



Stadt Koblenz

Bebauungsplan Nr. 160 a: Bahnhofplatz – Neu- fassung – (Änderung Nr. 1)

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: 28.04.2014

INHALTSVERZEICHNIS

I	VERFAHREN	3
II	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4
1	Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze	4
1.1	Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB).....	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
2	Plangebiet	4
2.1	Lage und Größe des Plangebiets	4
2.2	Nutzungen im Plangebiet.....	5
2.3	Umgebung des Plangebietes.....	7
3	Planungsgrundlagen	7
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)	7
3.2	Bestehendes Baurecht	8
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	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	12
8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	15
8.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	15
8.2	Auswirkungen auf den Verkehr.....	15
8.3	Immissionsschutz	16
8.4	Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft	22
8.5	Gender Planning.....	23
9	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	25
10	Bodenordnende Maßnahmen	25
11	Kosten der Planung	25
12	Flächenbilanz	26

I VERFAHREN

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

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

§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB:

Beim Bebauungsplan Nr. 160a handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung und Umnutzung einer untergenutzten Fläche.

§ 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
Kerngebiet MK 4.1	ca. 1.240 qm	1,0	ca. 1.240 qm
Kerngebiet MK 4.2	ca. 1.440 qm	0,6	ca. 864 qm
Summe	ca. 2.680 qm		ca. 2.104 qm

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

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

Ein enger sachlicher 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 der Festsetzungen zu ermitteln und zu bewerten.

II WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze

1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Der Grundstückseigentümer des Grundstückes Frankenstraße 21 und 23 plant eine Nachverdichtung sowie eine Nutzungsänderung auf einer Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 160a „Bahnhofplatz“ – Neufassung.

Zum einen soll nach den aktuellen Absichten des Eigentümers ein neues Wohngebäude auf ehemals als Parkplatz genutzten Flächen errichtet werden, zum anderen soll das bestehende Gebäude Frankenstraße 21 –insbesondere unter dem Aspekt des Wohnens – umgenutzt werden.

Hierzu ist eine Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes notwendig, da nach den rechtskräftigen Festsetzungen weder eine Nachverdichtung noch eine Wohnnutzung möglich sind.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Planungsziele des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 160a: Bahnhofplatz – Neufassung (Änderung Nr. 1) sind:

- Städtebauliche Aktivierung und Neuordnung des Grundstücks.
- Aufwertung und Schaffung eines innenstadtnahen Wohnstandortes durch Etablierung einer neuen Bebauung.
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,27 ha und umfasst die folgenden Flurstücke:

Tabelle1: *Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans
(Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)*

Gemarkung Koblenz, Flur 10	
90/2	97/4

Die Grenzen des Geltungsbereichs werden gebildet

- im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 97/5 und 129/48 (Frankenstraße),
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes 95/2,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 3054/89, 3053/89, 3369/89, 3368/89, 3296/89, 3295/89, 3251/89 sowie 3048/89,

- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes Nr. 129/48 (Frankenstraße).

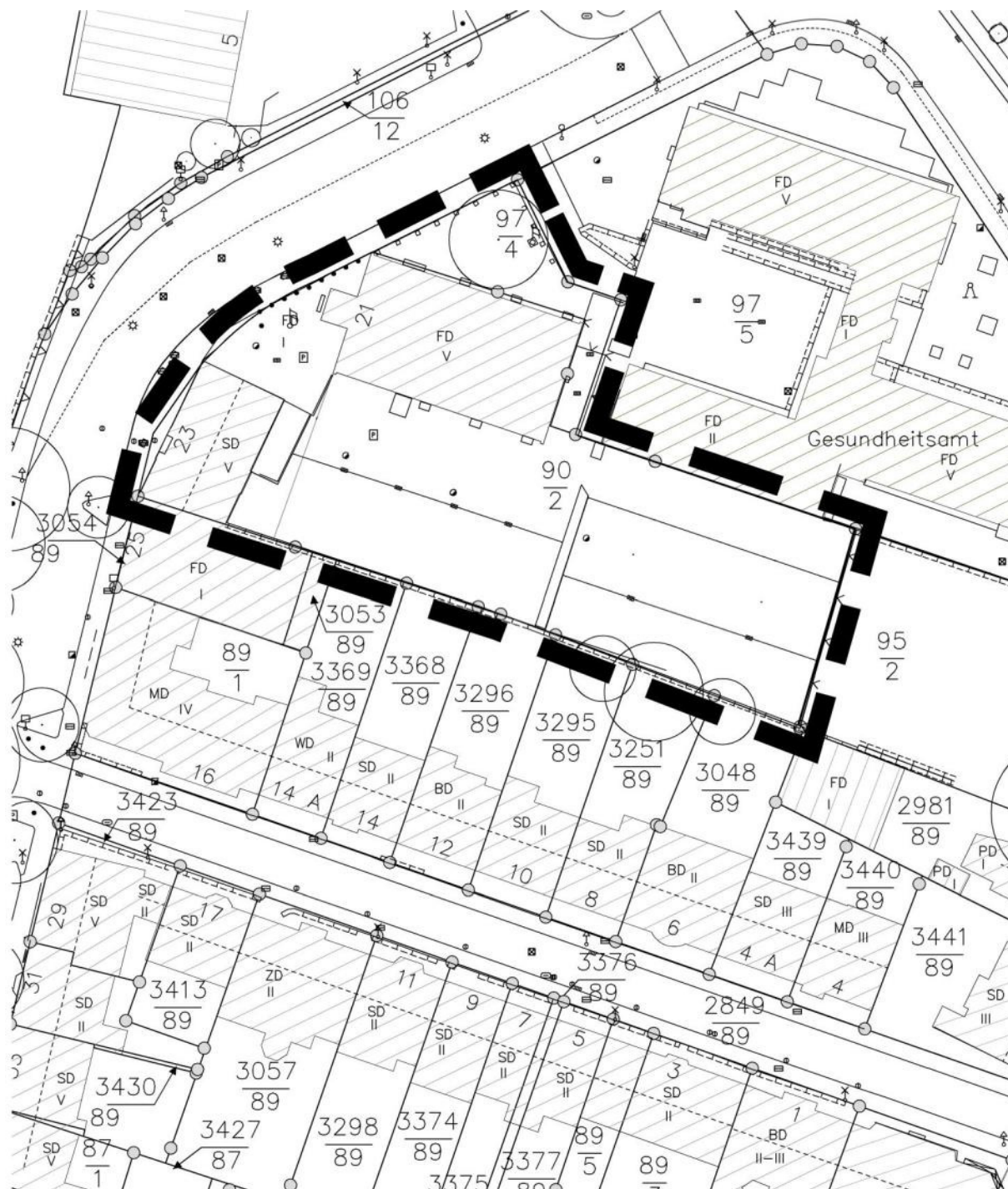


Abbildung 1: Geltungsbereich B-Plan Nr. 160a: Bahnhofplatz – Neufassung – (Änderung Nr.1)

2.2 Nutzungen im Plangebiet

Bei den im Plangebiet vorhandenen Nutzungen handelt es sich um Wohn- (Frankenstraße 23) und Büronutzungen (Frankenstraße 21). Die Büronutzung findet im Plangebiet nur noch teilweise statt.

