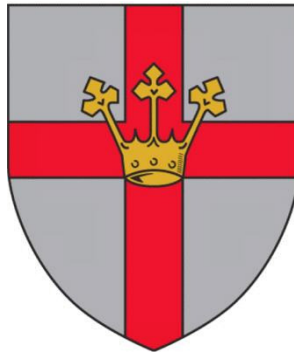


Stadtverwaltung Koblenz



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

Bebauungsplan Nr. 315: „Studierendenwohnheim Trierer Straße“

Begründung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand:
Entwurfssfassung zur Offenlage

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

Inhaltsverzeichnis

1.	Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren	3
1.1	Lage und Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 315	4
1.2	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	4
1.3	Vorhabenbeschreibung und Eigentumsverhältnisse	5
2.	Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	6
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006	6
2.3	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2011 (Entwurf)	8
2.4	Wirksamer Flächennutzungsplan	8
3.	Wesentliche Planungsvarianten	9
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen (zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise)	9
4.1	Studentische Wohnnutzung	9
4.2	Verkehr	10
4.3	Immissionsschutz	11
4.4	Ortsbild	12
4.5	Hydrogeologische Situation / Entwässerung	13
4.6	Artenschutz	15
4.7	Zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise	16
4.7.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.7.2	Maß der baulichen Nutzung	16
4.7.3	Überbaubare Grundstücksflächen	17
4.7.4	Stellplätze und Garagen	17
4.7.5	Innere Erschließung	18
4.7.6	Fuß- und Radverkehr	18
4.7.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
4.8	Landespflegerische Festsetzungen	19
4.9	Archäologie	20
4.10	Boden und Baugrund, DIN Vorschriften und potenzielle Kampfmittelfunde	20
5.	Gender Check	21
6.	Kosten und Finanzierung	23

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (Auszug)	7
Abb. 2:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan (Vorhabenstandort s. Pfeil)	8
Abb. 3:	Neubau Studierendenwohnheim: Systemschnitt Topographie und Ansicht von Westen	13

Grundlagen

1. **Schalltechnische Untersuchung** Neubau Studentenwohnheim“ auf dem Grundstück Trierer Straße 361c:
SAI, Vallendar, 20.07.2014
2. **Stellungnahme Verkehr** B-Plan 315 in Koblenz Studentenwohnheim Trierer Straße“:
Kocks Consult GmbH, Koblenz, 19.09.2014
3. **Einschätzung Artenschutz Werkhalle** Firma Pähler, Metternich:
Grontmij GmbH, Koblenz, 07.08.2014
4. **Einschätzung Artenschutz Lehmwand** und angrenzende Gehölzbereiche:
Kocks Consult GmbH, Koblenz, 01.07.2014
5. **Stellungnahme / Einschätzung Hydrogeologische Situation Pangebiet (Versickerungseignung):**
Kocks Consult GmbH, Koblenz, 12.06.2014

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

1. **Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren**

Die betrieblich erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Fa. Otto Pähler Gas- und Wasserrohrnetzbau GmbH sind am vorhandenen Standort im Stadtteil Koblenz-Metternich im Bereich der Trierer Straße 361 C an ihre Grenzen gestoßen. Daher ist eine Verlagerung des Betriebs vorgesehen bzw. erfolgt.

Angesichts der betriebsbedingt erforderlichen gewerblichen Standortaufgabe ist eine städtebaulich verträgliche und zeitnahe Nachfolgenutzung sehr zu begrüßen. Aufgrund der fußläufigen Lage des Betriebsgeländes zur Universität Koblenz-Landau und angesichts des vorhandenen hohen Bedarfs an geeigneten Wohnangeboten für Studenten wird durch den Eigentümer als Nachfolgenutzung für das Betriebsgelände der Neubau eines Studierendenwohnheimes verfolgt. Dieses Ziel wird auch aus städtebaulicher Sicht präferiert.

Die Stadt Koblenz hat dementsprechend im Rahmen der Stadtratssitzung vom 18.02.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 315 „Studierendenwohnheim Trierer Straße“ gefasst. Ziel der Planung ist die

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich verträgliche, zeitnahe und bedarfsgerechte Nachfolgenutzung durch den Neubau eines Studierendenwohnheimes

Das Vorhaben "Neubau eines Studierendenwohnheimes" befindet sich zwar im Zusammenhang eines bebauten Ortsteils (sog. "Innenbereich"), aber außerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vorgesehen.

Die Zulässigkeitstatbestände für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor, da

- der Bebauungsplan bzw. das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung des o.a. Betriebsgeländes dient,
- sowohl aufgrund der Plangebietsgröße von < 1 ha, als auch von der Bestandsversiegelung her die Grenze von § 13a (1) Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² zusätzlicher Inanspruchnahme/ Versiegelung) erheblich unterschritten und kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen würde,
- eine Beeinträchtigung nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB auszuschließen ist, da das Vorhaben außerhalb von Natura 2000-Gebieten (europarechtlich geschützten FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten) liegt und
- ein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen zu verneinen ist.

Über einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag wird die Übernahme der Kosten des Bauleitplanverfahrens, ggf. von Inhalten, die im Rahmen des Bebauungsplans planungsrechtlich nicht geregelt werden können und ggf. der aus der Planung resultierende Folgekosten, geregelt.

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

1.1 Lage und Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 315

Vorbemerkung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde beim Aufstellungsbeschluss planerisch (vorsorglich) geringfügig über die o.a. eigentlichen Vorhabens- / Eigentumsflächen hinaus bis zu den Fassaden der westlich und östlich benachbarten Bestandsgebäude bzw. um die Grundstücksbereiche inkl. Gebäude der Hausnummer 361 A und 361 erweitert, um im Bebauungsplanverfahren bei einem entsprechenden Bedarf hier immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zum Schutz der Nachbarnutzungen treffen zu können. Auf Basis der nun vorliegenden schalltechnischen Untersuchung besteht hierfür kein planerischer Handlungsbedarf mehr. Daher erfolgte eine Rücknahme des Geltungsbereiches auf das eigentliche und im Folgenden beschriebene Vorhaben- bzw. Plangebiet.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst den Vorhabenstandort für das geplante Studierendenwohnheim selbst, hier die Flurstücke 854/7, 854/23 u. 854/2 (bestanden mit Verwaltungs- und Betriebsgebäude der Fa. Otto Pähler Gas- und Wasserrohrnetzbau GmbH, Trierer Straße 361 C) in der Gemarkung Metternich, Flur 3 und das benachbarte Flurstück 854/22, bestanden mit dem Wohngebäude Trierer Straße 361 B. Dieses Wohngebäude ist nur über die o.a. Flurstücke 854/23 und 854/7 verkehrlich erschlossen und wurde daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Trierer Straße an und umfasst hier die geplanten zwei Zufahrtbereiche westlich und östlich der Wohnhäuser 361 A und 361. Die mit diesen zwei Wohnhäusern und mit einem Garagenhof bestandenen Flurstücke 854/9 und 854/25 sind aber nicht Bestandteil des Bebauungsplangebiets, da hierfür kein planerisches Erfordernis vorliegt. Die westlichen, südlichen und östlichen Plangebietsgrenzen ergeben sich nicht nur aus den Eigentumsverhältnissen, sondern auch aus den topografischen Gegebenheiten (Lage innerhalb einer ehemaligen Lehmgrube mit den hier vorhandenen z.T. steilen Böschungsf lächen).

Das zuvor beschriebene Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,62 ha.

1.2 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Metternich, im sog. "Oberdorf" an der Trierer Straße. Die Trierer Straße besitzt in diesem Bereich aus verkehrlicher Sicht die Funktion einer Sammelstraße für den Anliegerverkehr der westlich oberhalb einmündenden Anliegerstraßen "Am Herren-Weher" und „Emilie-Engel-Straße" bzw. die Funktion einer Anliegerstraße selbst und endet im weiteren westlichen Verlauf in ca. 500 m Entfernung. Die Straßenrandbebauung der Trierer Straße besteht hier überwiegend aus zwei(voll)geschossigen Wohnhäusern mit unterschiedlichem Baualter und unterschiedlicher Straßenorientierung (giebel- und traufständige Anordnung).

