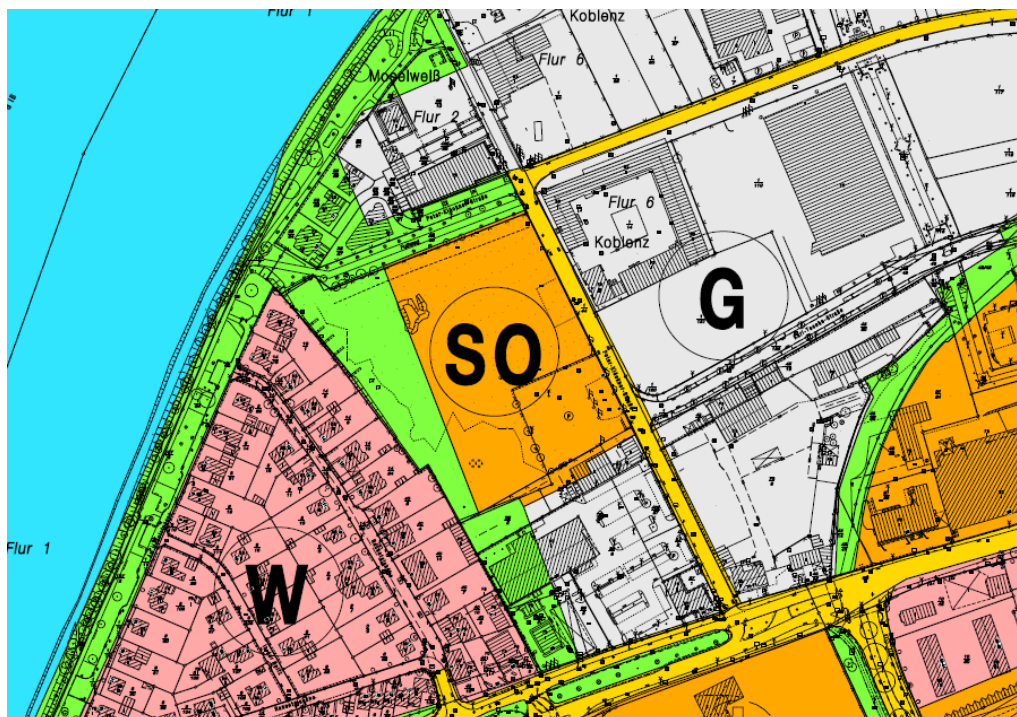


Abbildung 1: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz – ohne Maßstab (Stand 1983)

Wird ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt, kann er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall betrifft die Abweichung im Wesentlichen die Darstellung des Sondergebietes.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.2 Bestehendes Baurecht

Für das Plangebiet bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Für die Flächen östlich und nordöstlich des Plangebietes besteht der Bebauungsplan Nr. 70 „Moselstausee Rauental“ aus dem Jahr 1998, der im Wesentlichen grünordnerischen Festsetzungen trifft.

Nördlich des Plangebiets grenzt der Geltungsbereich des vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 73 a "Wohnen am Moselstausee" (rechtskräftig seit dem Jahr 2004) an, der die Flächen des Plangebietes überwiegend als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festsetzt. In der Vergangenheit wurden hier mehrere Wohngebäude als Einfamilienhäuser sowie als Geschosswohnungsbau errichtet.

4 Überörtliche Planungen und Fachplanungen

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden für das Gebiet der Stadt Koblenz durch

- das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz²,
- den Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald³ und
- den Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald⁴

konkretisiert.

Für die vorliegende Planung relevante Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind u.a.:

- Nachhaltige Siedlungsentwicklung durch Reduzierung der quantitativen Flächenneuinanspruchnahme (LEP IV Z 31).
- Vorrang der städtebaulichen Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich (LEP IV Z 31 / RROP Gn Kap. 2.2 S. 13).
- Ausweisung neuer Wohnbauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungsflächen (LEP IV Z 34).
- Wahl von Erschließungskonzepten und Bauformen, die möglichst wenig Fläche beanspruchen und höhere Wohnsiedlungseinheiten ermöglichen (RROP Gn Kap. 2.2 S. 13).
- Erhaltung und Entwicklung von ausreichenden Grün- und Freiflächen im Inneren von Wohngebieten (RROP Gn Kap. 2.2 S. 14).

² Land Rheinland-Pfalz (2008): Landesentwicklungsprogramm Rheinland.-Pfalz IV; Mainz.

³ Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (2006): Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Koblenz.

⁴ Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (2011): Fortschreibung des Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald – Stand Entwurf, Koblenz.

- Anpassung der Ausweisung neuer Siedlungsflächen an der vorhandenen Siedlungsstruktur, d.h. es sollen die Instrumente der Baulandmobilisierung zur Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen genutzt werden (RROP G 2 Kap. 2.2 S. 13).
- Bemessung der Wohnbauflächen am vorhandenen Bedarf (LEP IV / RROP G 1 Ka. 2.2.1).
- Sicherung und Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur im hochverdichteten Raum der Stadt Koblenz mit klaren Grenzen für die Siedlungsgrenzen (RROP G2 Kap. 5.1 S. 59).

Die Zielen und Grundsätzen werden durch die vorliegende Planung berücksichtigt.

5 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Nachnutzung des ehemaligen Nutzviehhofes für Büro- / Dienstleistungsnutzungen und innenstadtnahes Wohnen vor.



Abbildung 2: Städtebauliches Konzept (Stand Mai 2012)

Entlang der Peter-Klößner-Straße im Osten des Plangebietes soll ein Gebäuderiegel mit 3 bis 4 Vollgeschossen entstehen. Die westliche Wohnbebauung gliedert sich in Stadthäuser

mit 3 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss / ausgebautem Dachgeschoss und südwestlich anschließend Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen teils zzgl. Staffelgeschoss / ausgebautem Dachgeschoss.

Insgesamt werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entstehung von ca. 45 Wohneinheiten geschaffen.

Die Gewerbefläche im Süden des Plangebietes wurde in der Vergangenheit von einer Kfz-Werkstatt genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzung bestehen für die Grundstücksflächen Umnutzungsabsichten. Geplant ist hier die Neuerrichtung eines Drogeriemarktes im rückwärtigen Grundstücksbereich und vorgelagerten Stellplätzen in Richtung Peter-Klößner Straße.

Die Gewerbeflächen im Osten des Plangebietes werden zum einen durch die Landwirtschaftskammer genutzt. Nördlich des bereits bestehenden Gebäudes soll ein weiterer Gebäudekomplex zur Unterbringung von Dienstleistungsnutzungen (u.a. Ärzte, etc.) entstehen.

Die Zonierung des Plangebietes nach der Art der baulichen Nutzung, der baulichen Dichte und der Gebäudehöhe berücksichtigt die Lage im Übergangsbereich von gewerblichen Nutzungen im Osten und kleinteiliger Wohnbebauung (Bereich Rauentalshöhe) im Westen.

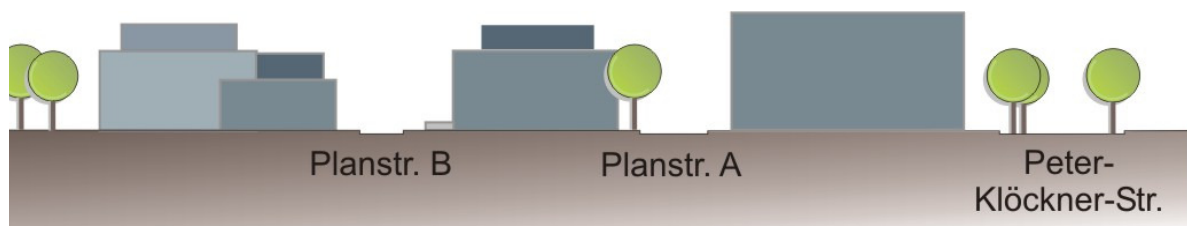


Abbildung 3. Darstellung der geplanten Höhenentwicklung

Die geplante riegelartige Bebauung entlang der Peter-Klößner-Straße dient der Abschirmung der rückwärtig geplanten Wohnbebauung vor insb. den Lärmeinwirkungen der angrenzenden bestehenden Gewerbegebiete und stellt auf diese Weise eine hohe Wohnqualität sicher. Ein Teilabschnitt der geplanten Riegelbebauung wurde mit dem Neubau der Landwirtschaftskammer bereits umgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl nördlich als auch südlich der vorgesehenen Riegelbebauung durch Anschluss an die Peter-Klößner-Straße. Durch die Planstraße A werden nach den beiden Nutzungsarten Dienstleitung und Wohnen getrennte Baugebiete ausgebildet, die unabhängig voneinander entwickelt werden können.