Die Freiflächen des Plangebiets in Flurstück Gemarkung Koblenz, Flur 10, Flurstücksnummer 90/2 sind vollversiegelt und werden als Parkplatz genutzt. Diese Nutzung ist zum Teil entfallen. Die Freiflächen des Plangebiets in Flurstück Gemarkung Koblenz, Flur 10, Flurstücksnummer 97/4 bestehen aus einer unversiegelten Rasenfläche sowie solitärem Strauchbewuchs (vgl. Abbildung 2).

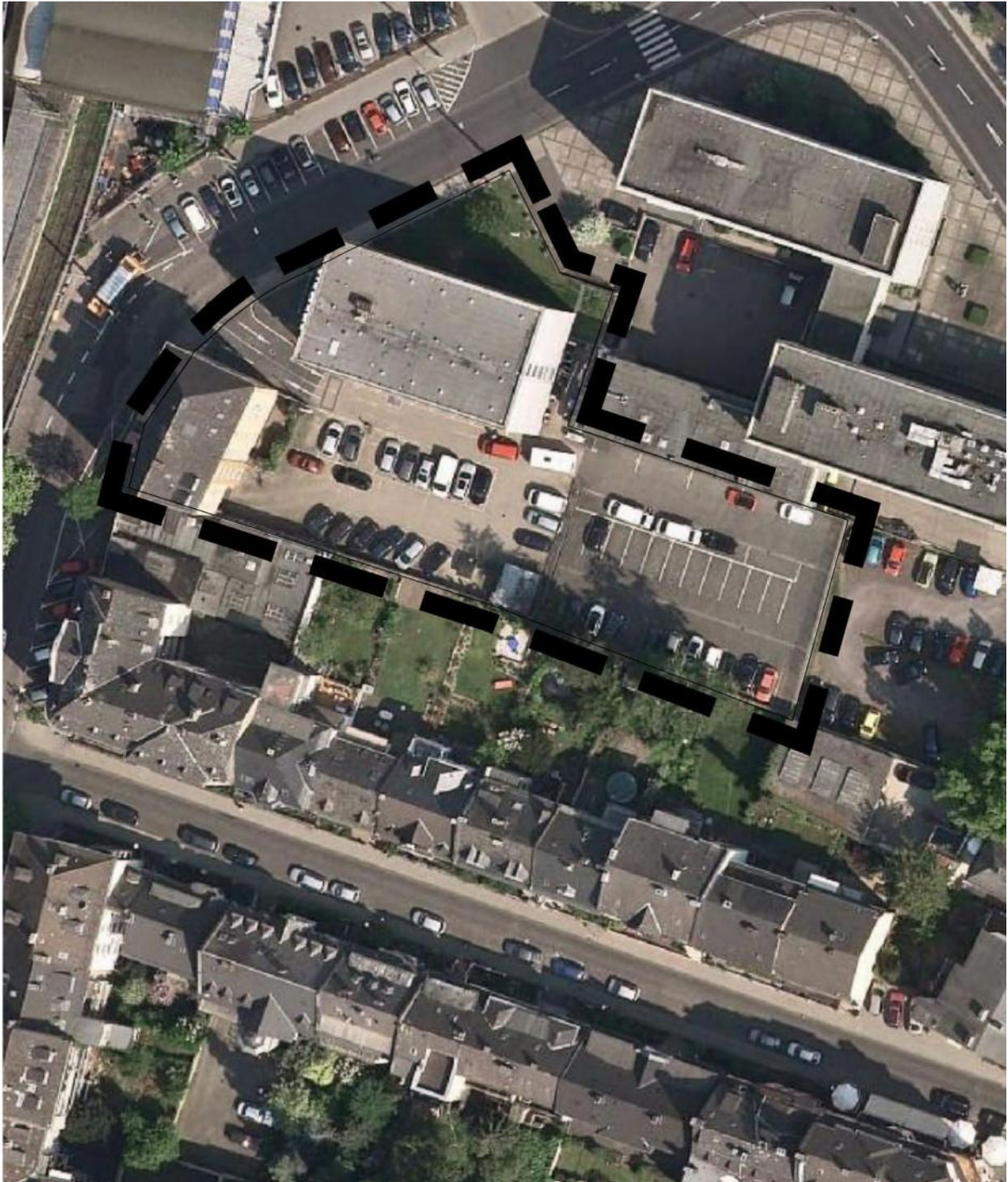


Abbildung 2: Luftbild mit überlagertem Geltungsbereich

2.3 Umgebung des Plangebietes

Westlich des Plangebiets befinden sich die Frankenstraße, sowie angrenzend ein Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt, Büronutzungen sowie die Gleisanlagen des Hauptbahnhofes Koblenz.

Südlich angrenzend, erschlossen von der Sachsenstraße, der Hohenzollernstraße sowie der Frankenstraße, befinden sich zwei- bis viergeschossige Wohngebäude.

Im Osten grenzt ein geschotterter Parkplatz an.

Nördlich des Gebietes befindet sich das Gesundheitsamt Mayen-Koblenz und Büroräume der RMV (Rhein Mosel Verkehrsgesellschaft).

3 Planungsgrundlagen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz aus dem Jahr 1983 wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

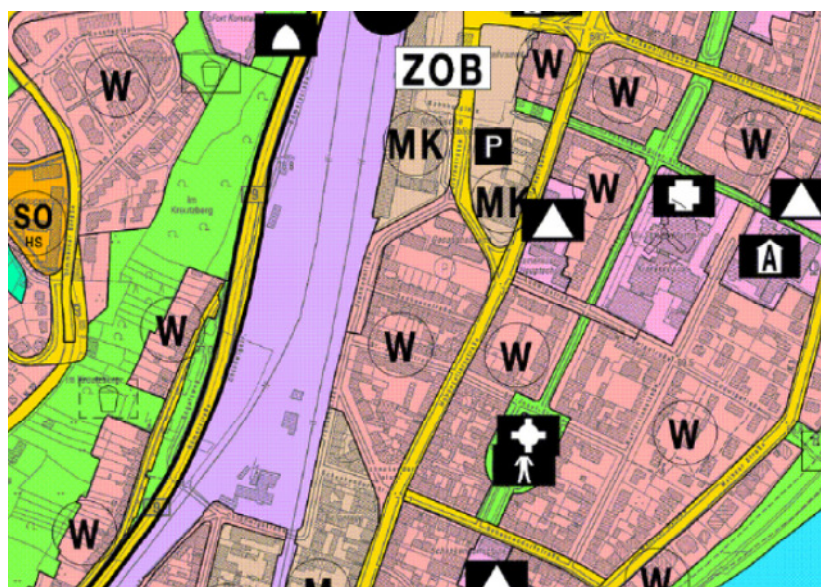


Abbildung 3: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz – ohne Maßstab (Stand 1983)

Die Fläche wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 160a als Kerngebiet festgesetzt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes hat nicht stattgefunden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160a wird die Festsetzung als Kerngebiet beibehalten.