Der eigentliche Standort des Vorhabens befindet sich im rückwärtigen Bereich der Trierer Straße, Hausnummer 361 A. Das Betriebsgelände der Fa. Otto Pähler Gas- und Wasserrohrnetzbau GmbH befindet sich in einer ehemaligen Abbau-

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

grube. Nach Westen, Süden und Osten steigt das Gelände daher topografisch stark an. Aktuell ist der Standort des geplanten Studierendenwohnheims durch eine nahezu 100-prozentige bauliche Inanspruchnahme geprägt. Neben dem Verwaltungsgebäude Hausnummer 361 C befinden sich hier noch das Betriebsgelände mit Lager- und Werkstattgebäuden, Fahrzeugunterständen, Mitarbeiterstellplätzen und Garagen. Naturnahe Elemente, wie z.B. Gehölze oder größere unversiegelte Bereiche etc. befinden sich nur in den Böschungsbereichen der ehemaligen Abbaugrube entlang der östlichen bzw. südöstlichen Geltungsbereichsgrenze, im rückwärtigen (westlichen) Gartenbereich des Verwaltungsgebäudes Trierer Straße Nr. 361 C sowie des hieran direkt angrenzenden Wohngebäudes Trierer Straße 361 B.

1.3 Vorhabenbeschreibung und Eigentumsverhältnisse

Im rückwärtigen Bereich der Trierer Straße 361 A soll hinter der straßenseitigen Bebauung in sog. "zweiter Reihe" auf dem Betriebsgelände der Fa. Otto Pähler Gas- und Wasserrohrnetzbau GmbH ein Studierendenwohnheim mit ca. 108 Appartements errichtet werden. Hierzu wird der bestehende Betriebsgebäudekomplex beseitigt. Das separate Verwaltungsgebäude (Hausnummer 361 C) wird aber baulich erhalten, als Wohngebäude umgenutzt und somit einer städtebaulich geeigneten Folgenutzung zugeführt. Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Zugriffsrecht des Investors.

Das Studierendenwohnheim wird aufgrund der vorhandenen Topografie in zwei Baukörper gegliedert, die in der Höhe dem Geländeverlauf angepasst werden. Das Bindeglied dieser beiden Baukörper wird die zentrale Gebäudeerschließung darstellen. Das nach Süden ansteigende Gelände soll jeweils über ein Sockelgeschoss aufgenommen werden, hier soll in der unter anderem hier vorgesehenen Tiefgarage ein Teil der erforderlichen PKW-Stellplätze (ca. 36 St.) untergebracht werden. Der zur Erfüllung des Stellplatzbedarfs noch fehlende andere Teil an Stellplätzen wird auf dem nicht bebauten Teil des Grundstücks als oberirdische Parkplätze untergebracht. Die hierfür erforderlichen Flächen stehen am Vorhabenstandort in ausreichender Größe zur Verfügung.

Die Tiefgaragen der zwei Baukörper sind funktional nicht miteinander verbunden und werden jeweils eine eigene kombinierte Zu- und Ausfahrt erhalten. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, auch die vorhabenbezogenen Verkehre auf zwei Zufahrten an der Trierer Straße aufzuteilen und somit auch die potenziellen Auswirkungen zu trennen bzw. so zu vermindern. Im Erschließungskonzept des Vorhabens ist daher die Erschließung des nördlichen Baukörpers über die vorhandene Zuwegung zwischen Hausnummer 361 und 357 und die Erschließung des südlichen Baukörpers über die vorhandene Zuwegung zwischen Hausnummer 367 und 361 A vorgesehen. Auf den o.a. Tiefgaragen-Sockelgeschossen sollen zwei Vollgeschosse mit den Studierendenappartements errichtet werden. Als oberer Gebäudeabschluss soll ein Satteldach mit ebenfalls Studierendenappartements zur Ausführung kommen. Insgesamt wird die Gebäudehöhe max. ca. 15,5 Meter über anstehendes Gelände betragen. Somit orientiert sich das geplante Studierendenwohnheim in seiner Gestaltung und Bauhöhe so weit wie mit dem Vorhaben möglich an die städtebaulich vorhandene bzw. umgebende Baustruktur. Der nicht für Zuwege, Stellplätze und Nebenanlagen benötigte Grundstücksanteil wird entsiegelt und hochwertig begrünt.

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

2. Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Koblenz ist als eines der fünf Oberzentren (OZ) neben Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System von großräumigen Verkehrsachsen und hat eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Die genannten Funktionen sind zu sichern.¹

Für die Entwicklung der Wohnfunktion definiert das LEP IV, dass „jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trage, was die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt bedeute“². Im Grundsatz G25 wird als eine Maßnahme zur Stärkung der Gemeinden und ihrer Ortskerne die „Umnutzung leer stehender, ortsbildprägender Bausubstanz zum Wohnen“ formuliert.³

Für den Bedarf an neuen Wohnbauflächen werden des Weiteren folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Der Ersatz- und Nachholbedarf, der sich aus Gebäudeabgängen bzw. überalterter Bausubstanz, gestiegenen Wohnansprüchen sowie erfolgter Nutzungsänderung ergibt und
- der Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen mit Familien, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten.

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen somit den o.g. Vorgaben und Zielen des LEP IV.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Planungsraum B-Plan Nr. 315 betreffenden Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 dargestellt. Es handelt sich um die Darstellung von

- Siedlungsflächen für Wohnen (rosa)

¹ Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 86

² ebenda, S. 76

³ ebenda, S. 74

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

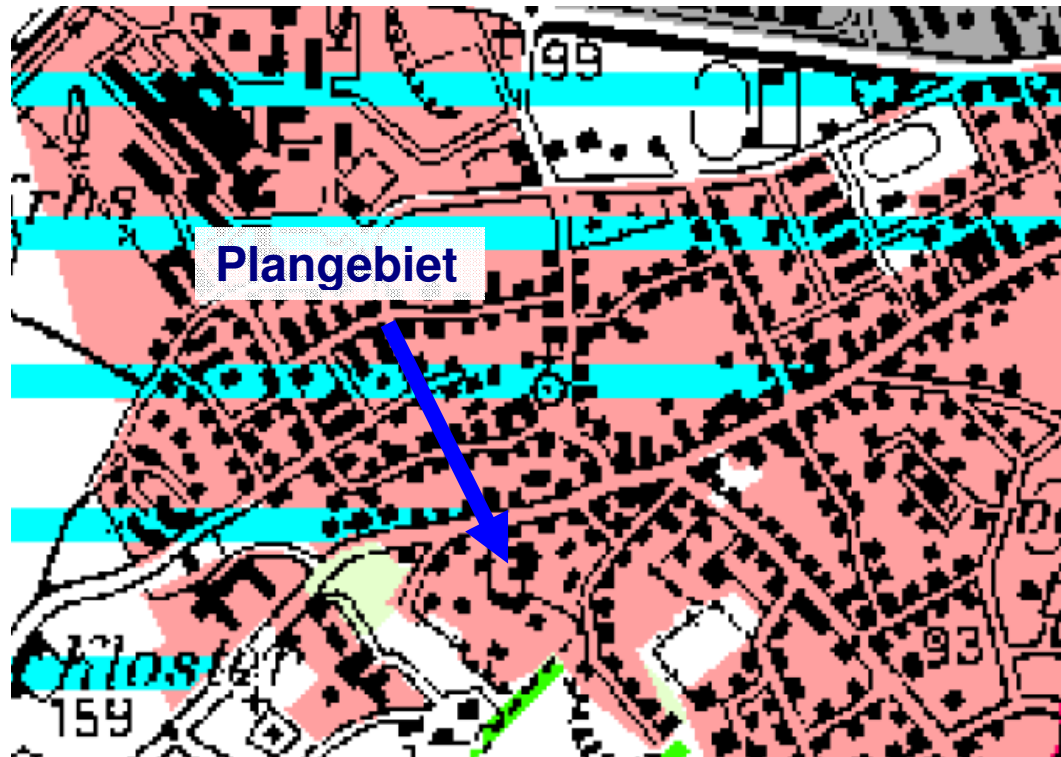


Abb. 1: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (Auszug)

Der Textband des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2006 trifft folgende Aussagen

Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur (G 26).