Die weitere Feinerschließung des Wohngebietes erfolgt über eine an die Planstraße A angebundene Wohnstraße (Planstraße B), die im Mischprinzip als verkehrsberuhigte Straße ausgebaut werden soll.

Im Westen des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die neben der Umsetzung eines Spielplatzes sowie Maßnahmen zum Artenschutz auch dem Erhalt von Grün- und klimawirksamen Freiflächen innerhalb des Stadtgebietes dient. Zudem kann die öffentliche Grünfläche auch eine verbindende fußläufige Funktion zum nördlich gelegenen Moselufer erfüllen.

6 Planungs- und Standortalternativen

Da der Bebauungsplan mit dem Ziel der Wiedernutzung einer vorhandenen innerstädtischen Brachfläche aufgestellt wird, bestehen keine Standortalternativen.

Im Vorfeld der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Entwicklungsalternativen erstellt und bewertet.

Aufgrund der Umfeldnutzungen und mit Ihnen verbundenen Lärmbelastungen ist es Ziel eine wohnbauliche Entwicklung vorrangig im westlichen, von den gewerblichen Nutzungen abgewandten Teilbereich des Plangebietes anzusiedeln. Entlang der Peter-Klößner-Straße sollen vorrangig Büro- / Dienstleistungsnutzungen entstehen. Bei allen Varianten ist eine Riegelbebauung entlang der Peter-Klößner-Straße vorgesehen. Diese dient in allen Varianten als „Puffer“ für die dahinterliegende Wohnbebauung gegenüber den Emissionen der bestehenden Gewerbegebiete im Umfeld.

Die ursprüngliche Konzeption der Stadt Koblenz sah ausschließlich Reihenhausbebauung mit in Ost-West-Richtung verlaufenden Reihenhauszeilen und nach Süden orientierten privaten Freiflächen vor.

Aufgrund der Vorprägung des Umfeldes sowie der zwischenzeitlich im Umfeld verwirklichten Bebauung wurde das Konzept jedoch geändert. Danach ist für einen Teilbereich Geschosswohnungsbau mit sogenannten Stadthäusern für Eigentumswohnungen vorgesehen. Aufgrund der Größe und des Zuschnitts der verbleibenden Flächen lässt sich eine Reihenhausbebauung mit nach Süden orientierten Parzellen nicht mehr umsetzen. Daher sind für die Einfamilienhausbebauung nunmehr Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhäuser vorgesehen. Aufgrund der südlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen ist die Orientierung der Grundstücke nach Westen insgesamt attraktiver.

7 Planinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der westliche Teil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der angrenzenden Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft zur Mosel.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig, da diese Nutzungen erheblichen Verkehre und sonstige Störungen verursachen können, welches der städtebaulichen Konzeption und dem Erschließungssystem entgegen steht. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da sie dem Gebietscharakter der geplanten Wohnsiedlung in jedem Fall entgegenstehen und mit ihnen ebenfalls teils ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verbunden ist.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

Der östliche und südliche Teil des Plangebietes wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Hierdurch wird ein Puffer zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und den im Umfeld bestehenden gewerblichen, immissionsträchtigen Nutzungen geschaffen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind zum Schutz der westlich gelegenen allgemeinen Wohngebiete nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. D. h. die Nutzungen wären nach ihrem Störgrad auch in einem Mischgebiet zulässig. Die Festsetzung entspricht der Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes, entlang der Peter-Klößner-Straße Büro- und Dienstleistungsnutzungen anzusiedeln.

Weiterhin wird durch die Festsetzungen die Möglichkeit planungsrechtlich gesichert im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE1 sowohl weiterhin eine gewerbliche Nutzung als auch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zu ermöglichen. Die im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE1 zulässigen als auch geplanten Nutzungen können unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Lärmschutz in die Planung integriert werden.

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Qualität und zum Schutz der Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung orientiert sich mit einer GRZ für die allgemeinen Wohngebiete von 0,4 und für die eingeschränkten Gewerbegebiete von 0,8 an den Obergrenze des § 17 BauNVO.

Im allgemeinen Wohngebiet WA5 ist eine verdichtete Bebauung in Form von Stadtvillen vorgesehen. Um die städtebaulich verdichtete Nachnutzung in diesem Bereich unter Berücksichtigung der für die Nutzung – gemäß dem Stellplatzschlüssel der Stadt Koblenz – erforderlichen Stellplätze und deren Zufahrten umsetzen zu können, ist eine weitergehende Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,66 notwendig. Die erforderlichen Stellplätze sollen nach dem städtebaulichen Konzept überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden.

Die Überschreitung wird durch die grünordnerischen Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Grundstücke sowie zur Begrünung der nicht durch Gebäude überbauten Teile von Tiefgaragen teilweise kompensiert.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entspricht der nach dem städtebaulichen Konzept beabsichtigten Abstufung der Bebauung von nordöstlicher in südwestlicher Richtung.

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 wird jedoch aus Gründen des Lärmschutzes auf die Zulässigkeit eines 2. Obergeschosses (Staffelgeschoss / ausgebautes Dachgeschoss) verzichtet, da an diesem die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl für den Tag- als auch

den Nachtzeitraum durch die Lärmeinwirkungen der umliegenden Gewerbegebiete überschritten würde (vgl. Kap. 8.3.1).

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE2 werden mindestens drei bis maximal vier Vollgeschosse festgesetzt, um an der Peter-Klößner Straße die langfristig angestrebte städtebauliche Qualität zu erreichen und das Wohngebiet wirksam von den Emissionen der umliegenden Gewerbegebiete abzuschirmen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung wird überwiegend durch die Festsetzung der Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) geregelt. In Teilbereichen wird ergänzend eine Traufhöhe (TH) festgesetzt.

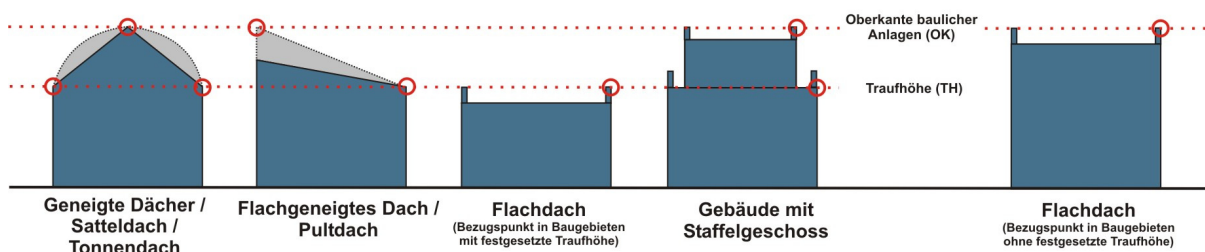


Abbildung 4: Systemskizze obere Bezugspunkte

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen dienen der im städtebaulichen Konzept vorgesehen Höhenentwicklung mit Staffelung in Nord-Süd-Richtung sowie der Umsetzung der angestrebten Bauformen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 wird ergänzend zur Höhenfestsetzung für (Wohn-)Gebäude eine Oberkante baulicher Anlagen von 71,5 m ü. NN festgesetzt. Hierdurch soll es ermöglicht werden, dass bspw. Tiefgaragengeschosse über die Geländeoberkante herausragen dürfen und somit eine natürliche Belichtung und Belüftung umgesetzt werden kann.

Die Höhenfestsetzung im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE1 entspricht dem vorhandenen Bestandsgebäude inkl. Erweiterungsmöglichkeiten.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE2 wird analog der Mindestfestsetzung einer Zahl der Vollgeschosse auch eine Mindesthöhe für die Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt.

Durch die besonderen Festsetzungen für Gebäude mit Staffelgeschossen wird sichergestellt, dass die zulässigen Staffelgeschosse nach keiner Gebäudeseite den Eindruck und die Wirkung eines zusätzlichen Vollgeschosses vermitteln.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass von der festgesetzten Höhe von 71,5 m ü. NN im allgemeinen Wohngebiet WA 5 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie von der Mindesthöhenfestsetzung im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE2 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Garagengeschosse ausgenommen sind.

7.3 Bauweise

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Möglichkeit, Gebäude von über 50,0 m Länge zu errichten. Hier soll entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine geschlossene Bebauung entstehen, welche der dahinterliegenden Wohnbebauung als Puffer zum angrenzenden Gewerbe und als Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm dient.