Im vorliegenden Fall stellt dies eine Abweichung von der Darstellung der Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan kann jedoch im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst werden.

3.2 Bestehendes Baurecht

Für den Geltungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 160a Bahnhofplatz – Neufassung aus dem Jahr 1999. Das Plangebiet wird darin als Kerngebiet MK 4 festgesetzt (vgl. Abbildung 4).



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 160a Bahnhofplatz – Neufassung

Die zulässige Nutzung des Kerngebietes beschränkt sich auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Insbesondere sonstige Wohnungen werden als nicht zulässig festgesetzt.

Es werden eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,4 sowie fünf Vollgeschosse festgesetzt.

Darüber hinaus wird für den Bereich des Plangebietes eine Fläche für Nebenanlagen mit der Bezeichnung TGa (Tiefgarage) festgesetzt. Im Bereich von auf benachbarten Grundstücken aufstehenden Bäumen im Süden des Plangebietes befindet sich eine Ausparung für diese Flächen.

Für die weitere Umgebung im Süden, Westen und Osten des Plangebietes bestehen keine darüber hinausgehenden Bebauungspläne.

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-Pfalz¹,
- den Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald² und
- den Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald³

konkretisiert.

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

- Nachhaltige Siedlungsentwicklung durch Reduzierung der quantitativen Flächeninanspruchnahme (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).
- 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 Kap. 2.2.1).
- Sicherung und Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur im hochverdichteten Raum der Stadt Koblenz mit klaren Grenzen für die Siedlungsgrenzen (RROP G 2 Kap. 5.1 S. 59).

Die Ziele und Grundsätze werden durch die vorliegende Planung erfüllt.

¹ Land Rheinland-Pfalz (2008): Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV; Mainz.

² Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (2006): Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Koblenz.

³ Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (2011): Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald – Stand Entwurf, Koblenz.

5 Städtebauliches Konzept

Das vom Eigentümer der Fläche verfolgte Bebauungskonzept sieht die Errichtung eines Gebäudes mit barrierefreien Wohnnutzungen vor. Die Gebäudehöhe wechselt zwischen einem zweigeschossigen Flachbau, welcher an das Gebäude des Gesundheitsamtes im Norden anschließt sowie einem fünfgeschossigen Bau in zentraler Grundstücksposition, welcher hierdurch über ausreichend natürliche Belichtung und Belüftung verfügt.

Darüber hinaus soll das bestehende Gebäude Frankenstraße 21 dahingehend baulich angepasst werden, dass hier zukünftig Wohnnutzungen in Form eines Studentenwohnheimes ab dem ersten Obergeschoss möglich sind. Im Erdgeschoss soll eine dem Charakter eines Kerngebietes entsprechende andere Nutzung ermöglicht werden.

Für das Gebäude Frankenstraße 23 sind keine Änderungen geplant.

Die erforderlichen Stellplätze sollen weitestgehend in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Zufahrt hierzu soll über die Durchfahrt zwischen den Bestandsgebäuden Frankenstraße 21 und 23 erfolgen. Zusätzlich entstehen nördlich und östlich des geplanten Neubaus auch oberirdische Stellplätze.



Abbildung 5: Lageplan sowie Süd-, Ost- und Westansicht der geplanten Wohnbebauung (Stand: März 2014)

6 Planungs- und Standortalternativen

Da der Bebauungsplan mit dem Ziel der Nachverdichtung und Umnutzung „untergenutzter“ Flächen in Innenstadtnähe aufgestellt wird, bestehen keine Standortalternativen.

Auf der Fläche sind aufgrund der Umgebung sowohl gewerbliche (insbesondere in den Erdgeschossen der straßenzugewandten Gebäude), als auch wohnbauliche Nutzungen in Betracht zu ziehen. Allerdings würde durch eine weitere gewerbliche Nutzung eine zusätzliche Belastung für die angrenzende Wohnnutzung resultieren, zum anderen liegt kein konkreter Bedarf an gewerblichen Flächen vor. Aufgrund der Nähe zu Naherholungsräumen, sozialer Infrastruktur sowie Nahversorgungseinrichtungen ist das Plangebiet besonders für Wohnnutzungen geeignet.

Geeignete Alternativen bezüglich der Stellung des Baukörpers sind nicht ersichtlich. Das Baukonzept ist hinsichtlich Besonnung und Belüftung der geplanten Wohnungen optimiert.

7 Planinhalte

7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

MK – Kerngebiet

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden entsprechend des Bestandsbebauungsplans Nr. 160a: Bahnhofplatz – Neufassung getroffen.

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sind abweichend vom Bebauungsplan Nr. 160a Bahnhofplatz – Neufassung in den Kerngebieten MK 4.1 und MK 4.2 ausnahmsweise zulässig, da sie zwar nicht Teil der angestrebten Baukonzeption sind, jedoch der angestrebten Gebietscharakteristik mit Wohnnutzungen nicht zuwider stehen und den potentiellen Nutzer eine höhere Nutzungsflexibilität ermöglichen.

In den Kerngebieten MK 4.1 und MK 4.2 sind abweichend von § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insbesondere Bordelle und bordellartige Betriebe, aufgrund der Nähe zu den bestehenden und geplanten Wohnnutzungen nicht zulässig.

Im Kerngebiet MK 4 des rechtskräftigen Bebauungsplanes waren sonstige Wohnnutzungen nicht zulässig.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach innenstadtnahen Wohnlagen werden in den Kerngebieten MK 4.1 und 4.2 im Übergangsbereich zu den südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebieten sonstige Wohnnutzungen als zulässig festgesetzt.

Im MK 4.1 wird weiterhin ein Mindestmaß an Nutzungsmischung auch innerhalb der Gebäude angestrebt. Aufgrund der publikumswirksamen Lage in erster Baureihe entlang der Frankenstraße sowie den in der Umgebung bestehenden Handels- und Büronutzungen werden daher in den Erdgeschossen weiterhin keine Wohnnutzungen zugelassen.

In MK 4.2 ist aufgrund der ruhigeren Lage in zweiter Baureihe keine Publikumswirksamkeit mehr gegeben. Daher ist hier auch ein solitäres Wohngebäude zulässig.