Nach Z 31 zu Kapitel 2.4.2 „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ ist die quantitative Flächenneuanspruchnahme bis zum Jahre 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendigen Flächeninanspruchnahmen über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Nach Z 34 hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden (G 50). Ein barrierefreier Zugang zu Einrichtungen der Grundversorgung in einer auch für in ihrer Mobilität eingeschränkten Menschen zumutbaren Entfernung soll durch die günstige Zuordnung des Wohnraumes zur sozialen Infrastruktur und zu den Haltepunkten des Bus- und Schienenpersonennahverkehrs sichergestellt werden (G 51).

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

In den thermisch stark belasteten Räumen (Karte 8) soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden, für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern (G 4, Kap. 4.2.3).

Auch hier entsprechen die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 315 den o.g. Vorgaben und Zielen des RROP 2006. Die Ziele des Bebauungsplans dienen der Innenentwicklung. Nicht mehr benötigte gewerbliche Flächen im Siedlungsbereich werden für die Entwicklung der Funktion Wohnen genutzt.

2.3 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2011 (Entwurf)

Keine Änderung der kartografischen Darstellung im Plangebiet im Vergleich zum RROP 2006.

2.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (siehe folgende Abbildung) der Stadt Koblenz stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund des Vorhabencharakters nicht erforderlich.

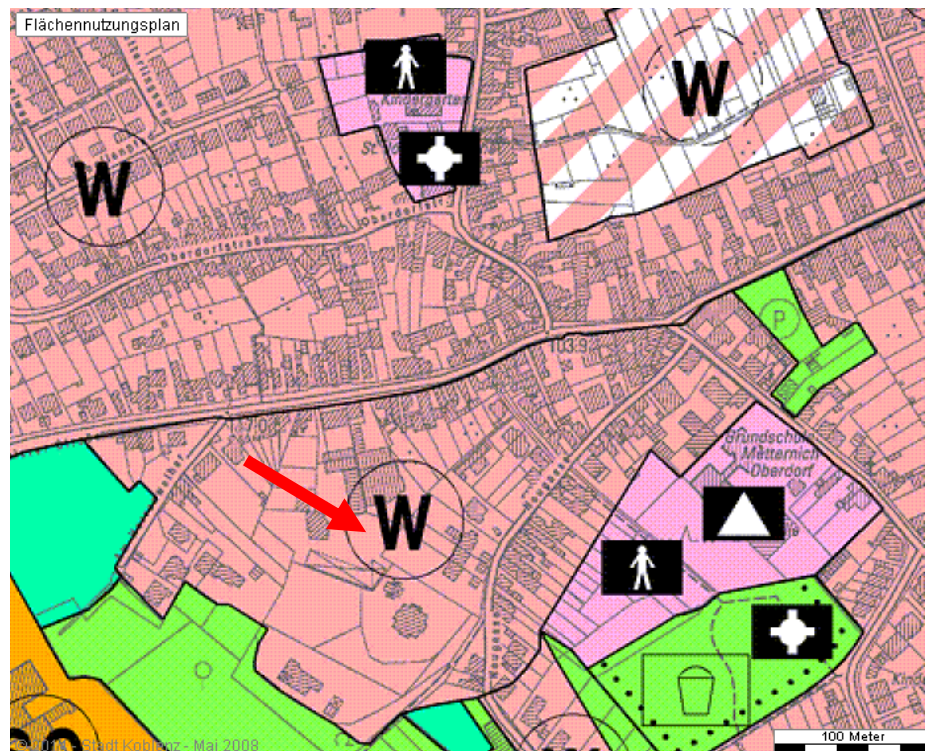


Abb. 2: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan (Vorhabenstandort s. Pfeil)

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

3. Wesentliche Planungsvarianten

Auf Grundlage der der Planänderung zugrundeliegenden Planungsziele, der vorhandenen Topografie und Eigentumsstruktur liegen keine grundsätzlichen Planungsalternativen vor bzw. drängen sich auf.

Die sogenannte "Null-Variante", d.h. die Beibehaltung der aktuellen Nutzung bzw. der aktuellen baurechtlichen Situation (hier sog. Innenbereich als „Im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ gemäß § 34 BauGB), erfüllt nicht die hier verfolgten Planungsziele zur Realisierung einer städtebaulich verträglichen Nachfolgenutzung in Form eines Studierendenwohnheims und wurde daher in diesem Verfahren planerisch nicht vertiefend betrachtet.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen (zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise)

4.1 Studentische Wohnnutzung

Das Studierendenwohnheim wird aufgrund der vorhandenen Topografie in zwei Baukörper gegliedert, die in der Höhe dem Geländeverlauf angepasst werden. Das Bindeglied dieser beiden Baukörper wird die zentrale Gebäudeerschließung (mit Treppenhaus und Aufzug) darstellen.

Der Architekturentwurf für das Studierendenwohnheim sieht 92 Einzelapartments und 6 Zweierapartments vor. Diese Apartments verteilen sich auf die o.a. zwei Baukörper und deren für Wohnnutzung vorgesehenen Geschossebenen des Studierendenwohnheims (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss). Insgesamt werden in dem neu zu errichtenden Studierendenwohnheim Wohnmöglichkeiten für 104 Studierende vorgesehen.

Das separate Verwaltungsgebäude (Hausnummer 361 C) soll baulich erhalten und als Wohngebäude umgenutzt werden. In diesem Wohngebäude sind 7 Wohnungen vorgesehen. Eine Nutzung dieser Wohnungen (zum Teil bzw. insgesamt) durch Studierende, z.B. in Form von Wohngemeinschaften, ist ebenfalls denkbar bzw. möglich.

Das Wohngebäude Trierer Straße 361 B ist nur über die Flurstücke 854/23 und 854/7 verkehrlich erschlossen und wurde daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen. Die aktuelle bauliche Nutzung (Wohngebäude) wird in den textlichen Festsetzungen ausdrücklich als zulässig erklärt, da auch in „normalen“ Wohnungen und Wohngebieten studentisches Wohnen zulässig ist und diese Nutzung somit nicht im Widerspruch zu dem Gebietscharakter des festgesetzten Sondergebiets steht.

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

4.2 Verkehr

Die Stellplatzberechnung des Architekturbüros Merwald und Partner hat für das Vorhaben auf Basis der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz¹ einen Gesamtstellplatzbedarf ermittelt. Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs wurde 1 Stellplatz pro 2,5 Bewohner (hier Studierende), zusätzliche 5 Besucherstellplätze und 1,5 Stellplätze pro Wohnung (in Mehrfamilienhäusern) zugrunde gelegt. Die Planungskonzeption sieht für den o.a. Bedarf eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen im Plangebiet vor. Weiterhin wird auch noch der Bedarf des im Plangebiet befindlichen Bestandsgebäudes Haus Nr. 361 B und des nördlich direkt angrenzenden Bestandsgebäudes Haus Nr. 361 mit abgedeckt.

Die Stellplätze im Plangebiet teilen sich auf oberirdische Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze auf. Zusätzlich befinden sich 12 Stellplätze in bestehenden Garagenanlagen innerhalb des Plangebiets bzw. direkt daran angrenzend.