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt, die die Umsetzung der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Wohnbebauung sowohl als Einzel-, Doppel- oder Hausgruppen ermöglicht.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE1 orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen zum einen am baulichen Bestand und werden zum anderen entsprechend dem Mindestabstand von 3,0 m der Landesbauordnung zu den angrenzenden Wohnbaugrundstücken festgesetzt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird die Bauflucht der bestehenden, grenzständigen Bebauung aufgenommen.

In den allgemeinen Wohngebieten sowie dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE2 orientiert sich die Baugrenze überwiegend an der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Bebauung zzgl. eines Gestaltungsspielraumes.

Zudem werden in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan⁵ berücksichtigt. Die Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten wurden so festgesetzt, dass an den Gebäuden der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

Zusätzlich zu den Baugrenzen der geplanten Bebauung, werden in den allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 Baugrenzen für die geplanten Tiefgaragen festgesetzt. Hierdurch wird es den Bauherren ermöglicht, die Tiefgarage ca. 1 m aus dem Gelände herausragen zu lassen. Hierdurch wird den Anforderungen an eine natürliche Belichtung und Belüftung Rechnung getragen.

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind bis zu zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Mit der Festsetzung wird in Anlehnung an den Charakter des südwestlich angrenzenden Wohngebietes ein Mindestanteil an Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. an Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung im Plangebiet gesichert.

7.6 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Peter-Klößner-Straße dient der Erschließung der eingeschränkten Gewerbegebiete sowie der Anbindung der Planstraßen A und B.

⁵ FIRU GfI: Ergänzende Stellungnahme zum Bericht P10-040 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 73A „Bereich Nutztviehhof und an der Peter-Klößner-Straße“; Kaiserslautern, April 2013.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen der Peter-Klöckner-Straße und des Kreisverkehrs Peter-Klöckner-Straße / Karl-Tesche-Straße dient der Sicherung der erforderlichen Flächen gemäß der vorliegenden Ausbauplanung der Stadt Koblenz⁶. Diese trägt der zukünftig zu erwartenden erhöhten verkehrlichen Bedeutung der Peter-Klöckner-Straße aufgrund der baulichen Entwicklung des Büroparks Moselbogen Rechnung.

Die Erschließung der eingeschränkten Gewerbegebiete erfolgt dabei, mit Ausnahme des bereits bestehenden Mitarbeiterparkplatzes der Landwirtschaftskammer, ausschließlich von der Peter-Klöckner-Straße, um eine Beeinträchtigung der Wohngebiete durch Fremdverkehre zu vermeiden.

Die rückwärtig gelegene erste Reihe der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA5 wird durch die schleifenförmig mit der Peter-Klöckner-Straße verbundene Planstraße A erschlossen. Die schleifenförmige Anbindung der Planstraße A an die Peter-Klöckner-Straße mit 2 Erschließungsansätzen ist erforderlich, um eine ausreichende Erschließungssicherheit z.B. bei Bauarbeiten zu gewährleisten. Ohne den Erschließungsansatz südlich des Grundstücks der Landwirtschaftskammer wäre zudem eine zweite Wendeanlage am Ende der Planstraße A notwendig, welche zum Verlust von vermarktbarer Baugrundstücksfläche führen würde. Der zweite Erschließungsansatz dient darüber hinaus der Erschließung des Parkplatzes der Landwirtschaftskammer.

Die Planstraße B erschließt die westlich gelegene Baureihe der allgemeinen Wohngebiete WA2, WA3 und WA4 und wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, da sie lediglich der Erschließung der westlich gelegenen Baureihe dient. Am nördlichen Ende der Planstraße B ist ein Wendehammer vorgesehen, der nach den Anforderungen eines dreiachsigen Müllfahrzeuges (Rast 06) dimensioniert ist.

Weiterhin wird im Norden des Plangebietes ein bestehender Fuß- und Radweg planungsrechtlich durch die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert.

7.7 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Konzentration von oberirdischen Garagen und Stellplätze im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe2 in den Teilbereichen entlang der Peter-Klöckner-Straße dient dazu, die rückwärtigen Bereiche des Gewerbegebietes von oberirdischen Garagen und Stellplätzen freizuhalten und damit die möglichen Auswirkungen hinsichtlich Lärm und Verkehr auf die angrenzenden Wohngebiete gering zu halten. Unterstützt wird die Zielsetzung durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten entlang der westlichen Grundstücksgrenze des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe2.

Die Festsetzung eines Mindestabstandes von oberirdischen Garagen von 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche gewährleistet die Einhaltung eines Stauraums und dient damit einer störungsfreien und sicheren Verkehrsabwicklung. Zudem kann auf dem Stauraum ein zusätzlicher ebenerdiger Stellplatz nachgewiesen werden.

⁶ Stadt Koblenz – Tiefbauamt / Ing.-Büro Weinand: Vorplanung Ausbau der Peter-Klöckner-Straße in Koblenz-Rauental; Koblenz / Kadenbach, Stand: 02.05.2012.

7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz der nördlichen Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA5 vor Gewerbelärm werden im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen (Festverglasung / Anforderungen an Außenbauteile / Zulässigkeit von Außenwohnbereichen, wie Balkone und Terrassen) festgesetzt. Art und Umfang der Lärmschutzmaßnahmen ergeben sich aus den Ergebnissen des Lärmgutachtens und den in Kap. 8.3.1 dargelegten Erwägungen.

Durch die festgesetzten Anforderungen zum passiven Schallschutz ergeben sich keine überdurchschnittlichen Belastungen für die Bauherren. Das festgesetzte Schalldämm-Maß wird durch übliche Isolierverglasungen ohne Weiteres erreicht. Die Festsetzung von Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen entspricht ebenfalls modernen Anforderungen an eine energiesparende Bauweise und Gebäudetechnik.

7.9 Öffentliche Grünflächen

Nach dem übergeordneten Freiraumkonzept der Stadt Koblenz für den Bereich Rauentaler Moselbogen sollen die öffentlichen Freiräume entlang des Moselufers mit den angrenzenden Stadtteilen dichter verzahnt und verbunden werden. Um dieses Ziel umzusetzen, sollen vom Moselufer mit seiner parkartigen Gestaltung ausgehend „Grünkeile“ in den Stadtteil hineingreifen.

Einer dieser „Grünkeile“ soll im Westen des Plangebietes entstehen. Neben der Erhaltung von Grün- und klimawirksamen Freiflächen, schafft die öffentliche Grünfläche auch eine räumliche Zäsur zwischen dem neuen Baugebiet und dem bestehendem Wohngebiet „Rauentalshöhe“ westlich des Plangebietes.

Die öffentliche Grünfläche dient im Norden der Unterbringung eines öffentlichen Spielplatzes und im Süden der Umsetzung von Maßnahmen für den Artenschutz (vgl. Kap. 7.10), die in den textlichen Festsetzungen näher bestimmt sind.

7.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ziel der Festsetzung ist die Entwicklung von Lebensräumen für Eidechsen und Nachtkerzenschwärmer sowie von Teillebensräumen für Mehlschwalben durch die Anlage von Steinhaufen, Lehmpfützen und Aussaat von Wirtspflanzen.

Die getroffenen Festsetzungen unterstützen eine artenreiche Entwicklung von Flora und Fauna innerhalb des Plangebietes und dienen damit dem Artenschutz.

7.11 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Baugrundstücke, zur Begrünung von oberirdischer Garagen und Carports, zur Begrünung der nicht durch Gebäude überbauten Teile von Tiefgaragen sowie zur Begrünung des Straßenraums dienen den Zielen des städtebaulichen Konzeptes, der Schaffung einer gestalterischen Mindestqualität und den Zielen der Landschaftsplanung.

7.12 Festsetzung mit aufschiebender Bedingung

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE2 soll zusätzlich zu der bereits bestehenden Bebauung der Landwirtschaftskammer ein weiterer Gebäuderiegel entstehen, der die geplante dahinterliegende Wohnbebauung vor den Lärmeinwirkungen der umliegenden Gewerbegebiete schützt.

Ohne die Abschirmung durch den geplanten Gebäuderiegel würden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in den Wohngebieten WA 1 und WA 5 überschritten. Um die Abschirmung durch den Gebäuderiegel planungsrechtlich zu sichern, wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA5 Wohngebäude und Wohnungen erst zulässig sind, wenn die Riegelbebauung im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE2 mit einer Mindestlänge von 70 m errichtet worden ist.