In der Gesamtrelation zum Bebauungsplan Nr. 160a: Bahnhofplatz – Neufassung wird der Kerngebietscharakter aufgrund der insgesamt vorhandenen kerngebietstypischen Nutzungsmischung gewahrt. Selbst der als MK 4 festgesetzte kleinräumige Bereich kann aufgrund der Nutzungen durch das Gesundheitsamt, die Verwaltung der RMV sowie die festgesetzten Nutzungen in den Erdgeschossen der Kerngebiete MK 4.1 und 4.2 weiterhin als kerngebietstypisch angesehen werden.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Kerngebiet MK 4 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 160a: Bahnhofplatz – Neufassung werden eine GRZ von 0,8 sowie eine GFZ von 1,4 festgesetzt.

Tabelle2: Zulässige Grund- und Geschossflächen

Art der baul. Nutzung	Grundstücksgröße in m ²	GRZ	GR in m ²	GFZ	GF in m ²
Kerngebiet (MK) Bestand MK 4*	ca. 2.680	0,8	ca. 2.144	1,4	ca. 3.752
Kerngebiet (MK) Planung MK 4.1	ca. 1.240	1,0	ca. 1.240	3,0	ca. 3.720
Kerngebiet (MK) Planung MK 4.2	ca. 1.440	0,6	ca. 864	2,0	ca. 2.880
Summe Planung	ca. 2.680		ca. 2.104		ca. 6.600

* Festsetzungen gemäß Bebauungsplan Nr. 160a: Bahnhofplatz – Neufassung für die betroffene Teilfläche

Aufgrund der angestrebten Nachverdichtung im südlichen Teilbereich wird eine Anhebung der zulässigen Grund- und Geschossfläche notwendig.

In MK 4.1 werden eine GRZ von 1,0 sowie eine GFZ von 3,0 entsprechend der Höchstgrenzen der BauNVO festgesetzt. Auch nach einer Grundstücksteilung sollen die Gebäude weiterhin funktionsfähig bleiben. Die Festsetzung entspricht darüber hinaus den Festsetzungen der Kerngebiete MK 1a bis 3 sowie des WA im o.g. Bebauungsplan.

In MK 4.2 werden eine GRZ von 0,6 sowie eine GFZ von 2,0 festgesetzt. Die Festsetzungen dienen insbesondere der Herstellung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung.

Im Rahmen dieser Festsetzungen ist auch das Baukonzept des Grundstückseigentümers realisierbar.

Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird unverändert beibehalten.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in Meter über NN orientiert sich an der Bestands- und Umgebungsbebauung. Aufgrund einer gemittelten Höhe der bestehenden Grundstücksoberfläche von 71,60 Meter über NN ergibt sich eine maximale Bauhöhe von 89,10 Meter über NN. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen ist auch das Baukonzept des Grundstückseigentümers realisierbar.

Für technische Dachaufbauten werden weitergehende Überschreitungsmöglichkeiten von 1,5 m auf 10 % der Gebäudegrundfläche zugelassen. Dies dient unter anderem der Ermöglichung der Errichtung von Fahrstühlen entsprechend dem grundsätzlichen Bedarf an behindertengerechtem und barrierefreiem Bauen.

7.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen werden im Gegensatz zur Bestandsfestsetzung des Bebauungsplans Nr. 160a: Bahnhofplatz – Neufassung auf die vorhandene und geplante Bebauung begrenzt.

Dies dient neben der Festsetzung der GRZ und GFZ der Begrenzung der Bebauung auf ein mit der Umgebungsbebauung verträgliches Maß. Darüber hinaus kann durch die Festsetzung eine Optimierung der Stellung baulicher Anlagen für eine ausreichende natürliche Belüftung und Belichtung erreicht werden.

7.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen wird unverändert beibehalten. Lediglich im Südosten des Plangebietes wird auf die Festsetzung einer kleinen Restfläche verzichtet.

Darüber hinaus wird ein Bereich für die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage entsprechend des dem Lärmgutachten zugrundegelegten Bau- und Nutzungskonzeptes festgesetzt. Dies dient der Minimierung zusätzlicher Lärmimmissionen im Plangebiet.

7.1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz der Wohnnutzungen in den Kerngebieten MK 4.1 und MK 4.2 vor Gewerbe- und Verkehrslärm werden im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen (Anforderungen an Außenbauteile) festgesetzt. Art und Umfang der Lärmschutzmaßnahmen ergeben sich aus den Ergebnissen des Lärmgutachtens (vgl. Kap. II 8.3.1).

7.1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit "GFL" bezeichneten Fläche ist ausgehend von der Frankenstraße bis zum MK 4.2 eine Trasse mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließung des Grundstückes im Kerngebiet MK 4.2 sowie einem Leitungs-

recht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Darüber hinaus dient das Fahrrecht der Feuerwehr als Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksteil.

Hierdurch soll der Anschluss des Kerngebietes MK 4.2 an öffentliche Verkehrsflächen und technische Infrastruktureinrichtungen gesichert werden.

Darüber hinaus dient das Geh- und Fahrrecht der verkehrlichen Erschließung der notwendigen Stellplätze der Grundstücke des MK 4.1.

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Planung beabsichtigt die Stadt die Grundlage für die Wiedernutzung des untergenutzten Areals vorzubereiten. Die Planung dient somit der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets und folgt dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Aufgrund der Lage in der Nähe des Bahnhofes sowie der Innenstadt weist der Standort eine besondere Eignung für eine wohnbauliche Nachverdichtung auf.

8.2 Auswirkungen auf den Verkehr

8.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt weiterhin vollständig über die Frankenstraße.

8.2.2 Ruhender Verkehr

Für die bereits vorhandenen Nutzungen sowie die vom Grundstückseigentümer geplanten Nutzungen sind insgesamt 45 Stellplätze erforderlich. Hiervon werden 20 Stellplätze oberirdisch und 25 Stellplätze in der geplanten Tiefgarage untergebracht. Die Prüfung des Stellplatznachweises bleibt dem bauaufsichtlichen Verfahren vorbehalten.

8.2.3 Verkehrserzeugung und -vermeidung

Durch die angestrebte Nutzung und den mit ihr verbundenen Zu- und Abgangsverkehr sowie die gegenüber dem Bestand verringerte Stellplatzanzahl wird es gegenüber dem derzeitigen Zustand voraussichtlich zu keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit keinen negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der angeschlossenen Verkehrsflächen kommen.

Aufgrund des Ausbauzustandes der Frankenstraße und der Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen des städtischen Straßennetzes kann davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Straßen ausreichend leistungsfähig sind, um Zusatzverkehre aufzunehmen.