Die Andienung der bestehenden und geplanten Stellplätze (inkl. der bestehenden und verbleibenden Garagenstellplätze) erfolgt über 2 bestehende Zufahrten von der Trierer Straße aus:

- Zufahrt A neben Haus Nr. 361
- Zufahrt B neben Haus Nr. 361 A

Verkehrserzeugung: Die beiden Zufahrten werden in der Stellungnahme Verkehr² (s. Grundlagen) in der Summe betrachtet. Es wird dort eine Gesamtbewegung/Richtung von 110 Pkw-Fahrten/Tag und Richtung rechnerisch ermittelt bzw. prognostiziert.

Verkehrsbelastung Trierer Straße: Für den Durchschnittstag Mo – Fr wird in der o.a. Stellungnahmen in diesem Bereich der Trierer Straße von einem Kfz-Aufkommen von ca. 1.100 Kfz/Tag ausgegangen. Unter Berücksichtigung eines Schwerverkehrsanteils von 4 % (mit Faktor 1,5 aufgeschlagen) ergibt dieses ein rechnerisches Verkehrsaufkommen von 1.122 Pkw/Tag. Bei der Trierer Straße handelt es sich (neben der Rügenacher Straße und der B 416) um eine der Zubringerachsen des Stadtteils Metternich, die durch überwiegende Wohnnutzung und Kleingewerbe gekennzeichnet ist.

Im Folgenden wird die Stellungnahme Verkehr in Auszügen wiedergegeben:

*„**Stellungnahme zur Verkehrsabwicklung:** Unter der Annahme eines Faktors von 0,11 ergibt sich in diesem Bereich eine Spitzenstundenbelastung für die Trierer Straße von 124 Kfz/Std. Für beide Richtungen getrennt entspricht das einer Belastung von ca. 62 Kfz/Std. und Richtung. Für die beiden Zufahrten wird sich bei dem Sonderfall „Wohnheim“ keine ausgeprägte Spitzenstunde im Sinne des klassischen Berufsverkehrs ergeben. Zum einen ist die Universität fußläufig zu erreichen, so dass mit einem entsprechenden Anteil an Fußgängern unter den Studenten gerechnet werden muss. Zum ande-*

¹ Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)

² Stellungnahme Verkehr B-Plan 315 in Koblenz Studentenwohnheim Trierer Straße“: Kocks Consult GmbH, Koblenz, 17.09.2014

Begründung

Entwurfsfassung zur Offenlage

ren ist der Universitätsbetrieb so ausgelegt, dass die unterschiedlichen Arten von Lehrveranstaltungen und anderen Terminen über den Tag verteilt sind und mit unterschiedlichen Beginn- und Schlusszeiten stattfinden, so dass hier lediglich eine Tendenz zum „morgendlichen Beginn“ und „nachmittäglichen Schluss“ zu erwarten ist.

Für eine vergleichende Betrachtung wird hier dennoch eine Spitzenstunde mit einem Faktor 0,20 gebildet, es ergeben sich damit ca. 22 Pkw-Ausfahrten/Std. bzw. 22 Pkw-Zufahrten/Std. Die Verkehrsbelastungen liegen generell in einer Größenordnung, die keine Probleme in der Abwicklung erwarten lässt. Für die Ausfahrt wird der gesamte ausfahrende Verkehr in Richtung Stadt fahrend angenommen. Die Verkehrsqualität entspricht Stufe A (Anlage 1). Für die Zufahrt wird der Fall Linksabbiegen mit Durchsetzen des Gegenverkehrs maßgebend. Die Verkehrsqualität entspricht Stufe A (Anlage 2). Die Sichtverhältnisse entsprechen dem Bestand der 2 Zufahrten, d.h. die Annäherungssicht von der Zufahrt auf den Verkehr in der Trierer Straße wird gegenüber dem jetzigen Zustand nicht verändert und ist bei Vergleich mit der heutigen Verkehrsabwicklung auch zukünftig als noch tolerierbar einzustufen.“

Nachtrag: Für den Stellplatzbedarf des außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Bestandsgebäudes (Trierer Straße, Hausnr. 361) wurden im Zuge der Plamentwicklung noch weitere Stellplätze vorgesehen. Somit erhöht sich die Gesamtanzahl der Stellplätze im Plangebiet auf 66 Stück (ohne Garagenstellplätze). Die oben zitierte verkehrsplanerische Stellungnahme ging noch von einer Anzahl von 61 Stellplätzen (ohne Garagenstellplätze) aus. Von einer Überarbeitung der o.a. verkehrsplanerischen Stellungnahme wird aber abgesehen, da durch diese geringe Stellplatzzunahme (hier für den aktuellen Bestandsbedarf) keine Veränderung in den o.a. qualitativen Aussagen der verkehrsplanerischen Stellungnahme zu erwarten sind. Weiterhin hat diese geringfügige Stellplatzzunahme auch keine Auswirkungen auf die Aussagen der folgenden schalltechnischen Untersuchung, da dort bei der angewendeten sog. „worst-case-Betrachtung“ höhere Verkehre zugrunde gelegt wurden, als bei der verkehrsplanerischen Stellungnahme berechnet wurden.

4.3 Immissionsschutz

Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung¹ (s. Grundlagen) wurden die Auswirkungen der Stellplatznutzung der geplanten Wohnanlage auf die Nachbarschaft untersucht. Im Folgenden werden die Ergebnisse dieser Untersuchung auszugsweise wiedergegeben:

„Bedingt durch die Massierung der Stellplätze in direkter Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung ist es erforderlich, das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten und eine detaillierte Aussage bzgl. der immissionsschutzrechtlichen Belange zu treffen. Nach dem Rücksichtnahmegebot sind bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets, im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Die Verträglichkeit mit der vorhandenen schutzbedürftigen Nachbarschaft ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung

¹ Schalltechnische Untersuchung „Neubau Studentenwohnheim“ auf dem Grundstück Trierer Straße 361c: SAI, Vallendar, 20.07.2014

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

nachzuweisen. Als Beurteilungsgrundlage für die Schalltechnische Untersuchung wird für das Umfeld von einem Allgemeinen Wohngebiet ausgegangen.“ (...).

„Für die Beurteilung von Geräuschimmissionen aus nicht öffentlichen Parkplätzen ist die TALärm1998 heranzuziehen. Nach der TA-Lärm müssen Anlagen so errichtet und betrieben werden, dass „schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind und dass nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden“ (Nr. 4.1 der TA-Lärm). Die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden entsprechend 6.1 der TA-Lärm sind nachfolgend aufgeführt:

Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden

a) in Industriegebieten 70 dB(A)

b) in Gewerbegebieten tags 65 dB(A) nachts 50 dB(A)

c) in Kern-, Dorf- und Mischgebieten tags 60 dB(A) nachts 45 dB(A)

d) in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten tags 55 dB(A) nachts 40 dB(A)

e) in reinen Wohngebieten tags 50 dB(A) nachts 35 dB(A)

f) in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten tags 45 dB(A) nachts 35 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Im vorliegenden Fall wurden die Angaben von Parkplätzen bei Wohnanlagen herangezogen und hierbei zwischen oberirdischen Stellplätzen und Tiefgaragen differenziert. Auf Grundlage dieser Annahme und der geplanten Nutzung (studentisches Wohnen) ist davon auszugehen, dass die resultierende Bewegungshäufigkeit zu hoch angesetzt ist und somit das Ergebnis deutlich auf der sicheren Seite liegt. Für die Tiefgaragen wurde auf Grundlage der Ausführungen der Bayerischen Parkplatzlärmstudie i.V.m. der Richtlinie VDI 2571 die Innenraumpegel bestimmt und die Abstrahlung über offene Tore in die Berechnung eingestellt.“(...).