In den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3 und WA4 kann eine Wohnnutzung bereits vor der Errichtung der Riegelbebauung im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE2 aufgenommen werden, da in diesen auch ohne die Riegelbebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Planung beabsichtigt die Stadt die Grundlage für die Wiedernutzung des brachgefallenen Nutztviehhofes zu bereiten. Die Planung dient somit der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes und folgt dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Aufgrund der Lage in der Nähe des Moselufers sowie der Innenstadt weist der Standort eine besondere Eignung für eine wohnbauliche Nachverdichtung auf. Das planerische Konzept mit der vorgesehenen Zonierung nach Art der baulichen Nutzung, Dichte und Höhe der Bebauung trägt der besonderen Lage im Übergangsbereich von gewerblicher Nutzung und dem Wohngebiet Raualshöhe Rechnung.

8.2 Auswirkungen auf den Verkehr

8.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt vollständig über die Peter-Klößner-Straße. Hierzu soll insbesondere der Knotenpunkt Peter-Klößner-Straße / Karl-Tesche-Straße entsprechend mit der Neuanlage eines Kreisverkehrsplatzes ausgebaut werden, um auch zukünftig eine leistungsfähige Anbindung des Plangebietes sowie des Büroparks Moselbogen gewährleisten zu können.

Die Haupteerschließung des Plangebietes ist über die Peter-Klößner-Straße bereits sichergestellt. Zur Erschließung, insb. der rückwärtigen Bereiche, sind jedoch Ergänzungen des Straßennetzes (innere Erschließung) erforderlich. Die geplanten straßenbaulichen bzw.

straßenverkehrsrechtlichen Maßnahmen werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Umfeld haben.

8.2.2 Verkehrserzeugung und -vermeidung

Durch die angestrebte Nutzung und den mit ihnen verbundenen Zu- und Abgangsverkehr der gewerblichen bzw. Dienstleistungs- / Büronutzungen sowie des Anwohnerverkehrs wird es gegenüber dem derzeitigen Zustand zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen. Aufgrund des Ausbauzustandes sowie der vorgesehenen Planungen zum weiteren Ausbau der Peter-Klöckner-Straße und der Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen des städtischen Straßennetzes kann davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Straßen ausreichend leistungsfähig sind, um den Zusatzverkehr aufzunehmen.

Die Entfernungen zu den im Stadtteil Rauental befindlichen Einrichtungen des öffentlichen Bedarfs, wie Bushaltestellen und Bildungseinrichtungen, liegen gleichermaßen im fußläufigen und in idealer Weise radfahrtauglichen Bereich wie auch die zahlreichen Einkaufs- und Gastronomiebetriebe im Rauental und benachbarten Moselweiß. Insbesondere die kurze Entfernung zu den zahlreichen Arbeitsstätten im Verwaltungszentrum Rauental sowie im Bereich Universität / Metternich begünstigt den Rad- und Fußverkehr.

Die Voraussetzungen für die Vermeidung von Autofahrten im Umkreis von ca. 2 Kilometer sind somit bestens gegeben. Ziele der Innenstadt sind mit weniger als 3 Kilometer Entfernung noch gut mit dem Fahrrad erreichbar. Hierzu bietet sich die erlebnisreiche und teilweise autofreie Route entlang des Moselufers an.

Die topografisch flachen Verhältnisse des Plangebietes und der umgebenden Stadtregion bieten hinsichtlich der Hauptziele des Radverkehrs beste Voraussetzungen zur Fahrradnutzung.

8.2.3 Radverkehr

Anbindung an das Radverkehrsnetz

Die geplanten Erschließungsstraßen sind über die bestehende Peter-Klöckner-Straße bzw. Karl-Tesche-Straße unmittelbar angebunden. Der Radverkehr nutzt bis zum Plangebiet die Fahrbahnen.

In maximal 140 m Entfernung ist sowohl über die Peter-Klöckner-Straße als auch den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Fuß- und Radweg der Moseluferweg (gemeinsamer Rad- und Gehweg) schnell erreichbar.

Der Moseluferweg ist Bestandteil des überregionalen wie auch innerstädtischen Radverkehrsnetzes. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 2,5 bis 3 km.

In südlicher Richtung auf die Schlachthofstraße hin muss der Radverkehr auch weiterhin die Fahrbahn mitbenutzen.

Ergänzendes Wegenetz für den Radverkehr

Die geplanten Erschließungsstraßen (Planstraße A und B) erlauben aufgrund der Verkehrsbelastung die Mitführung des Radverkehrs auf der Fahrbahn im Mischverkehr. Im inneren Teil des Wohngebietes ist, vorteilhaft auch für den Radverkehr, ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen.

Im Rahmen der Umbaumaßnahmen der Peter-Klößner-Straße ist zudem die Anlage eines kombinierten Geh- und Radweges in einer Breite von 3,50 m vorgesehen.

Anlagen für den ruhenden Fahrradverkehr

Insbesondere im östlichen Geltungsbereich (eingeschränktes Gewerbegebiet) sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 ist auf privatem Grund die Schaffung von Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl unweit der Gebäudezugänge empfehlenswert.

8.3 Auswirkungen durch Immissionen

8.3.1 Lärmimmissionen

Zum Bebauungsplan wurden schalltechnische Untersuchungen⁷ erstellt. Die Gutachten kommen zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm

Im Plangebiet wirken Verkehrsräusche von der Peter-Klößner-Straße ein. Bei der Prognose der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet wurden zukünftige Verkehrssteigerungen berücksichtigt, die nach Angaben des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung aufgrund der weiteren baulichen Entwicklung im Moselbogen zu erwarten sind.

An der vorderen Baugrenze im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1 ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) am Tag und bis zu 57 dB(A) in der Nacht. Dadurch wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärm in Gewerbegebieten von 65 dB(A) am Tag eingehalten. Der Orientierungswert von 55 dB(A) in der Nacht wird um bis zu 2 dB(A) überschritten. Die Überschreitung des Orientierungswertes in der Nacht ist vertretbar, da hier keine Wohnnutzung besteht und auch zukünftig nach dem Bebauungsplan Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und -inhaber nur ausnahmsweise zulässig sind.

An der vorderen Baugrenze im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe2 ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) am Tag und bis zu 55 dB(A) in der Nacht. Dadurch werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Gewerbegebieten von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht eingehalten oder unterschritten.

⁷ FIRU GfI mbH (05/2012): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 73 Teil A „Bereich Nutztviehhof und an der Peter-Klößner-Straße“ und Ergänzende Stellungnahme zum Bericht P10-040 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 73A „Bereich Nutztviehhof und an der Peter-Klößner-Straße“; Kaiserslautern, Mai 2012 / März 2013.

An den vorderen Baugrenzen der allgemeinen Wohngebiete ergeben sich ohne Berücksichtigung der Abschirmung durch die Neubebauung an der Peter-Klößner-Straße im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE2 Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) am Tag und bis zu 45 dB(A) in der Nacht. Dadurch werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in allgemeinen Wohngebieten von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht eingehalten oder unterschritten.

Mit Berücksichtigung einer Abschirmung durch die Neubebauung an der Peter-Klößner-Straße (GEE2) ergeben sich an der vorderen Baugrenze in den allgemeinen Wohngebieten noch deutlich niedrigere Beurteilungspegel zwischen 40-50 dB(A) am Tag und zwischen 37-43 dB(A) in der Nacht.

Die Verkehrslärmsituation in den allgemeinen Wohngebieten wird somit durch die Bebauung im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE2 an der Peter-Klößner-Straße deutlich verbessert. Hinsichtlich des Verkehrslärms wäre es aber nicht notwendig, dass die Bebauung an der Peter-Klößner-Straße vor der Bebauung in den Wohngebieten verwirklicht wird.

Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind nicht erforderlich.

Gewerbelärm

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich von vorhandenen Wohngebieten zu vorhanden gewerblich genutzten Gebieten. In den gewerblich genutzten Gebieten befinden sich auch Betriebe, von denen erhebliche Emissionen ausgehen. Bei dem Plangebiet und seiner Umgebung handelt es sich somit um eine Gemengelage i. S. d. TA Lärm.

In Gemengelage kann der immissionsschutzrechtliche Grundsatz der Funktionstrennung durchbrochen werden. Nach den Umständen des Einzelfalles sind geeignete Konzepte und Maßnahmen zur Konfliktbewältigung zu entwickeln.