Die Entfernungen zu den im Stadtteil Südliche Vorstadt (zentraler Versorgungsbereich Süd-stadt⁴) befindlichen Einrichtungen des öffentlichen Bedarfs sowie zu Bushaltestellen und Bildungseinrichtungen, liegen gleichermaßen im fußläufigen und in idealer Weise radfahrtauglichen Bereich wie auch die zahlreichen Einkaufs- und Gastronomiebetriebe im Bahnhofsbereich sowie den angrenzenden Stadtgebieten. Insbesondere die kurze Entfernung zum Hauptbahnhof und zum Zentralen Einkaufsbereich der Stadt Koblenz (solitärer Versorgungsbereich Mitte⁵) begünstigt den Rad- und Fußverkehr.

Die Voraussetzungen für die Vermeidung von Kraftfahrzeugfahrten sind somit bestens gegeben. Ziele der Innenstadt sind gut mit dem Fahrrad und zu Fuß erreichbar.

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

8.3 Immissionsschutz

8.3.1 Geräuschemission

Vorbemerkung

Nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005 vom Mai 1987 wird für Kerngebiete ein Orientierungswert gegenüber Verkehrslärmimmissionen von 65 dB(A) am Tag und von 55 dB(A) in der Nacht angesetzt.

Seit der Einführung dieser Orientierungswerte haben sich die rechtlichen Bestimmungen dahingehend weiterentwickelt, dass sie eine abweichende Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen im Städtebau nahe legen. Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 1990 legt für Kerngebiete Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht fest. Das Schutzniveau von Kerngebieten wird damit dem von Misch- und Dorfgebieten gleichgestellt. Ebenfalls enthalten die Sportanlagenlärmschutzverordnung von 1990 und die TA Lärm von 1998 identische Richtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete.

Im vorliegenden Fall soll ein Kerngebiet festgesetzt werden, in dem – in Kerngebiet MK 4.1 – oberhalb des Erdgeschosses Wohnnutzungen uneingeschränkt allgemein zulässig sind sowie – in Kerngebiet MK 4.2 – Wohnnutzungen in allen Geschossen zulässig sind. Im Folgenden werden daher zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen im Kerngebiet neben den Orientierungswerten der DIN 18005 für Kerngebiete auch die Orientierungswerte für Mischgebiete herangezogen. Weiterhin werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung als Maßstab für die Zumutbarkeit von Verkehrslärmeinwirkungen herangezogen. Schließlich sind nach einschlägiger Rechtsprechung Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht besonders zu berücksichtigen, da ab dieser

⁴ Vgl. Borchert GeoInfo GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz, Berlin 06/2009, S. 83

⁵ Vgl. Borchert GeoInfo GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz, Berlin 06/2009, S. 83

Schwelle eine mögliche Gesundheitsgefährdung angenommen wird (sog. „Sanierungsgrenzwerte“).

Zum Bebauungsplan wurde ein Lärmgutachten⁶ erstellt. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm

Im Plangebiet liegen erhebliche Einwirkungen durch Verkehrslärm von den Straßen in der Umgebung und der benachbarten Bahnstrecke vor.

Bestandsgebäude Frankenstraße 21:

Der Kfz-Verkehr auf den Straßen in der Umgebung des Plangebiets sowie der Schienenverkehr auf den westlich angrenzenden Bahnstrecken führen sowohl an der Nord- als auch an der Süd-Fassade des Gebäudes zu Beurteilungspegeln von tagsüber zwischen 60 und 65 dB(A) an der Nord- und Südfassade und bis zu 67 dB(A) an der Westfassade. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Kerngebiete von 65 dB(A) am Tag wird damit an der Nord- und Südfassade eingehalten, an der Westfassade jedoch um 2 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag wird um bis zu 5 dB(A) an der Nord- und Südfassade sowie um bis zu 7 dB(A) an der Westfassade überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag wird nur an einem kurzen Abschnitt der Nordfassade von wenigen Metern um 1 dB(A) sowie der Westfassade um bis zu 3 dB(A) überschritten, ansonsten eingehalten.

In der Nacht ergeben sich an der Nord- und Südfassade Beurteilungspegel zwischen 62 und 66 dB(A), an der Westfassade bis zu 70 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 für Kerngebiete von 55 dB(A) in der Nacht wird dadurch um bis zu 11 dB(A) an der Nord- und Südfassade und um bis zu 15 dB(A) an der Westfassade überschritten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) in der Nacht wird um bis zu 20 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Kerngebiete von 54 dB(A) in der Nacht wird um bis zu 16 dB(A) überschritten. An allen Immissionsorten ergeben sich in der Nacht deutliche Überschreitungen des sog. Sanierungsgrenzwertes von 60 dB(A) von bis zu 10 dB(A).

Aktiver Schallschutz ist aufgrund der baulichen Situation, zum einen aufgrund der direkten Nähe des Gebäudes zu den Verkehrsflächen der Frankenstraße sowie der direkt daran angrenzenden Bahntrasse, insbesondere durch die Breite der Bahntrasse, nicht geeignet.

Die Festsetzung einer Grundrissorientierung ist nicht sinnvoll, da die Lärmbelastung an der Nord- und Südfassade vergleichbar ist.

Insgesamt ist im Fall des Gebäudes Frankenstraße 21 eine Umnutzung zu Wohnzwecken und die Bewältigung des erheblichen Lärmkonfliktes mit passiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster in Kombination mit Lüftungseinrichtungen) noch vertretbar, da

⁶ FIRU Gfl mbH (04/2014): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplans Nr. 160a: Bahnhofplatz – Neufassung (Änderung Nr.1), Stadt Koblenz, Kaiserslautern.

- es sich um ein bestehendes Gebäudes im Innenstadtgebiet handelt,
- das Gebäude nicht über Außenwohnbereiche in Form von Balkonen oder Terrassen verfügt,
- der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Kern- und Mischgebiete am Tag überwiegend eingehalten wird (Nord- und Südfassade) und
- die kritischen Lärmpegel im Wesentlichen im Nachtzeitraum auftreten.

Bestandsgebäude Frankenstraße 23:

Bei dem vorhandenen Gebäude Frankenstraße 23 werden an der Westfassade und Nordfassade Beurteilungspegel durch Verkehrslärm zwischen 67 und 70 dB(A) am Tag ermittelt. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Kerngebiete von 65 dB(A) am Tag wird um bis zu 5 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag wird um bis zu 10 dB(A) überschritten.

In der Nacht werden an der Westfassade sowie der Nordfassade im Wesentlichen durch den Bahnlärm Beurteilungspegel zwischen 69 und 73 dB(A) ermittelt. Der Orientierungswert für Kerngebiete von 55 dB(A) in der Nacht wird um bis zu 18 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) in der Nacht wird um bis zu 23 dB(A) überschritten. Der sog. Sanierungsgrenzwert von 60 dB(A) in der Nacht wird um bis zu 13 dB(A) überschritten.