„Im Ergebnis ist festzuhalten:

Die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bleiben im gesamten Umfeld unterschritten, so dass durch die geplante Parkierungsanlage keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu erwarten sind. Die höchsten Beurteilungspegel werden hier mit 50,5 dB(A) tags und 39,9 dB(A) nachts im Bereich der östlichen Grundstückszufahrt erreicht.“

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung sind durch die Planung bzw. durch das geplante Vorhaben keine Immissionsschutzbelange betroffen. Der immissionsseitige Schutzanspruch der benachbarten Nutzungen wird gewahrt. Die hier maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden eingehalten. Daher besteht auf Ebene der Bauleitplanung kein weiterer planerischer Handlungsbedarf zur Festsetzungen von immissionsschutzrechtlichen Regelungen bzw. Maßnahmen.

4.4**Ortsbild**

Der Standort des geplanten Neubaus Studierendenwohnheim befindet sich im rückwärtigen Bereich und baulich somit in sog. "zweiter Reihe" der Trierer Straße. Aufgrund der Bestandsbebauung und den o.a. geplanten baulichen Kubaturen wird der geplante Neubau von der Trierer Straße aus visuell nicht dominant in Erscheinung treten. Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus in einer ehemaligen Lehmgrube. Nach Süden steigt daher das Gelände topografisch stark an. Das ansteigende Gelände wird daher jeweils über ein in der Höhe versetztes So-

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

ckelgeschoss aufgenommen. Durch die visuelle Gliederung des Studierendenwohnheims in zwei Baukörper, deren Höhenstaffelung, das vorgesehene und durch Dachgauben gegliederte Satteldach, wird sich dieses in Höhe, Maßstäblichkeit und Gestaltung an das städtebauliche Umfeld anpassen. Das Vorhaben greift somit visuell die bauliche Gestaltung der näheren Umgebung auf.

Basierend auf der vorliegenden Topographie (ca. 112,5 bis 118,0 m ü. NN im Bereich der geplanten Baukörper des Studierendenwohnheims) und dem vorgesehenen bzw. festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (u.a. der festgesetzten Höhenbegrenzung pro Baukörper von maximal 128,0 bzw. 131,0 m ü. NN) wird sichergestellt, dass auch von den höhergelegenen südwestlichen¹ und südöstlich² angrenzenden Wohnnutzungen in der Regel nur Teile des Satteldaches des geplanten Studierendenwohnheims visuell in Erscheinung treten werden, vgl. folgende Abbildung Systemschnitt, Ansicht von Westen.



Abb. 3: Neubau Studierendenwohnheim: Systemschnitt Topographie und Ansicht von Westen

Aktuell ist der Standort des Studierendenwohnheims und der direkt angrenzenden Bereiche nahezu durch eine 100-prozentige bauliche Inanspruchnahme / Versiegelung geprägt. Naturnahe Elemente, wie z.B. Gehölze oder größere unversiegelte Bereiche etc., fehlen in diesem zentralen Bereich völlig. Lediglich die rückwärtigen Gartenbereiche der Hausnummer 361 B und 361 C und die westlichen und östlichen Böschungsbereiche der Lehmgrube sind z.T. gärtnerisch und z.T. durch Gehölzbestände geprägt. Durch die im Zuge des Vorhabens geplanten Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen wird sich daher die Umweltsituation im Plangebiet (hinsichtlich Beschattung, Transpiration, Lokalklima, offene Flächen, Lebensraumsituation etc.) und die städtebauliche Ausprägung/ das Ortsbild im Plangebiet insgesamt verbessern.

4.5 Hydrogeologische Situation / Entwässerung

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme³ (s. Grundlagen) wurden die hydrogeologische Situation untersucht, die Versickerungseigenschaften des Plangebiets abgeschätzt und Planungshinweise für den Fall einer geplanten Ver-

¹ Höhenlage Böschungsoberkante mindestens ca. 128,2 m ü. NN

² Höhenlage Böschungsoberkante mindestens ca. 123,5 m ü. NN

³ Stellungnahme/ Einschätzung hydrogeologische Situation Plangebiet (Versickerungseignung): Kocks Consult GmbH, Koblenz, 12.06.2014

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

sickerung von Oberflächenwasser dargestellt. Im Folgenden werden die Ergebnisse dieser Untersuchung auszugsweise wiedergegeben:

„Das Gelände stellt die Sohle einer ehemaligen Abbaugrube dar (nach Eigentümerangaben Tongrube; vermutlich handelte es sich aber um eine Lehmgrube; hierauf deutet sowohl die Gebietsgeologie hin als auch die Tatsache, dass bereits Ende des 19. Jahrhunderts 2 Ziegeleien in Metternich verzeichnet sind, die auf Lössvorkommen zurückzuführen sind). Die ehemalige Abbaugrube weist im Westen, Süden und Osten steil ansteigende, z.T. fast senkrechte Böschungen auf. Das umliegende Urgelände weist Höhen von ca. 123 m ü. NN im Südosten bzw. ca. 129 m ü. NN im Südwesten auf.“ (...).

„Im Bereich der Untersuchungsfläche lag nach den Angaben der Geologischen Kartierung des Neuwieder Beckens (Landesamt für Geologie und Bergbau, 2000) eine Lössablagerung als oberste Schicht vor. Diese wurde nach dem Profil des umliegenden Urgeländes und vorliegenden Vermessungsergebnissen in einer Mächtigkeit von ca. 6 bis 8 m abgebaut. Inwieweit diese Lössablagerung sich noch weiter in die Tiefe fortsetzt, erschließt sich vor Ort aufgrund der vollständigen Versiegelung des Firmengeländes nicht. Es liegen keine Informationen zu einer teilweisen Wiederverfüllung der ehemaligen Abbaugrube vor. Anthropogene Auffüllungen sind aber in jedem Falle als Unterbau von Gebäuden und Versiegelungen in einer Mächtigkeit von mindestens 0,5 m zu erwarten. (...). „Grundwasser ist entsprechend der Lage des Geländes erst in Tiefen von mehreren 10er Metern zu erwarten. Es muss aber mit Stauwasserhorizonten gerechnet werden.

Entsprechend der früheren Nutzung als Ton-/ Lehmgrube ist von stauenden Schichten im Untergrund der Untersuchungsfläche mit einer entsprechend geringen Eignung für die Versickerung von Niederschlagswasser auszugehen. Über die Versickerungsfähigkeit möglicher anthropogener Schichten können keine Aussagen getroffen werden. Diese wären im Falle einer Versickerung auch hinsichtlich ihrer Beschaffenheit, insbesondere auf mögliche Schadstoffgehalte zu überprüfen (im Falle von Schadstoffbelastungen scheidet eine Versickerung von Niederschlagswasser aus).“

Gemäß dieser Stellungnahme ist für das Plangebiet sehr wahrscheinlich nur von einer geringen Versickerungseignung auszugehen. Trotz dieser negativen Prognose wurden die u.a. in § 55 (2) WHG¹ formulierten wasserwirtschaftlichen Belange wie folgt in den textlichen Festsetzungen umfassend beachtet:

„Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken des Baugebiets über die belebte Oberbodenzone in Form von Versickerungsmulden o.ä. Versickerungsanlagen zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind als Grünflächen zu gestalten. Sichtbare, technisch dominante Anlagen sind unzulässig. Ihre Funktion ist durch Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Baugrundstücke, bei denen aufgrund der lokalen Bodeneigenschaften / der geologischen Verhältnisse des jeweiligen Einzelfalls eine Versickerung des Niederschlagswassers gutachterlich als nicht geeignet bewertet wird.“

Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherrn in Form von örtlichen Untersuchungen und Auswertungen zu erbringen. Je nach Ergebnis der Untersuchungen / des Gutachtens ist in diesem Verfahren dann zu entscheiden, ob versickert wer-

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

Begründung

Entwurfsfassung zur Offenlage

den kann (bzw. muss) oder eine Entsorgung über die vorhandene Entwässerungskanalisation erfolgen wird.