Weiterhin können in Gemengelagen die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden. Darauf soll für die neu geplante Wohnbebauung nicht zurückgegriffen werden, weil diese z. T. näher an das vorhandene Gewerbe heranrückt als die vorhandene Wohnbebauung und weil für die neu geplante Wohnbebauung eine möglichst hohe Qualität sichergestellt werden soll.

Die Gewerbelärmeinwirkungen werden nur für die allgemeinen Wohngebiete näher untersucht, da im vorliegenden Fall von einem konfliktfreien Nebeneinander der geplanten eingeschränkten Gewerbegebiete und den vorhandenen Gewerbebetrieben ausgegangen werden kann.

In den geplanten allgemeinen Wohngebieten wirken Gewerbegeräusche von den umliegenden Gewerbebetrieben im Gebiet Moselbogen und an der Schlachthofstraße ein. Die Prognose der Gewerbelärmeinwirkungen berücksichtigt die Betriebsvorgänge der Betriebe nach ihrem derzeitigen Bestand sowie die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe im Rahmen ihrer Baugenehmigungen bzw. im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Beschränkungen, die sich bereits aufgrund vorhandener schutzbedürftiger Nutzungen im Umfeld ergeben. Ebenfalls berücksichtigt sind der Parkplatz der Landwirtschaftskammer im rückwärtigen Teil des eingeschränkten Gewerbegebiets GEE2 sowie die geplante

Ansiedelung eines Drogeriemarktes mit entsprechenden Betriebsvorgängen und Parkplatzverkehren im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE1. Von den verbleibenden Flächen im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE2 sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes keine erheblichen Geräuscheinwirkungen in den Wohngebieten zu erwarten.

An der vorderen Baugrenze in den allgemeinen Wohngebieten ergeben sich ohne Berücksichtigung der Abschirmung durch die Neubebauung an der Peter-Klößner-Straße (GEE2) Beurteilungspegel durch Gewerbelärm von bis zu 57 dB(A) am Tag und bis zu 43 dB(A) in der Nacht. Dadurch werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht um bis zu 2 bzw. 3 dB(A) überschritten.

Zum Schutz der geplanten Wohnnutzungen wurde die Wirksamkeit der geplanten Riegelbebauung im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE2 geprüft. Unter Berücksichtigung einer geschlossenen Riegelbebauung im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE2 mit der festgesetzten Mindesthöhe von 10,0 m werden die Beurteilungspegel im Wohngebiet WA5 (Geschosswohnungsbau) sowie teils im Wohngebiet WA1 (Einfamilienhausbebauung) weiter reduziert. Unter Berücksichtigung dieser Bebauung verbleiben im allgemeinen Wohngebiet WA5 lediglich im 3. Obergeschoss des nördlichen Baufeldes geringfügige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 0,6 dB(A).

Daher wird zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Schutzwirkung die Errichtung der geplanten Riegelbebauung im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE2 als Voraussetzung für eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA5 festgesetzt.

Trotz dieser Maßnahme können sich in den südlichen allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 (Einfamilienhausbebauung) je nach Stellung der baulichen Anlagen weiterhin Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ergeben, da für diese Wohngebiete die Emissionen des im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE1 geplanten Drogeriemarktes maßgeblich sind.

Ausgehend von den Genehmigungsunterlagen zur Errichtung des Drogeriemarktes, welche der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegt wurden, werden in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 die Höhe baulicher Anlagen sowie deren mögliche Stellung im Bebauungsplan so festgesetzt, dass sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den Wohngebäuden ergeben.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Im allgemeinen Wohngebiet WA5 verbleiben auch unter Berücksichtigung einer geschlossenen Riegelbebauung im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE2 Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von bis zu 0,6 dB(A) am Tag. Daher wird an den Fassadenabschnitten, an denen die Überschreitungen zu verzeichnen sind, festgesetzt, dass offenbare Fenster nicht zulässig sind.

Weiterhin ist an den vorgenannten Fassadenabschnitten die Festsetzung von Mindestanforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Zum Schutz vor Außenlärm sind die Außenbauteile so auszuführen, dass sie ein Schalldämm-Maß von 30 dB nach DIN 4109 aufweisen. Dieses Maß wird durch gängige Bauweise und den Einsatz von Mehrscheibenisoliertglasfenstern erfüllt. Lediglich für Schlafräumen und Räumen mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen (z.B. Kachelofen) gibt es weiterführende Anforderungen. Wenn der betroffenen Schlafräum bzw. Raum mit einer sauerstoffverbrauchenden Energiequelle kein Fenster zur Belüftung hat, an dem die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden, müssen zusätzlich Lüftungseinrichtungen installiert werden. Hierbei handelt es sich auch unter energetischen Gesichtspunkten um eine sinnvolle Maßnahme, die zur Energieeinsparung beitragen kann und in den meisten Neubauten zwischenzeitlich standardmäßig realisiert wird. Hierdurch entstehen für die betroffenen Bauherren keine erheblichen Mehrkosten. Die Kosten für eine Lüftungseinrichtung belaufen sich auf ca. 500 € je Raum.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche werden im allgemeinen Wohngebiet WA 5 Festsetzungen getroffen, dass Außenwohnbereiche im 3. Obergeschoss (Staffelgeschoss) an den Gebäudeseiten mit Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 nicht zulässig bzw. nur mit Lärmschutzeinrichtungen zulässig sind. Durch die Festsetzung wird eine Eigenabschirmung nach Norden bzw. Osten durch das jeweilige Wohngebäude oder die Lärmschutzeinrichtung gewährleistet.

8.3.2 Staubimmissionen

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu einem Baustoffunternehmen (Beton-Mischwerk), mit dessen Betrieb unvermeidbar Staubemissionen verbunden sind, hat die Stadt Koblenz bereits im Jahr 2004 die Erarbeitung eines Gutachtens⁸ beauftragt. Das Gutachten wurde mit dem Ziel erarbeitet, die Auswirkungen von Staub-Immissionen auf stöempfindliche Nutzungen in der Nachbarschaft des o.g. Betriebes zu untersuchen und zu bewerten.

Die Staub-Immissionsprognosen wurden auf Grundlage des von dem Betrieb angegebenen Betriebsumfanges mit Hilfe eines Ausbreitungsmodells berechnet. Weiterhin wurden zur Absicherung der Berechnungsergebnisse ergänzende Messungen durchgeführt.

Als Beurteilungsgrundlage dient der in der TA Luft 2002 angegebenen Immissionswert für Staubniederschlag von 350 mg/m² und Tag.

Die Ausbreitungsberechnungen ergaben auf dem Betriebsgelände des Baustoffunternehmens, entlang der Pastor-Klein-Straße sowie im nördlichen Bereich des Plangebietes einen mittleren Immissionswert von 32,3 mg/m² und Tag. Vergleicht man diesen Wert mit den Ergebnissen durchgeführter Messungen von 215 mg/m² und Tag und berücksichtigt eine durchschnittliche Vorbelastung zwischen 120 bis 150 mg/m² und Tag, verbleibt aus den Ergebnissen der Messungen eine Zusatzbelastung von ca. 80 mg/m² und Tag.

⁸ Dipl.-Ing. Habenicht Ingenieurgesellschaft für Verfahrenstechnik und Umweltschutz GmbH / Stadtplanung Architektur Immissionsschutz (08/2004): Staub-Immissionsgutachten Bebauungspläne Nr. 73 Teil A und Nr. 76 – Ergebnisbericht; Mainz / Vallendar.

Entsprechend den Berechnungs- und Messergebnissen werden die Immissionsrichtwerte der TA Luft 2002 in der Nachbarschaft des Beton-Mischwerkes nicht überschritten, es ist nicht mit erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen durch Staubbiederschlag zu rechnen.

Aufgrund eines zwischenzeitlich geänderten Betriebsumfanges des Beton-Mischwerkes wurde im Jahr 2010 eine ergänzende Stellungnahme⁹ eingeholt. Trotz einer geringfügigen Erhöhung des Betriebsumfanges sind bei einer ermittelten Zusatzbelastung von 32,3 mg/m² und Tag keine relevanten Auswirkungen zu erwarten und der Immissionswert der TA Luft 2002 wird weiterhin eingehalten.

8.3.3 Geruchsmissionen

Zur Beurteilung möglicher Geruchsmissionen durch das in der Nähe des Plangebietes befindliche Autolackierzentrum wurde weiterhin ein Gutachten¹⁰ zu Geruchsmissionen im Jahr 2003 erarbeitet. Im Rahmen des Gutachtens wurden die Lösemittlemissionen ermittelt, Ausbreitungsberechnungen durchgeführt und die Geruchssituation abgeschätzt und anhand der Geruchsmissionsrichtlinie, der TA Luft 2002 sowie des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beurteilt.