Aktiver Schallschutz ist aufgrund der baulichen Situation, zum einen aufgrund der direkten Nähe des Gebäudes zu den Verkehrsflächen der Frankenstraße sowie der direkt daran angrenzenden Bahntrasse, insbesondere durch die Breite der Bahntrasse, nicht geeignet.

Weiterhin ist die Festsetzung einer Grundrissorientierung, insbesondere Ausschluss von Aufenthaltsräumen an der Westseite zu erwägen. Dagegen spricht, dass dadurch – auch aufgrund der Grenzbebauung an der Südseite – die Möglichkeiten der Besonnung und Belichtung der Wohnungen erheblich eingeschränkt würden. Das Gebäude ist im Bestand zu Wohnzwecken genutzt. Zudem befinden sich Balkone an der hoch lärmbelasteten Westseite. An der lärmabgewandten Ostseite werden dagegen am Tag die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete eingehalten bzw. unterschritten. Es sind daher im Fall von zukünftigen baulichen Änderungen geeignete Grundrissformen denkbar, mit denen eine akzeptable Wohnqualität erreicht werden kann, z.B. mit Unterbringung von Wohnräumen und Balkonen an der Ostseite. Dafür kann es aber weiterhin sinnvoll sein, Schlafräume mit entsprechendem baulichem Schallschutz an der Westseite anzuordnen. Die jeweilige Optimierung des Grundrisses ist im Einzelfall auch von der Art der Wohnnutzung und der Wohnungsgröße abhängig. Von einer pauschalen Festsetzung einer Grundrissorientierung im Bebauungsplan wird unter den o. g. Gesichtspunkten daher abgesehen.

Zusammenfassend ist im Fall des Gebäudes Frankenstraße 23 die Festsetzung einer allgemein zulässigen Wohnnutzung im Kerngebiet und Bewältigung des erheblichen Lärmkonfliktes mit passiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster in Kombination mit Lüftungseinrichtungen) gerade noch vertretbar, da

- es sich um ein bestehendes Wohngebäude im Innenstadtgebiet handelt,

- zumindest an einer Seite des Gebäudes am Tag Lärmwerte in Wohngebietsqualität erreicht werden,
- aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der baulichen Situation nicht geeignet sind,
- Festsetzungen zur Grundrissorientierung eine zukünftige bauliche Optimierung des Grundrisses ggf. behindern können.

Weitergehende Lärminderungsmaßnahmen bzgl. der Bahnstrecke sind mit Blick auf die gesamte Frankenstraße nicht im Bebauungsplan sondern ggf. im Rahmen der Lärmaktionsplanung zu diskutieren.

Geplanter Neubau:

An dem geplanten Neubau werden Beurteilungspegel durch Verkehrslärm zwischen 56 und 61 dB(A) am Tag ermittelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete von 65 dB(A) am Tag werden überwiegend um 6 bis 9 dB(A), an der Westfassade des fünfgeschossigen Gebäudeteiles um 4 dB(A), unterschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) für Mischgebiete werden an der Westfassade um 1 dB(A) überschritten, an den übrigen Fassaden jedoch eingehalten. Der Grenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag wird eingehalten.

An der Südseite des Gebäudes werden Beurteilungspegel am Tag zwischen 57 und 59 dB(A) ermittelt. Diese liegen mindestens 5 dB(A) unterhalb der Orientierungswerte von 65 dB(A) am Tag und den Grenzwerten der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag. Außenwohnbereiche sind hier in Wohngebietsqualität möglich.

In der Nacht werden Beurteilungspegel zwischen 54 und 64 dB(A) ermittelt. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Kerngebiete von 55 dB(A) in der Nacht wird um bis zu 9 dB(A) deutlich überschritten. Lediglich an der Ostfassade wird der Orientierungswert eingehalten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) wird um bis zu 14 dB(A) deutlich überschritten. Der Grenzwert der 16. BImSchV von 54 dB(A) in der Nacht wird um bis zu 10 dB(A) überschritten. Der sog. Sanierungsgrenzwert von 60 dB(A) in der Nacht wird an Teilen des westlichen Gebäudeteiles um 3 bis 4 dB(A) überschritten. Wohnen in akzeptabler Qualität ist hier nur mit zusätzlichen Schutzmaßnahmen möglich.

Vertretbare aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der baulichen Situation ohne nennenswerten Nutzen.

Zusammenfassend ist im Fall des neu geplanten Wohngebäudes die Bewältigung des erheblichen Lärmkonfliktes mit passiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster in Kombination mit Lüftungseinrichtungen) angemessen, da

- es sich um eine Wohnnutzung im Innenstadtgebiet handelt,
- der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Kern- und Mischgebiete am Tag durchgehend eingehalten wird,
- insbesondere an den geplanten Balkonen und Terrassen der Südseite am Tag Lärmwerte in Wohngebietsqualität erreicht werden,
- aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der baulichen Situation nicht geeignet sind,

- die kritischen Lärmpegel im Wesentlichen im Nachtzeitraum auftreten.

Gewerbelärm

Gewerbelärmeinwirkungen an der im Plangebiet bestehenden und geplanten Bebauung sind durch die nördlich angrenzenden Einzelhandelsmärkte (Getränkemarkt, Lidl-Markt) sowie die Nutzung der umliegenden Parkplätze zu erwarten.

Die Gewerbelärmeinwirkungen durch schalltechnisch relevante Betriebsvorgänge des Getränkemarkts und durch die Nutzung der Parkplätze des Lidl-Markts, der Landeszentralbibliothek und des Gesundheitsamts führen zu Beurteilungspegeln von bis zu 59,8 dB(A) am Gebäude Frankenstraße 21 und von bis zu 58,7 dB(A) am Gebäude Frankenstraße 23. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Kerngebieten von 60 dB(A) wird eingehalten.

Tiefgarage und Stellplätze

Die Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze führen am Tag an den Immissionsorten an den bestehenden Gebäuden Frankenstraße 21 und 23 zu Beurteilungspegeln von bis zu 50,2 dB(A). Der Orientierungswert des Beiblatts 1 zur DIN 18005 und der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Kerngebiete am Tag von 65 dB(A) wird um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Am Neubau werden Beurteilungspegel von bis zu 50,5 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert von 65 dB(A) für Kerngebiete wird hier am Tag deutlich um mindestens 14 dB(A) unterschritten, die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag werden ebenfalls deutlich um mindestens 9 dB(A) unterschritten.