Da das Plangebiet aktuell bereits zum Großteil bebaut bzw. versiegelt ist und es über die Bestandskanalisation (Mischwasserkanal) der Trierer Straße entwässert wird sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 gemäß Hauptentwässerungsentwurf ohne Überschreitungsmöglichkeiten festgesetzt wurde, bestehen im Falle des Ausschlusses einer Versickerungseignung des Baugebiets seitens des Eigenbetriebs Stadtentwässerung der Stadt Koblenz keine Einschränkungen bzgl. einer Einleitung des Niederschlagswassers in die vorhandene Entwässerungskanalisation. Ergänzende Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen unter Punkt D. Hinweise zur „Wasserwirtschaft“ in den textlichen Festsetzungen.

4.6 Artenschutz

Hinsichtlich der zu beachtenden Artenschutzbelange wurden zwei gutachterlichen Stellungnahmen¹ (s. Grundlagen) erstellt. Die Stellungnahme „Kocks“ behandelt die Lehmwand und angrenzende Gehölzbereiche des Baugebiets. Es wurden in diesen Bereichen Tierlebensräume und Arten erhoben bzw. als potenziell vorkommend abgeschätzt. Hierbei wurden vor allem Vögel, Insekten und Reptilien berücksichtigt. Sonstige europarechtlich geschützte Arten wurden nicht festgestellt bzw. deren Vorkommen können aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung ausgeschlossen werden. Zusammenfassend wird festgestellt, dass die artenschutzrechtlich relevanten südwestlichen und die nordöstlichen Böschungs- und Gehölzbereiche sowie die Lehmwand selbst planungsbedingt bzw. durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Im Bebauungsplan sind zur Sicherung der Lehmwand und der vorhandenen Gehölzbereiche Erhaltungsfestsetzungen vorgesehen. Entsprechend sind aus Sicht des Artenschutzes im Plangebiet für den Bereich der Lehmwand und den zuvor dargestellten Gehölzbereichen keine Artenschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Stellungnahme „Grontmij“ behandelt die zum Abriss vorgesehene Werkshalle der Firma Pähler. Nur in diesem Bestandsgebäude wird das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (insbesondere Fledermäuse und Vögel) erwartet. Im Folgenden werden die Ergebnisse dieser Untersuchung zusammenfassend wiedergegeben. Die Werkshalle besitzt für Fledermäuse potenzielle Quartiere in Spalten in der steinsichtigen Fassade (Hohlblocksteine) sowie im doppelwandigen Dach. Es ist ein Vorkommen von 8 Fledermausarten möglich. Eine nächtliche Dauerüberwachung mittels Horchbox (Ecoobs Batcorder) zwischen dem 10. bis 14. April erbrachte keinen Hinweis auf aktuellen Besatz. Ein Besatz zu einem anderen Zeitpunkt im Jahresverlauf sei jedoch nicht auszuschließen.

Daher wird auf Basis einer „worst-case“-Prognose der potenzielle Eingriff ermittelt. Weiterhin können in der Werkshalle nischenbrütende Kleinvögel auf Dachbalken oder Mauervorsprüngen brüten. Hierbei sei mit etwa 5 ungefährdeten Ar-

¹ Einschätzung Artenschutz Werkshalle Firma Pähler, Metternich: Grontmij GmbH, Koblenz, 07.08.2014 und
Einschätzung Artenschutz Lehmwand und angrenzende Gehölzbereiche: Kocks Consult GmbH, Koblenz, 01.07.2014

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

ten zu rechnen. Es wurden zwei Nester des Hausrotschwanzes im Gebäude nachgewiesen. Ein Vorkommen von weiteren relevanten Artengruppen (z.B. streng geschützte Reptilien) sei auszuschließen. Bei einer hier vorzunehmenden „worst-case“-Betrachtung kann es bei dem vorhabenbezogenen, unvermeidbaren Werkshallenabriss potenziell zur Tötung von Fledermäusen in Quartieren oder von Jungvögel in Nestern bzw. zur Zerstörung von Gelegen kommen. Zudem werden die potenziellen Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen zerstört. Somit würden artenschutzrechtliche Verbote im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 1 („Tötungsverbot“) und Nr. 3 („Zerstörungsverbot“) BNatSchG berührt.

In den textlichen Festsetzungen wurde daher gemäß den gutachterlichen Empfehlungen Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von relevanten Tierarten und vorgezogene Artenschutzmaßnahmen zum Ausgleich für den Verlust von Lebensstätten festgelegt. Weiterhin soll die Umsetzung der Maßnahmen durch eine fachkundige Person begleitet werden. Bei fachgerechter Umsetzung der geplanten Artenschutzmaßnahmen treten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht ein.

Die örtliche Umsetzung dieser Maßnahme erfolgt im direkten funktionalen und räumlichen Zusammenhang. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden durch den Vorhabensträger 3 Spaltenquartiere für speziell an Dachböden und deren Mikroklima gebundene Fledermausarten im Rahmen des Neubauvorhabens „Studierendenwohnheim“ neu geschaffen.

4.7 Zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise

4.7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des geplanten Baugebietes ist die Unterbringung von über 100 Studierenden vorgesehen. Da diese geplante „Nutzungskonzentration“ sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 der BauNVO wesentlich unterscheidet, ist hier die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO vorgesehen. Die erforderliche Zweckbestimmung wird durch die gewählte Bezeichnung „Studierendenwohnheim“, als Oberbegriff für die Hauptnutzung des Sondergebiets, angemessen beschrieben. In den textlichen Festsetzungen ist die Zweckbestimmung weitergehend definiert (*Das sonstige Sondergebiet (SO) – Studierendenwohnheim – dient primär zur Unterbringung von Nutzungen und/oder Anlagen für studentische Wohnzwecke*). Die in diesem Kontext ebenfalls festgesetzte Zulässigkeit von Sonstigen Wohngebäuden dient hierbei dem Ziel, auch das nicht studentischen Wohnzwecken dienende Wohnen innerhalb der Bestandsgebäude 361 B und C gemäß Bestand bzw. als Nutzungsoption planungsrechtlich zu sichern und zu ermöglichen.

4.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen und der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

Grundflächenzahl (GRZ): Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die zulässige GRZ wird im gesamten Bebauungsplan mit einem zulässigen Wert von 0,6 festgesetzt. Weiterhin wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl nicht (auch nicht durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 der BauNVO bezeichneten Anlagen) überschritten werden darf. Der für Sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO maximal zulässigen Wert von 0,8 wird somit gravierend unterschritten. Die festgesetzte GRZ ermöglicht eine wirtschaftliche Umsetzung der verfolgten Planungsziele, vermindert aber die aktuell bestehende Versiegelungsrate des Plangebiets und trägt zu dessen Verbesserung auch hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen, grünordnerischen und klimatischen Situation bei.

Maximale Anzahl der Vollgeschosse, zulässige Gebäudehöhe und Dachform: Die Höhendimensionierung der Gebäude und die Dachform im Plangebiet (Haus 361 C) bzw. direkt nördlich angrenzend (Haus 361 und 361 A) wird durch eine 2-geschossige Bebauung (im Sinne von Vollgeschossen nach der Landesbauordnung) und durch Satteldächer geprägt. Diese Eigenart soll durch die Festsetzung einer maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen und der festgesetzten Dachform (Satteldach) gewahrt bleiben.

Eine Beschränkung der Gebäudehöhen erfolgt über entsprechende Festsetzungen (Bezugspunkt m. ü. NN), die differenziert nach Bestand-/ und Planung sowie hinsichtlich der jeweiligen Topografie getroffen wurden. Insgesamt wird die jeweilige Gebäudehöhe der geplanten zwei Baukörper des Studierendenwohnheims max. ca. 15,5 Meter über anstehendes Gelände betragen. Somit orientiert sich das geplante Studierendenwohnheim in seiner Gestaltung und Kubatur – so weit wie mit dem Vorhaben möglich – an die städtebaulich vorhandene bzw. umgebende Baustruktur und Gebietscharakteristik.