In den Ausbreitungsberechnungen wurden die Betriebszeiten, der Lösemittelverbrauch die technischen Anlagen des Betriebes sowie die Windrichtungsverteilung berücksichtigt. Die Berechnungsergebnisse wurden zusätzlich durch Vorortbegehungen überprüft.

Auf Grundlage der Ausgangsbedingungen sind im Plangebiet Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von 1,5 bis 2,5 % der Jahresstunden zu erwarten. Eine Maximalabschätzung führt zu einer Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 7 bis 8 % der Jahresstunden.

Im Rahmen der Begehungen wurde bei einer Dauer von 55 Tagen eine Geruchswahrnehmungshäufigkeit im Nahbereich der Lackieranlage von unter 1 % der Jahresstunden festgestellt.

Die Geruchsmissionsrichtlinie nennt für Wohn- und Mischgebiete als Richtwert für die Erheblichkeit von Gerüchen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz 10 % der Jahresstunden, für Gewerbe- und Industriegebiete 15 % der Jahresstunden.

Die Ergebnisse des Gutachtens liegen zum Teil deutlich unterhalb der genannten Richtwerte.

Ergänzend zu diesem Gutachten wurde im Jahr 2010 eine Stellungnahme¹¹ aufgrund neuer Emissionsdaten des Autolackierzentrums eingeholt. Die neuen Emissionsdaten zeigen, dass die Lösungsmittelanteile in den verwendeten Materialien lt. Angaben des Betreibers um über 60 % reduziert wurden, so dass auch weiterhin davon auszugehen ist, dass keine nachteiligen Auswirkungen im Umfeld zu erwarten sind.

⁹ Stadtplanung Architektur Immissionsschutz (11/2010); Vallendar.

¹⁰ Dipl.-Ing. Habenicht Ingenieurgesellschaft für Verfahrenstechnik und Umweltschutz GmbH (02/2003): Gutachterliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Geruchsmissionen im Bereich der Bebauungspläne Nr. 73 Teil A und Nr. 76; Mainz.

¹¹ Stadtplanung Architektur Immissionsschutz (12/2010); Vallendar.

8.4 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im derzeitigen Zustand teilweise brach. Durch die ausbleibende Nutzung konnte insbesondere im Westen des Plangebietes die natürliche Sukzession einsetzen. Der östliche Teilbereich des ehemaligen Nutztviehhofgeländes wurde zuletzt als Kfz-Abstellplatz mit asphaltierten Flächen genutzt, so dass in diesem Bereich die natürliche Sukzession minder ausgeprägt ist.

Die Gewerbeflächen im Süden des Plangebietes sind vollständig versiegelt. Grünstrukturen sind hier nicht vorhanden.

Im Norden des Plangebiets verläuft ein Fuß- und Radweg, der beidseitig durch Baum- und Strauchpflanzungen begleitet wird.

In der Summe kann das gesamte Plangebiet durch die ehemaligen und teils bestehenden Nutzungen als erheblich vorbelastet eingestuft werden.

Eingriffe in Natur- und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich zusätzliche Eingriffe entsprechend dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Dadurch kommt es in Teilbereichen zu einem Verlust der nach der Nutzungsaufgabe entstandenen Vegetation.

Die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung vermeidet die Inanspruchnahme neuer Flächen und leistet dadurch einen Beitrag zum Schutz von Natur und Landschaft.

Zur Minimierung der durch die Planung unvermeidbaren Eingriffe dienen insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu öffentlichen Grünflächen und zur Begrünung der Baugrundstücke und Garagen.

Eine Kompensation der verbleibenden Eingriffe ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

Auf den Erhalt von mittig im Plangebiet vorhandenen Birken wurde aufgrund der eingeschränkten Wertigkeit verzichtet.

Artenschutz

Unabhängig von den Regelungen des § 13a BauGB sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 ff Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu berücksichtigen.

Zur Feststellung der im Plangebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten wurde seitens der Stadt Koblenz im Oktober 2010 und August/September 2011 entsprechende Bestandskartierungen¹² durchgeführt. Ziel war die Erfassung von artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten und der Beurteilung des möglichen Eintritts von Verboten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Der als Grundlage für die artenschutzrechtliche Einschätzung erforderliche Untersuchungsumfang wurde im Herbst 2010 mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Zielvorgabe seitens der Unteren Naturschutzbehörde war u.a. die Prüfung, ob aufgrund des Pflanzenvorkommens von

¹² Stadt Koblenz (03/2012): Landschaftsplanung zum Bebauungsplan 73; Koblenz.

Nachtkerzen eine nennenswerte Population des Nachtkerzenschwärmers im Plangebiet festgestellt werden kann.

Aufgrund des Zeitraums der durchgeführten Kartierungen konnte überwiegend der Herbstaspekt und mit ihm wichtige Zeigerpflanzen für potentiell vorhandene Tierarten erfasst werden.

Im Rahmen der Bestandskartierung wurden überwiegend standorttypische Pflanzengesellschaften erfasst. Die kartierten Pflanzengesellschaften sind im besten Fall horstweise ausgebildet. Die Gehölzbestände haben sich aus einer Pioniervegetation heraus entwickelt. Birken, Salweiden und Robinien sind hier bestimmend. Auf den ehemaligen Abbruchflächen befinden sich punktuelle weitere Pflanzenvorkommen. So wurden bspw. auch Nachtkerzen und Weidenröschen erfasst, auf die der Nachtkerzenfalter, eine Schmetterlingsart, als Wirtspflanze angewiesen ist.

Weiterhin weisen die kartierten Pflanzengesellschaften auf trockene, mittlere und feuchte Bodenverhältnisse hin. Die teils bauschuttartige Beschaffenheit in der obersten Bodenschicht wird deutlich in dem Artenspektrum von Pflanzen der Ruderalfluren. Die charakteristischen Pflanzengesellschaften für die krautigen Pflanzenbestände sind die Kompasslattichflur, die Natternkopf-Steinklee-Gesellschaft, die Bitterkraut-Gesellschaft, die Wegwartengesellschaft und die Ehrenpreis- Erdrauch-Gesellschaft.

Die vollversiegelten Flächen sind weitgehend frei von Vegetation.

Im Rahmen der Begehung konnten verschiedene Tierarten beobachtet werden. Von den beobachteten Vogelarten konnten sowohl Nahrungsgäste als auch Brutverdachte festgestellt werden. Als streng geschützte Art ist der Mäusebussard zu nennen, der das Plangebiet als Nahrungsgast aufsucht. Von den nach BNatSchG besonders geschützten Arten kann als Brutverdacht bspw. die Mehlschwalbe aufgezeigt werden.

Reptilien konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Da jedoch die Standortbedingungen für Eidechsen grundsätzlich geeignet sind, wird deren Vorkommen nach den Ergebnissen der gutachterlichen Beurteilung als „potentiell“ eingestuft.

Trotz des Vorkommens der erforderlichen Wirtspflanzen konnten auch Individuen des Nachtkerzenschwärmers nicht festgestellt werden. Aufgrund des kartierten Vorkommens der Wirtspflanzen kann jedoch auch sein Vorkommen als „potentiell“ eingestuft werden.

Da aufgrund der Naturausstattung Vorkommen von streng geschützten Arten nicht definitiv ausgeschlossen werden können, werden nach dem Worst-case-Prinzip vorsorglich diese Arten als „potentiell“ eingestuft. Aufgrund dessen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu entwickeln und durchzuführen. Im vorliegenden Fall betrifft dies Eidechsen, Nachtkerzenschwärmer und Mehlschwalbe.

Als Maßnahmen sollen daher im Plangebiet geeignete Flächen geschaffen werden, die ersatzweise vom Artenpotenzial genutzt werden können. Auf der Fläche von ca. 1.000 m² werden geeignete Artenschutzmaßnahmen durchgeführt.

In den Bebauungsplan wird daher eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit folgenden Maßnahmen am westlichen Rand des Plangebietes festgesetzt:

- Rückbau versiegelte Flächen.
- Anlage von mindestens 4 Steinhaufen als Lebensraum für Eidechsen.
- Anlage von Lehmstellen als Lieferanten für Nestbaumaterial der Mehlschwalbe
- Aussaat von Nachtkerzensamen (*Oenothera biennis*) zur Entwicklung eines Nachtkerzenbestandes.