Die Nutzung der Tiefgarage und der Stellplätze im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr) verursacht an den bestehenden Gebäuden über den gesamten Nachtzeitraum gemittelte Beurteilungspegel von bis zu 41,2 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 für Kerngebiete von 50 dB(A) in der Nacht wird um mindestens 8 dB(A) unterschritten. Am geplanten Neubau werden Beurteilungspegel von bis zu 41,5 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 50 dB(A) in Kerngebieten sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 von 45 dB(A) für Mischgebiete werden um mindestens 8,5 dB(A) bzw. bis zu 3,5 dB(A) unterschritten.

Durch die Nutzung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze sind an den bestehenden Gebäuden (Frankenstraße 21 und 23) Beurteilungspegel von bis zu 46,5 dB(A) zu erwarten. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm in der Nacht für Misch- und Kerngebiete von 45 dB(A) wird um bis zu 1,5 dB(A) überschritten. In der ungünstigsten Nachtstunde werden am geplanten Neubau an den Immissionsorten an der Westfassade und dem westlichen Abschnitt der Nordfassade des südlichen Baukörpers Beurteilungspegel von bis zu 46,3 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm wird um bis zu 1,3 dB(A) überschritten.

Nach TA Lärm sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik zu Lärminderung unvermeidbare Geräuscheinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Mit der geplanten schallabsorbierenden Ausführung der Innenwände der Tiefgaragenzufahrt sind die

nach dem Stand der Technik möglichen Lärminderungsmaßnahmen bereits vorgesehen. Die trotz der vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen prognostizierten Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm an den bestehenden und am geplanten Gebäude sind auf die Geräuscheinwirkungen der nach der Parkplatzlärmstudie in der ungünstigsten Nachtstunde zwischen 22.00 und 23.00 Uhr zu erwartenden 3 Pkw-Parkbewegungen auf den oberirdischen Stellplätzen bzw. rund 2,5 Pkw- Zu- und Abfahrten in die Tiefgarage von Bewohnern der Wohnanlage zurückzuführen. In der übrigen Nachtzeit ist im Schnitt mit einer Pkw-Parkbewegung bzw. weniger als einer Pkw- Zu- oder Abfahrt in die Tiefgarage pro Stunde zu rechnen. Eine Parkbewegung auf den Stellplätzen bzw. weniger als eine Zu- oder Abfahrt in die Tiefgarage in einer Stunde verursacht am Immissionsort oberhalb der Tiefgaragenein- und Ausfahrt Beurteilungspegel von maximal 38,5 dB(A). Dort wird der Immissionsrichtwert Nacht der TA Lärm für Misch- und Kerngebiete von 45 dB(A) in den Nachtstunden nach 23.00 Uhr eingehalten.

Der Gutachter beurteilt die Lärmsituation wie folgt:

„Nach richterlicher Rechtsprechung liefere die TA Lärm für die Prüfung der Zumutbarkeit von Belästigungen oder Störungen eines Vorhabens im Rahmen des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO zwar ‚brauchbare Anhaltspunkte‘. Die Richtwerte der TA Lärm seien jedoch nicht schematisch anzuwenden. Es bedarf einer ‚auf die Umstände des Einzelfalls abstellenden Beurteilung‘. Nach § 12 Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze grundsätzlich selbst in reinen und allgemeinen Wohngebieten zulässig und damit die von ihnen ausgehenden Emissionen bei Wohnnutzungen als zumutbar hinzunehmen.“

Vor dem Hintergrund, dass

- die Stellplätze der Deckung des durch die geplante Wohnnutzung im Kerngebiet selbst verursachten Bedarfs dienen,
- die Planung Lärminderungsmaßnahmen nach dem Stand der Technik (glatte Fahrgasenoberfläche auf dem Parkplatz und schallabsorbierende Ausführung der Innenwände der Tiefgaragenzufahrt) bereits vorsieht,
- der auf den gesamten Nachtzeitraum bezogene Orientierungswert der DIN 18005 für Kerngebiete an allen Immissionsorten innerhalb des Plangebiets eingehalten wird,
- der auf die lauteste Nachtstunde bezogene Immissionsrichtwert der TA Lärm für Kerngebiete nur in der Nachtstunde zwischen 22.00 und 23.00 Uhr geringfügig um maximal 1,5 dB(A) überschritten wird, jedoch in der übrigen Nachtzeit nach 23.00 Uhr eingehalten wird,
- die Charakteristik der Geräusche von Pkw auf den Stellplätzen und bei der Ein- bzw. Ausfahrt in die bzw. aus der Tiefgarage im Wesentlichen der Geräuschcharakteristik der Pkw entspricht, die als zulässiger Straßenverkehr in der Nacht ohne Einschränkungen auf der Frankenstraße an den betroffenen Gebäuden vorbeifahren,
- der zulässige Straßenverkehr im Nachtzeitraum an den betroffenen Fassaden zu deutlich höheren Geräuscheinwirkungen führt als durch die Nutzung der Stellplätze und der Tiefgarage zu erwarten sind und für die betroffenen Fassaden passiver Lärmschutz vor-

gesehen ist, der auch gegenüber den nächtlichen Geräuscheinwirkungen durch die Stellplatz- und Tiefgaragennutzung wirkt,

können die in der Nachtstunde zwischen 22.00 und 23.00 Uhr für die Immissionsorte an den bestehenden Gebäuden und dem Neubau prognostizierten Geräuscheinwirkungen durch die Stellplatz- und Tiefgaragennutzung als zumutbar beurteilt werden.“⁷

8.4 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft

8.4.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

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

Die bislang vollversiegelte und als Parkplatz genutzte Fläche im rückwärtigen Plangebietsbereich wird im Ergebnis des angestrebten Baukonzeptes sowie der dazugehörigen Außenanlagen um mindestens 20 % entsiegelt.

Zur Minimierung der durch die Planung bestehenden unvermeidbaren Eingriffe dienen insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Eine Kompensation potentiell verbleibender Eingriffe ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

Darüber hinaus vermindert die durch die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung bedingte Revitalisierung von Flächen die Inanspruchnahme neuer Flächen, insbesondere im Außenbereich, und leistet damit einen Beitrag zum Schutz von Natur und Landschaft.

Artenschutz/Naturschutz

Zum Bebauungsplan wurde eine Stellungnahme⁸ zu den südlich des geplanten Neubaus vorhandenen Bäumen erstellt.

Die Stellungnahme kommt zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund des wenige Meter entfernten Abstands der Baumstämme zur vorhandenen, den Parkplatz begrenzenden Mauer, kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass die Bäume erst nach Herstellung des Parkplatzes gepflanzt wurden. Unter dieser Annahme kann ebenso davon ausgegangen werden, dass sich der Wurzelbereich der Bäume nicht unterhalb der Parkplatzebene ausgebreitet hat, da eine ausreichende Sauerstoff- und Wasserversorgung in diesem Bereich nicht gegeben ist.“

⁷ FIRU Gfl mbH (04/2014): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplans Nr. 160a Bahnhofplatz – Neufassung (Änderung Nr. 1), Kaiserslautern, S. 28f.

⁸ Grontmij GmbH (01/2014): Einschätzung der Auswirkung einer Tiefgarage im Wurzelbereich dreier Bäume (Parzellen 3295, 3251, 3048) zum B-Plan 160a im Bereich der Frankenstraße 21-23 in Koblenz, Koblenz.

Eine Schädigung der Wurzelbereiche (z.B. Abtrennen von Wurzelwerk durch Grabungsarbeiten) kann im Zuge des geplanten Abbruchs des Parkplatzes bzw. der Herstellung der Tiefgarage mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, wenn die Grabungsarbeiten flächenscharf durchgeführt werden.

Ebenso ist zu berücksichtigen, dass die neue Baugrenze im Bereich der betroffenen Bäume nach Nordosten, zwischen 4,80 und 5,50 m, weiter abrückt, sodass den Gehölzen nach Beendigung der Baumaßnahme ein potenziell größerer Wurzelraum zur Verfügung steht und sich die somit zum Teil veränderten Standortverhältnisse in Bezug auf Ökologie und Vitalität der Bäume als positiv abschätzen lassen.“⁹

8.5 Gender Planning

Tabelle3: Check-Liste zum „Gender Planning“

Funktionsmischung / Vermeidung von Monostrukturen / kurze Wege	
X	Horizontale Funktionsmischung durch
--	Ausweisung der Gebietstypen allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet
--	Lage der Gebietsarten zueinander
X	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
-	Ausweisung von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und Spielplätzen in Verbindung mit Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen
Erläuterung: Das Plangebiet befindet sich an der Frankenstraße. Fußwege sind entlang der angrenzenden Straße vorhanden. Über diese ist das Plangebiet direkt an bestehende Versorgungseinrichtungen (Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelvollsortimenter, Bäckerei, Gastronomie, etc.) angebunden. Das Plangebiet liegt weniger als 500 m entfernt von den Kaiserin-Augusta-Anlagen und etwa 200 m zum nächstgelegenen Spielplatz in der Ludwigstraße.	

Versorgung und Infrastruktur	
X	Flächen für Gemeinschaftsanlagen (gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen, Kinder-

⁹ Grontmij GmbH (01/2014): Einschätzung der Auswirkung einer Tiefgarage im Wurzelbereich dreier Bäume (Parzellen 3295, 3251, 3048) zum B-Plan 160a im Bereich der Frankenstraße 21-23 in Koblenz, Koblenz.

	spielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen in Wohnungsnahe)
Erläuterung: Im Kerngebiet MK 4.2 werden sowohl oberirdische Stellplätze ausgewiesen als auch eine Tiefgarage. Die Tiefgarage ist sowohl über Treppen als auch Aufzüge mit den darüber liegenden Geschossen verbunden.	

Freiräume	
X	Netzartige Struktur von Freiräumen in Wohngebieten
	X Wohnortnahe Grünflächen
	X Wohnortnahe Sport- und Freizeitflächen ohne besondere Zweckbestimmung
-	Verbindung der Freiräume durch Wegeketten
X	Maßvolle städtebauliche Dichte
	X Hohe Dichte, Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen
	- Gemeinschaftsfläche vor und hinter dem Gebäude
Erläuterung: Die Grünanlagen am Rhein sind gut fußläufig erreichbar. Der in der Ludwigstraße vorhandene Spielplatz und die Grünanlagen am Rhein sind über den weiteren Verlauf der Ludwigstraße vernetzt. Durch die Festsetzungen der GRZ im Kerngebiet MK 4.1 von 1,0 und einer GFZ von 3,0 sowie der Festsetzung der GRZ für das MK 4.2 von 0,6 und einer GFZ von 2,0 wird eine hohe Dichte der Bebauung erzielt. Die Gebäude werden durch die Festsetzung von maximal V Vollgeschossen, entsprechend der Festsetzung im wirksamen Bebauungsplan, und einer maximalen Höhe baulicher Anlagen über NN in der Höhe begrenzt.	

Sicherheit	
X	Sicherheit durch Orientierungsmöglichkeiten und Übersichtlichkeit
Erläuterung: Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets, der Lage in unmittelbarer Bahnhofsnähe und der Einbindung des Baugebiets in bestehende Wegestrukturen ist eine gute 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
-	Ausweisung von Mischverkehrsflächen
-	Sicherheit durch soziale Kontrolle und Einsehbarkeit
	X Sozial kontrollierte Spiel- und Freizeitangebote

-	Keine Tiefgaragen
---	-------------------

Erläuterung:
Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein verkehrlich voll erschlossenes Grundstück. Die südliche, dem zukünftigen Wohngebäude zugeordnete Freifläche befindet sich in einem geschützten Bereich, welcher durch das Gebäude gegenüber bestehenden Verkehrsflächen abgeschirmt wird. Darüber hinaus ist die Fläche von der überwiegenden Anzahl der Wohneinheiten aus einsehbar. Durch die Möglichkeit ebenerdige Zugänge zu schaffen und die einzelnen Obergeschosse sowie Staffelgeschosse über Aufzüge anzudienen, wird grundsätzlichen Bedürfnissen der Barrierefreiheit entsprochen. Dies gilt ebenso für die Tiefgarage. Darüber hinaus werden auch ebenerdige Stellplätze im Bereich zwischen den zwei Bestandsgebäuden und dem neu zu errichtenden Gebäude, welche ebenfalls gut einsehbar sind, angeordnet.

- X = trifft zu
- = trifft nicht zu

9 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser kann über Anschlüsse an die bestehenden Netze im Bereich der Frankenstraße erfolgen.

Die Schmutzwasserbeseitigung kann ebenfalls über den Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Frankenstraße erfolgen.

Anfallendes Regenwasser soll, so weit möglich, nicht über Mischkanäle entsorgt werden. Da eine flächige Versickerung aufgrund der Überbauung nicht möglich ist, wird jedoch ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers über den vorhandenen Mischkanal entsorgt werden.

Der Anschluss an Telekommunikationslinien kann über bestehende Telekommunikationsstrassen erfolgen.

10 Bodenordnende Maßnahmen

Es handelt sich um ein erschlossenes und weitgehend bebautes Gebiet. Die heutigen Eigentumsverhältnisse stehen der Planung nicht entgegen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11 Kosten der Planung

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden durch den Grundstückseigentümer getragen.

12 Flächenbilanz

Aus dem Bebauungsplan werden im Einzelnen folgende Flächengrößen ermittelt:

Tabelle 4: Flächenbilanzierung (Flächenangaben gerundet)

Bezeichnung	Fläche ca.
Geltungsbereich	ca. 2.680 qm
Kerngebiet (MK)	ca. 2.680 qm