Dass bei der Ermittlung der Vollgeschossanzahl und der Grundflächenzahl die Flächen von Garagengeschossen nicht anzurechnen sind, wird planerisch wie folgt begründet: Durch die Festsetzung soll ein Anreiz geschaffen werden, die nach Baurecht erforderlichen und ggf. darüber hinaus gewünschten Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst und zwar im Gebäude bzw. unterhalb der Oberfläche zu errichten und ein Mehr an Freiflächen für andere Nutzungen (z.B. als Grünflächen) vorzusehen.

4.7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planurkunde bestimmt. Die Baugrenzen umfassen Bestandsgebäude und die Neubauvorhaben. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet städtebaulich nicht erforderlich.

4.7.4 Stellplätze und Garagen

Garagen/ Carports, Stellplätze und deren Einfahrten sind nur innerhalb der in der Planurkunde als solche gekennzeichneten Bereiche zulässig. Darüber hinaus sind Garagen/ Carports und Stellplätze (z.B. in Tiefgaragen) innerhalb der fest-

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

gesetzten Baugrenzen ebenfalls zulässig. Durch diese Festsetzung soll in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine potenziell denkbare Inanspruchnahme durch die o.a. Anlagen und hiermit verbundenen Auswirkungen (u.a. Immissionen) verhindert werden, da in den südlichen, rückwärtigen Freiflächenbereichen des Plangebiets eine Nutzung in Form von „Garten-/ Freizeit-/ Grün- / Ruhebereichen“ planerisch verfolgt wird. Aus stadtoökologischer Sicht wirken sich ebenfalls größere, ungestörte und möglichst zusammenhängende Garten- und Grünflächen weiterhin positiv auf das Stadteilklima, auf die ökologische Vernetzung und auf die Artenvielfalt aus.

4.7.5 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über private Zufahrten. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf Punkt 4.2 „Verkehr“ verwiesen.

4.7.6 Fuß- und Radverkehr

Ein weiterer wichtiger Baustein innerhalb der Planungskonzeption ist die Berücksichtigung von Fußgänger- und Radfahrbelangen. Aufgrund der studentischen Wohnnutzung und der fußläufigen Lage des Plangebiets zur Universität Koblenz-Landau werden (und sollten) Fuß- und Radverkehre die präferierten Verkehrsmittelarten darstellen. Im Bereich des Plangebiets ist daher auf privatem Grund die Schaffung von Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl unweit der Gebäudezugänge vorzusehen. Die Erfordernisse bzgl. Witterungsschutz und Absicherungsmöglichkeiten gegen Diebstahl und Vandalismus finden bei den aktuellen Planungen des Studierendenwohnheims eine angemessene Berücksichtigung. Auf eine Regelung per Festsetzung wurde im Rahmen des Bebauungsplans daher verzichtet.

4.7.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden getroffen:

„Einfriedungen sind nur in Form von Laubhecken, Holz-, Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen und bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m Höhe zulässig. Laubhecken sind – bei Beachtung der Grenzabstände gemäß Nachbarrecht Rheinland-Pfalz – ohne Höhenbeschränkungen zulässig.“

In den textlichen Festsetzungen wurde zur Gestaltung der baulichen Anlagen folgender Hinweis aufgenommen:

„Für die Dacheindeckung sind hochglänzende, reflektierende und spiegelnde Metall- oder Kunststoffteile sowie glänzende oder fluoreszierende Fassadenfarben (Leuchtfarben oder intensive Farbwerte) zu vermeiden. Davon ausgenommen sind Sonnenkollektoren oder Solarzellen zur Gewinnung von Strom oder Warmwasser aus Sonnenenergie.“

Durch die dargestellten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Hinweise soll die Gestaltsqualität sowie der Gebietscharakter des Baugebiets und des hier vorliegenden Siedlungsbereiches „Trierer Straße“ insgesamt gesichert werden. Die Hinweise zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden im städtebaulichen Vertrag ergänzend geregelt.

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

4.8 Landespflegerische Festsetzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 7 LBauO)

Die Festsetzungen

- bzgl. einer Mindestbegrünung (40 % der Grundstücksfläche),
- der Anpflanzungsverpflichtung von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken (Anpflanzungspflicht: pro angefangene sechs oberirdische Stellplätze ein Laubbaum, z.T. räumlich festgesetzt siehe Planurkunde) sowie
- der vollflächigen Begrünung von Flachdächern, Dachflächen von Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen

dienen der Sicherung und Entwicklung einer gestalterischen und ökologischen Mindestqualität des Baugebiets. Durch die Festsetzsetzung wird insbesondere ein Mindestbeitrag zur Verbesserung der klimatischen Situation im Plangebiet geleistet.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die gehölzbestandenen und naturschutzfachlich wertvolleren Böschungsbereiche des Baugebiets und die die Eigenart des Plangebiets besonders prägende offene Lehmwand sollen in diesen Funktionen erhalten und gesichert werden. Dementsprechend wurden folgende Textfestsetzungen getroffen:

Böschungsbereiche: „Die in der Planurkunde mit einer Pflanzbindung und mit den Ordnungsziffern ① und ② gekennzeichneten Bereiche, sind als geschlossene Strauchhecken und Gebüsch zu erhalten und sachgerecht zu pflegen.“

Der in der Planurkunde mit einer Pflanzbindung und mit der Ordnungsziffern ③ gekennzeichnete Bereich ist entsprechend der aktuellen Ausprägung als offene Lehmwand zu erhalten und sachgerecht (u.a. durch Entfernung von aufkommenden Bewuchs am Böschungsfuß) zu pflegen.

Festsetzungen und sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz

Gemäß den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG ist das Tötungsverbot, das Störungsverbot sowie das Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten zu beachten. Zur Berücksichtigung dieser Belange wurden in den textlichen Festsetzungen folgende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

„Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz:

Zur Vorbereitung von Baumaßnahmen dürfen Bäume und Gehölze nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar beseitigt werden.

Im Zuge von Baumaßnahmen ist die Beseitigung / der Abriss der Werkshalle erforderlich. Vor dem Abriss sind potenzielle Lebensstätten zu prüfen und, wenn sie unbesetzt sind, unbrauchbar zu machen. Hierzu sind Mauernischen, -hohlräume und -spalten zu verschließen. Die Dachschindeln oder die Innenverkleidung des Daches sind vor dem Abriss vorsichtig händisch zu entfernen. Der Abriss des Gebäudes sollte dabei vorzugsweise im September erfolgen, wenn die Vogelbrutzeit abgeschlossen ist und Fledermäuse nicht in

Begründung**Entwurfsfassung zur Offenlage**

Winterruhe sind bzw. keine Wochenstuben besitzen. Nicht möglich ist ein Abriss zwischen November und März, wenn Fledermäuse in der Winterruhe und im unübersichtlichen Gebäude nicht nachweisbar sind. Die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen bzgl. des Gebäudeabrisses ist durch eine fachkundige Person zu begleiten.“

Für den Erhalt der Artenvielfalt von besonders und streng geschützten Tierarten und zur Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG werden u.a. als Ersatz von Brut- / Nistplätzen / Quartieren folgende Maßnahmen festgelegt:

1. *Vor dem Abriss der Werkshalle sind an der Fassade des Bestandsgebäudes Hausnummer 361 c 2 Nischenbrüterkästen für Kleinvögel in mindestens 15 m Abstand zueinander an eine südöstlich exponierte Fassade zu montieren. Zudem ist jeweils 1 Fledermausflachkasten an der ost-, süd- und westexponierten Fassade (insgesamt 3 Stück) anzubringen.*
2. *Für den Verlust typischer Dachbodenquartiere mit ihrem typischen Kleinklima und den davon abhängigen Arten (insbesondere Graues und Braunes Langohr) sind in einem für Fledermäuse zugänglichen, tagdunklen, ungestörten Dachraum, in dem sich im Sommer warme Luft aufstaut, 3 Spaltenquartiere in Form von Dachsparrenkästen anzubringen.*

Eine Umsetzung vor Abriss der der Werkshalle ist nicht zwingend notwendig, sollte jedoch angestrebt werden. Die Umsetzung der Maßnahme hat aber nach Abriss der Werkshalle innerhalb eines Jahres danach zu erfolgen.