Weiterhin werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Rodungsarbeiten nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Brutzeit).
- Abstimmung der artenschutzrechtlichen Anforderungen im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung der Bauarbeiten vor Beginn der jeweiligen Bauarbeiten mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Unter Maßgabe des Vorgenannten wird festgestellt, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Für die südliche Teilfläche des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe2 (Landwirtschaftskammer) wurde 2010 ein separater artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹³ erarbeitet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für die Teilfläche des Verwaltungsneubaus der Landwirtschaftskammer kein artenschutzrechtlicher Konflikt besteht und durch das Bauvorhaben keine Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden. Auf Grundlage dessen wurde eine entsprechende Baugenehmigung erteilt und 2011 mit dem Bau begonnen. Das Bauvorhaben ist zwischenzeitlich fertig gestellt.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie insbesondere Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope vorhanden.

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt in 50 m Entfernung. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet Nr. 5908-301 „Mosel“ und umfasst Gewässer- und Uferabschnitte der Mosel.

Die Abgrenzung des FFH-Gebietes „Mosel“ ist weiterhin nahezu deckungsgleich als Biotop Nr. 5611-0149-2007 „Mosel-Staustufe Koblenz“ ausgewiesen, das dem Schutz zur Erhaltung

¹³ Dipl.-Geograph Dieter Feldner (12/2010): Bauvorhaben der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz – Artenschutzrechtliches Fachgutachten; Oberndorf.

von Lebensgemeinschaften sowie dem Erhalt von Laichgewässern für Fische und Rast- und Überwinterungsgebiete für Eisvögel sowie der Entwicklung von flussauentypischen Biotopen dienen soll.

Durch die Planänderung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet bzw. Biotop.

Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Stadt Koblenz definiert für das Siedlungsgebiet Innenstadt, Rauental, Moselweiß folgende landschaftsplanerische Entwicklungsziele:

- Erhalt von alten Baumbeständen und vorhandenen Grün- und Freiflächen
Alte erhaltenswerte Baumbestände kommen im Plangebiet nicht vor. Das Plangebiet stellt eine Gewerbebrache dar. Grün- und Freiflächen i. S. d. landschaftsplanerischen Ziele kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor, sondern werden mit der Planung erst neu angelegt.
- Erhalt und Entwicklung von Strukturen / Nischen für gebäudebewohnende Arten
Mit Ausnahme des bestehenden Gebäude im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE1 sowie des Verwaltungsgebäudes der Landwirtschaftskammer gibt es im Plangebiet keinen weiteren Gebäudebestand. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen grundsätzlich den Erhalt der vorhandenen Gebäude zu. Neue Strukturen für gebäudebewohnende Arten können erst durch die Neubebauung auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen.
- Optimierung vorhandener Grünstrukturen, Erhöhung der Durchgrünung
Die Ziele werden durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche und durch die Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung der Baugrundstücke umgesetzt.
- Verbesserung des Innenstadtklimas durch Reduzierung und Versiegelung
Die Planung dient der Nachnutzung einer Gewerbebrache, die bereits zu einem erheblichen Teil versiegelt ist. Die Belange des Innenstadtklimas werden außerdem durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche, Festsetzungen zur Begrünung und zur Bepflanzung der Baugrundstücke berücksichtigt.
- Vernetzung der erholungswirksamen Flächen
Die Vernetzung des Baugebietes mit dem Moselufer erfolgt durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und Fuß- und Radwegen.

8.5 Altlasten

Aufgrund der historischen Vornutzungen wurden im Plangebiet orientierende Untergrunduntersuchungen¹⁴ durchgeführt. Im Ergebnis wurden keine signifikanten Untergrundverunreinigungen nachgewiesen. Da die Untersuchungen nur stichprobenartigen

¹⁴ GN Dr. Netta (1998): Historische Erkundung für das Planungsgebiet 73 – Nutztviehhof; Koblenz. Institut für Umwelttechnik GmbH (2000): Orientierende Untergrunduntersuchungen im Rahmen der Gefahrforschung auf dem Gelände Peter-Klößner-Straße 3, Koblenz Rauental; Höhr-Grenzhausen.

Charakter hatten, können punktuelle Bodenverunreinigungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Weiterhin sind im Plangebiet mehrere Bomben niedergegangen. Die Bombenrichter wurden anschließend verfüllt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet ein Blindgänger vorliegt oder die Bombenrichter mit belastendem Material verfüllt wurden.

Es wird daher empfohlen, im Rahmen von Erdbaumaßnahmen eine gutachterliche Begleitung vorzunehmen, um mögliche punktuelle Belastungen zu lokalisieren, zu separieren und der fachgerechten Entsorgung zuzuführen.

Weiter wird empfohlen, auf den zukünftigen Freiflächen der Wohnbaugrundstücke und der öffentlichen Grünfläche im Bereich von Auffüllungen einen Austausch der oberflächennahen Bodenschichten vorzunehmen bzw. die Flächen mit unbelastetem Boden zu überdecken. Dies gilt insbesondere für Flächen, für die eine Nutzung als Kinderspielfläche oder als Nutzgarten vorgesehen oder zu erwarten ist.

Aus der Zwischennutzung als Abstellplatz für Altfahrzeuge sind keine zusätzlichen Verunreinigungen zu erwarten, da nur Fahrzeuge abgestellt wurden, bei denen zuvor alle potenziell gefährdenden Teile / Stoffe ausgebaut wurden. Zudem kann die Stadt als Eigentümerin nach Kündigung des Pachtverhältnisses die Beseitigung etwaiger Verunreinigungen durchsetzen.

8.6 Gender Planning

Tabelle 2: Check-Liste zum „Gender Planning“

Funktionsmischung / Vermeidung von Monostrukturen / kurze Wege	
X	Horizontale Funktionsmischung durch
X	Ausweisung der Gebietstypen allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet
X	Lage der Gebietsarten zueinander
-	Vertikale Nutzungsmischung oder Nutzungsmischung in sonstigen Teilen baulicher Anlagen
X	Verbindende Wegeketten für Fuß- und Radverkehr zu
X	Versorgungseinrichtungen
X	Gemeinbedarfseinrichtungen
X	Grün- und Erholungsflächen
X	Spiel- und Sportanlagen
X	Ausweisung von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und Spielplätzen in Verbindung mit Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen
<p>Erläuterung:</p> <p>Dem Ziel der Funktionsmischung wird durch das unmittelbare räumliche Nebeneinander von allgemeinem Wohngebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet Rechnung getragen. Eine vertikale Nutzungsmischung ist im allgemeinen Wohngebiet möglich. Das Plangebiet ist für den Fuß- und Radverkehr sehr gut erschlossen. Ein gut erreichbarer Spielplatz ist im Bebauungsplan vorgesehen.</p>	

Versorgung und Infrastruktur	
X	Flächen für Gemeinschaftsanlagen (gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen, Kinderspielflächen, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen in Wohnungsnähe)
Erläuterung: Ein Spielplatz wird festgesetzt.	

Freiräume	
X	Netzartige Struktur von Freiräumen in Wohngebieten
X	Wohnortnahe Grünflächen
-	Wohnortnahe Sport- und Freizeitflächen ohne besondere Zweckbestimmung
X	Verbindung der Freiräume durch Wegekette
X	Maßvolle städtebauliche Dichte
X	Geringe Höhe, hohe Dichte / max. 4 Geschosse
X	Gemeinschaftsfläche vor und hinter dem Gebäude
Erläuterung: Ein Spielplatz wird festgesetzt. Für weitere Sport- und Freizeitflächen innerhalb des Geltungsbereiches bestehen vor dem Hintergrund der geplanten Artenschutzmaßnahmen keine Flächenpotentiale. Allerdings sind die Grünanlagen an der Mosel sehr gut fußläufig erreichbar. Der geplante Spielplatz und die Grünanlagen an der Mosel sind unmittelbar vernetzt. Im allgemeinen Wohngebiet werden max. 3 Vollgeschosse zugelassen. Im Bereich der geplanten Stadtvillen sind Gemeinschaftsanlagen vor und hinter den Gebäuden möglich.	

Sicherheit	
X	Sicherheit durch Orientierungsmöglichkeiten und Übersichtlichkeit
Erläuterung: Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets, der Lage an der Mosel, des hierarchischen Erschließungssystems und der Einbindung des Baugebiets in geplante und bestehende Grünstrukturen ist eine hervorragende Orientierung und Übersichtlichkeit gegeben.	

Verkehr	
X	Angemessene Dimensionierung der Verkehrsflächen
X	Ökonomisch und ökologisch angemessene Parkflächen für Fahrzeuge und Anschlüsse an die Verkehrsflächen
X	Voraussetzungen für Barrierefreiheit
X	Ausweisung von Mischverkehrsflächen
X	Sicherheit durch soziale Kontrolle und Einsehbarkeit
X	Sozial kontrollierte Spiel- und Freizeitangebote
-	Keine Tiefgaragen
Erläuterung: Die Verkehrsflächen werden entsprechend den jeweiligen Anforderungen unterschiedlich bemessen	

geplant. Der Querschnitt der als Mischverkehrsfläche geplanten Planstraße B ist mit einer Breite von lediglich 5,5 m (Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich) ausreichend bemessen. Garagenhöfe oder sonstige oberirdische, großflächige Stellplatzanlagen sind im Bereich des Wohngebiets nicht geplant. Aufgrund des ebenen Geländes sind die Voraussetzungen für die barrierefreie Ausführung der Planung gegeben. Der Standort des Spielplatzes wurde so gewählt, dass er größtmögliche Sicherheit bietet (kein angrenzender Kfz-Verkehr) und dennoch aus Richtung des öffentlichen Raums gut einsehbar ist. Der Fuß- und Radweg zwischen Peter-Klößner-Straße und Moselufer führt direkt am Spielplatz vorbei. Private Tiefgaragen sind zur stadtgestalterisch verträglichen Unterbringung der Pkw-Stellplätze im Bereich der geplanten Stadtvillen sinnvoll. Im Übrigen sind private Tiefgaragen gegenüber öffentlichen Tiefgaragen im Hinblick auf den Aspekt Sicherheit deutlich weniger kritisch zu beurteilen.

X = trifft zu

- = trifft nicht zu

9 Planverwirklichung

9.1 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser kann über Anschlüsse an die bestehenden Netze im Bereich der Peter-Klößner-Straße erfolgen.

Die Schmutzwasserbeseitigung kann ebenfalls über den Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Peter-Klößner-Straße erfolgen.

Aufgrund der Novellierung des Wasserhaushaltsgesetzes 2010 (WHG) ist eine Einleitung von Regenwasser / Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal nicht weiter zulässig (§ 55 Abs. 2 WHG). Anfallendes Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in Gewässer einzuleiten.

Ein Versickerungskonzept¹⁵ hat hierzu beispielhafte Berechnungen zur Dimensionierung möglicher Versickerungsanlagen im Plangebiet durchgeführt. Das Konzept kommt zu dem Ergebnis, dass in den allgemeinen Wohngebieten eine Versickerung des anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers grundsätzlich möglich ist. Die Größe der für die Versickerung erforderlichen Freifläche beträgt ca. 13 % der angeschlossenen Fläche. Weiterhin wird im Konzept empfohlen, aufgrund der inhomogenen Bodenverhältnisse einen Bodenaustausch im Bereich der Versickerungsanlagen in einer Mächtigkeit von ca. 0,5 bis 1,0 m vorzunehmen. Nach dem Versickerungskonzept sind jedoch ergänzende Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens, die Größe der jeweiligen Versickerungsanlagen, etc. je nach Einzelfall abschließend beurteilen können.

Im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete wird eine grundstücksbezogene Versickerung nicht empfohlen, da hier nur geringe Freiflächen zur Verfügung stehen. Ebenfalls stehen für das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser keine geeigneten Flächen für Versickerungsanlagen zur Verfügung. Daher soll das auf

¹⁵ GFM Umwelttechnik GbR (2011): Versickerungskonzept für das Baugebiet Koblenz-Rauental, B-Plan Nr. 73, Bereiche Nutztviehhof und an der Peter-Klößner-Straße; Wesseling.

diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser direkt, ohne Vermischung mit Schmutzwasser in den Vorfluter Mosel eingeleitet werden.

Aufgrund der oben genannten Rahmenbedingungen und Unwägbarkeiten wird auf zwingende Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser verzichtet.

Die Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser müssen daher so bemessen sein, dass sie nötigenfalls das gesamte im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser aufnehmen können.

9.2 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil des Plangebietes (Parzelle 28/19) befindet sich im Eigentum der Stadt Koblenz.

Die Gewerbeflächen im Süden des Plangebietes sind in privatem Eigentum (Parzellen 28/35, 33/4, 33/5). Weiterhin wurden im Jahr 2010 Teile des Plangebietes an die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz veräußert (Parzelle 28/33), um hier ein neues Verwaltungsgebäude zu errichten.

9.3 Kosten

Durch die Planung entstehen folgende Kosten (Kostenschätzungen in €, ca.):

Tabelle 3: Grobe Kostenschätzung [ca. €]

Bezeichnung	Teilsumme	Kosten gesamt
Straßenbau		880.000
<i>Planstraßen A und B</i>	<i>580.000</i>	
<i>südlicher Anschluss an Peter-Klößner-Straße mit Mini-Kreisverkehrsplatz</i>	<i>300.000</i>	
Kanalbaukosten		380.000
Öffentliche Grünfläche		170.000
<i>Spielplatz (öG3)</i>	<i>100.000</i>	
<i>Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche (öG2)</i>	<i>70.000</i>	
Gesamt		1.430.000

Das Gelände des ehemaligen Nutztviehhofs steht im Eigentum der Stadt Koblenz. Daher stehen den vorgenannten Kosten Einnahmen durch Grundstücksverkäufe gegenüber.

9.4 Flächenbilanz

Tabelle 4: Flächenbilanz (ca. Angaben gerundet)

Flächenbezeichnung	[qm]
Geltungsbereich	24.490

Allgemeine Wohngebiete	8.895
Eingeschränkte Gewerbegebiete	7.640
Öffentliche Verkehrsfläche	4.710
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“	965
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	140
Öffentliche Grünfläche	2.140
<i>davon Zweckbestimmung Spielplatz</i>	<i>510</i>
<i>davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege</i>	<i>1.530</i>

IV GRUNDLAGEN

1. FIRU Gfl mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 73 Teil A „Bereich Nutztviehhof und an der Peter-Klößner-Straße“ (Bericht P10-040/1); Kaiserslautern, 29.05.2012.
2. FIRU Gfl mbH: Ergänzende Stellungnahme zum Bericht P10-040 – Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 73 Teil A „Bereich Nutztviehhof und an der Peter-Klößner-Straße“ (Bericht P12-056/3); Kaiserslautern, 26.03.2013.
3. Stadt Koblenz: Landschaftsplanung zum Bebauungsplan 73; Koblenz, 12.03.2012.
4. Dipl.-Ing. Habenicht Ingenieurgesellschaft für Verfahrenstechnik und Umweltschutz mbH / Stadtplanung Architektur Immissionsschutz Dipl.-Ing. Christian Deichmüller: Staub-Immissionsgutachten – Bebauungspläne Nr. 73 Teil A und Nr. 76 – Ergebnisbericht; Mainz / Vallendar, 17.08.2004.
5. Stadtplanung Architektur Immissionsschutz Dipl.-Ing. Christian Deichmüller: Ergänzende Stellungnahme Staubimmissionsgutachten per E-Mail vom 25.11.2010; Vallendar.
6. Dipl.-Ing. Habenicht Ingenieurgesellschaft für Verfahrenstechnik und Umweltschutz mbH: Gutachterliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Geruchsmissionen im Bereich der Bebauungspläne Nr. 73 A und Nr. 76, Stadt Koblenz, hervorgerufen durch das Autolackierzentrum Am Mittelrhein GmbH; Mainz, 19.08.2002.
7. Stadtplanung Architektur Immissionsschutz Dipl.-Ing. Christian Deichmüller: Ergänzende Stellungnahme Geruchsmissionsgutachten per Schreiben vom 21.12.2010; Vallendar.
8. GN Dr. Netta: Historische Erkundung für das Planungsgebiet 73 – Nutztviehhof; Koblenz, 19.11.1998.
9. Institut für Umwelttechnik GmbH: Orientierende Untergrunduntersuchungen im Rahmen der Gefahrerforschung auf dem Gelände Peter-Klößner-Straße 3, Koblenz Rauental; Höhr-Grenzhausen, 12.05.2000.
10. GFM Umwelttechnik GbR: Versickerungskonzept für das Baugebiet Koblenz-Rauental, B-Plan Nr. 73, Bereiche Nutztviehhof und an der Peter-Klößner-Straße; Wesseling, 27.06.2001.