Die örtliche Umsetzung dieser Maßnahme erfolgt im direkten funktionalen und räumlichen Zusammenhang. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden durch den Vorhabensträger 3 Spaltenquartiere für speziell an Dachböden und deren Mikroklima gebundene Fledermausarten im Rahmen des Neubauvorhabens „Studierendenwohnheim“ neu geschaffen.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten und zu dokumentieren. Insbesondere ist nach Abschluss der Maßnahme ein Nachweis über die fachgerechte Lage und Ausführung sowie die Anzahl der geschaffenen Quartiere im neuen Gebäude durch eine fachkundige Person zu führen.“

4.9 Archäologie

Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Entsprechende Maßgaben zur Anzeige des Beginns von Erdarbeiten, zur Beachtung des Denkmalschutzgesetzes etc. wurden daher in die textlichen Festsetzungen, hier unter Hinweise, aufgenommen.

4.10 Boden und Baugrund, DIN Vorschriften und potenzielle Kampfmittelfunde

Zur Beachtung der in der Überschrift dargestellten Belange wurden in den textlichen Festsetzungen entsprechende Hinweis und Empfehlungen aufgenommen.

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

5. Gender Check

Gender Mainstreaming steht für die Chancengleichheit / Gleichberechtigung für Frauen und Männer. Übersetzen kann man Gender mit „sozialem Geschlecht“, dem Zusammenleben und Arbeiten von Frauen und Männern.

Mainstream kann mit dem Begriff "Hauptstrom" übersetzt werden. Beides zusammen will die Anliegen von Frauen und Männern gleichermaßen und querschnittsorientiert in alle Entscheidungsprozesse aufnehmen.¹

Grundlage für Gender Mainstreaming sind deutsche und europäische Gesetze. Im Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland ist die Gleichberechtigung von Frauen und Männern als Staatsziel in Artikel 3, Absatz 2 formuliert: "Männer und Frauen sind gleichberechtigt". 1994 wurde der Grundgesetzartikel im Zuge der Verfassungsreform ergänzt. Seitdem heißt es weiter: (...) „Der Staat fördert die tatsächliche Durchsetzung der Gleichberechtigung von Frauen und Männern und wirkt auf die Beseitigung von Benachteiligungen hin.“² Die „Chancengleichheit“ u.a. zwischen Männern und Frauen ist darüber hinaus als abwägungserheblicher Belang in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB integriert und als solcher in den Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Ziel des Gender Mainstreaming in der Bauleitplanung ist es, eine gleichstellungsorientierte Planung durchzuführen, die räumliche Angebote für verschiedene Gruppen und Alltagssituationen schafft.³ Dabei spielen die nachfolgenden Leitziele eine zentrale Rolle, auf die der vorliegende Bebauungsplan Nr. 315 hin überprüft wurde.

¹ Ministerium für Integration, Familie, Kinder, Jugend und Frauen des Landes Rheinland-Pfalz, Kaiser-Friedrich-Straße 5a, 55116 Mainz, <http://gender-mainstreaming.rlp.de>, Stand: 16.05.2012.

² Ebenda.

³ Vgl. Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (2007): Gender Mainstreaming in der Bauleitplanung, Eine Handreichung mit Checklisten, Berlin.

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

Funktionsmischung/ Vermeidung von Monostrukturen/ kurze Wege	
<input type="checkbox"/>	Horizontale Funktionsmischung durch
<input type="checkbox"/>	Ausweisung der Gebietstypen allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet (hier ein relativ kleinflächiges Sondergebiet „Studierendenwohnheim“ mit Zulassung von sonstigen Wohngebäude)
-	Lage der Gebietsarten zueinander
<input type="checkbox"/>	Vertikale Nutzungsmischung oder Nutzungsmischung in sonstigen Teilen baulicher Anlagen
-	Verbindende Wegeketten für Fuß- und Radverkehr zu
-	Versorgungseinrichtungen
-	Gemeinbedarfseinrichtungen
-	Grün- und Erholungsflächen
-	Spiel- und Sportanlagen
Anmerkung: Aufgrund der Plangebietsgröße (0,6 ha), der vorhandenen Eigentumsverhältnisse (Privateigentum) und dem verfolgten Gebietscharakter hier nicht möglich bzw. sinnvoll.	
-	Ausweisung von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und Spielplätzen in Verbindung mit Versorgungs- u. Gemeinbedarfseinrichtungen
-	Versorgungseinrichtungen
-	Gemeinbedarfseinrichtungen
-	Grün- und Erholungsflächen
-	Spiel- und Sportanlagen
Anmerkung: Aufgrund der Plangebietsgröße (0,6 ha), der vorhandenen Eigentumsverhältnisse (Privateigentum) und dem verfolgten Gebietscharakter hier nicht möglich bzw. sinnvoll.	
Versorgung und Infrastruktur	
<input type="checkbox"/>	Flächen für Gemeinschaftsanlagen (gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen, Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen in Wohnungsnähe)
Erläuterung: In der Planung sind folgende Flächen festgesetzt bzw. gesichert, die die Funktion von Gemeinschaftsanlagen übernehmen: <ul style="list-style-type: none"> o Stellplatzanlagen und Sockelgeschosse „Parkgarage“ o Rückwärtige Flächen zum „Anpflanzen“ bzw. mit „Pflanzbindungen“ und Sicherung von Freiflächen für gemeinschaftliche Nutzungen (z.B. Grillplatz). 	
Freiräume	
<input type="checkbox"/>	Netzartige Struktur von Freiräumen in Wohngebieten
<input type="checkbox"/>	Wohnortnahe Grünflächen
<input type="checkbox"/>	Wohnortnahe Sport- und Freizeitflächen ohne besondere Zweckbestimmung
<input type="checkbox"/>	Verbindung der Freiräume durch Wegeketten
<input type="checkbox"/>	Maßvolle städtebauliche Dichte
<input type="checkbox"/>	Geringe Höhe, hohe Dichte / max. 4 Geschosse
<input type="checkbox"/>	Gemeinschaftsfläche vor und hinter dem Gebäude
Sicherheit	
<input type="checkbox"/>	Sicherheit durch Orientierungsmöglichkeiten und Übersichtlichkeit
Erläuterung: Die Sicherheit von Zuwegungen und Freiflächenbereichen im Plangebiet wird durch die „Soziale Kontrolle“ der Bewohner selbst bzw. der benachbarten Wohnnutzungen gewahrt.	
Verkehr	
<input type="checkbox"/>	Angemessene Dimensionierung der Verkehrsflächen
<input type="checkbox"/>	Ökonomisch und ökologisch angemessene Parkflächen für Fahrzeuge und Anschlüsse an die Verkehrsflächen
<input type="checkbox"/>	Voraussetzungen für Barrierefreiheit
<input type="checkbox"/>	Ausweisung von Mischverkehrsflächen
<input type="checkbox"/>	Sicherheit durch soziale Kontrolle und Einsehbarkeit
<input type="checkbox"/>	Sozial kontrollierte Spiel- und Freizeitangebote
<input type="checkbox"/>	Keine Tiefgaragen, (hier offen gestaltetes Sockelgeschosse als „Parkgarage“)

= trifft zu

- = trifft nicht zu

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

6. Kosten und Finanzierung

Die aus der Durchführung des Bebauungsplans zu erwartenden Kosten werden durch den Eigentümer / Vorhabensträger getragen.

Koblenz, Oktober 2014

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure