

## **Bebauungsplan Nr. 311**

### **"Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)"**

**der Stadt Koblenz**



### **Textliche Festsetzungen**

Stadt: Koblenz  
Gemarkung / Flur: Niedernberg Nr. 6,  
Arenberg Nr. 1

In der Fassung des Vorentwurfes zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB.

#### **MEDIATION** **■ planen+bauen**

Dipl. Ing. Ilse Erzigkeit  
Mediation, Stadtplanung  
Jodokstraße 16  
88662 Überlingen

Tel. 07551 847 9041  
Mobil 0177 753 1950  
Email [mail@mediation-planenundbauen.de](mailto:mail@mediation-planenundbauen.de)  
www. [mediation-planenundbauen.de](http://mediation-planenundbauen.de)

Stand: 08. Oktober 2015

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung,
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit geltenden Fassung,
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit geltenden Fassung,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), in der derzeit geltenden Fassung,
- Gemeindeordnung (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.

## **Gliederung**

### **1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

1.1.1 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

1.1.2 Sondergebiet „Baumschule“

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

1.2.2 Bauweise

1.2.3 Nebenanlagen und Zufahrten, Garagen, Stellplätze

### **2.0 Landschaftsplanerische Festsetzungen**

2.1 Dachbegrünung

2.2 Anpflanzen von Bäumen

2.3 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

### **3.0 Gestalterische Festsetzungen**

### **4.0 Hinweise**

**Anlagen:** Koblenzer Sortimentsliste

## **1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

#### **1.1.1 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**

Das Sondergebiet mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel-Vollsortiment). Entsprechend der Sortimentsliste für die Stadt Koblenz (siehe Anlage zu den Textfestsetzungen) sind auf einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 qm folgende zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel, (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren, inkl. Lebensmittelhandwerk,
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetikartikel, Parfümeriewaren, pharmazeutische Artikel,
- Medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren,
- - Schnittblumen
- - Zeitschriften/ Zeitungen

Ausnahmsweise zulässig sind innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Randsortimente bis zu einem Anteil von maximal 10 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes. (siehe Anlage - Sortimentsliste der Stadt Koblenz).

#### **1.1.2 Sondergebiet „Baumschule“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

Das Sondergebiet mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Baumschule“ dient der Züchtung und Veredelung von Gehölzen, die anschließend weiterverkauft werden.

Zulässig sind folgende bauliche Anlagen und Sortimente, die dem Zweck der Baumschule dienen:

- Lager- und Schattenhallen
- Geschäfts-, und Bürogebäude
- Wohnungen mit maximal 200 qm Geschossfläche für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind.

Entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Koblenz sind folgende nicht innenstadtrelevanten Sortimente zulässig:

- Zimmer-, Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege- und Düngemittel, Erde, Torf,
- Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik/Pflanzgefäße, Gartenhäuser, Rasenmäher, Zäune

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-24 BauNVO)**

### **1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 18 BauNVO)**

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und im Sondergebiet „Baumschule“ sind jeweils 10,0 m maximale Gebäudehöhen zulässig.

Als Gebäudehöhe gilt die Höhendifferenz zwischen unterem und oberem Höhenbezugspunkt. Als oberer Höhenbezugspunkt ist bei Flachdächern der obere Abschluss der Außenwand und bei geneigten Dächern die Oberkante First maßgebend. Unterer Höhenbezugspunkt ist die Mittelachsenoberkante der angrenzenden Straße „Niederberger Höhe“. Die festgesetzten Höhen dürfen durch untergeordnete technische Aufbauten auf max. 10% der Gebäudegrundfläche, bis max. 3,0 m überschritten werden.

### **1.2.2 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind Gebäude mit beidseitigem Grenzabstand zu errichten; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.

Für das Sondergebiet „Baumschule“ wird gemäß Eintragung in der Planzeichnung offene und abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise ist die einseitige Grenzbebauung festgesetzt.

### **1.2.3 Nebenanlagen und Zufahrten, Garagen, Stellplätze (§§ 12, 14 BauNVO)**

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und im Sondergebiet „Baumschule“ sind Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie den festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und im Sondergebiet „Baumschule“ ist jeweils gemäß Planeintragung eine Zu- und Abfahrt von der Niederberger Höhe zulässig.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind südlich der Linie „Freihaltebereich für Klimaschutz“ nur Stellplätze und Zufahren innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Im Sondergebiet „Baumschule“ sind südlich der Linie „Freihaltebereich für Klimaschutz“ nur Stellplätze und Zufahren sowie die Spannung von Netzen auf Tragwerke, die in Punktfundamente gegründet sind, für Schattenhallen innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

## **2.0 Landschaftsplanerische Festsetzungen**

### **2.1 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 0° bis zu 25° dauerhaft zu 80% mit einer mindestens 8 cm starken Substratschicht zu überdecken und extensiv zu begrünen.

## **2.2 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume sind anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Die Konkretisierung hinsichtlich der Arten erfolgt bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

## **2.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken selbst über die belebte Oberbodenzone in Form von Versickerungsmulden o.ä. Versickerungsanlagen zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind an der Oberfläche als Grünflächen zu gestalten. Ihre Funktion ist durch Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten.

## **3.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 88 LBauO)**

### **3.1 Dachformen**

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind nur flach geneigte Dächer von 0° bis zu 25° zulässig.

Im Sondergebiet „Baumschule“ sind flach geneigte Dächer von 0° bis 25° sowie geneigte Dächer bis 45° zulässig.

### **3.2 Stellplätze und Zufahrten**

PKW-Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen.

## 4.0 Hinweise

### Boden

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau-, Unterhaltungs- und ggfls. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten. Demnach ist der Oberboden sorgsam zu behandeln. Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht in Erdmieten bis zum Wiedereinbau zwischen zu lagern. Nach Beendigung des jeweiligen Vorhabens sollte der Oberboden wieder zur Andeckung im Bereich von Vegetationsflächen verwendet werden. Etwaige Überschussmassen sind einer adäquaten Folgenutzung zuzuführen.

### Brandschutztechnische Hinweise

Für die künftige Nutzung der Grundstücke ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Grundlage: Fassung Juli 1998) vom 17.07.2000 (MinBl. Nr.: 11/2000 S. 260) anzuwenden. Die Tragfähigkeit für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist nach DIN 1072 Brückenklasse 16/16 (Achslast 110 KN) zu bemessen. Für Gebäude der Gebäudeklasse IV ist eine Feuerwehrezufahrt, bzw. Feuerwehrumfahrt zu berücksichtigen. Die Tragfähigkeit für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist nach DIN 1072 Brückenklasse 16/16 (Achslast 110 KN) zu bemessen.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 404 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.). Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

### Kampfmittel-Funde

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden.

Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Räumgruppe Koblenz, Ernst-Sachs-Straße 8, 56070 Koblenz, Telefon 0261 / 96385-30 oder -31, Mobil 0171/ 3831364 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

### Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind. Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

### Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

### Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind unverzüglich der Landesdenkmalpflege Rheinland-Pfalz zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Es kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich werden.



## Anlage. Koblenzer Sortimentsliste

### innenstadtrelevante Sortimente

#### innenstadt- und nahversorgungsrelevant

- Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren) inkl. Lebensmittelhandwerk
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetikartikel, Parfümeriewaren
- pharmazeutische Artikel
- Medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren
- Schnittblumen
- Zeitschriften / Zeitungen

#### innenstadtrelevant

- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf inkl. Schulbedarf (ohne Bürotechnik / -möbel)
- Spielwaren und Bastelartikel, Baby- und Kinderartikel (ohne Kinderwagen / -sitze)
- Oberbekleidung, Wäsche, Kurzwaren, Wolle, Stoffe, sonstige Bekleidung
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren (z. B. Hüte, Accessoires und Schirme)
- Second-Hand-Bekleidung
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)
- Campingartikel (überwiegend nicht-sperri-ge Angebote, z. B. Wanderbekleidung, Trekking-Ausrüstung etc.)
- Elektrokleingeräte, Medien (Unterhaltungs- und Telekommunikationsgeräte) (nur Kleingeräte), Computer, Ton- und Bildträger
- Videospiele
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische Erzeugnisse
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Raumausstattung, Bettwäsche (ohne Betten / Bettwaren)
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel
- Kunst, Antiquitäten, Briefmarken, Bilderrahmen
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Waffen und Jagdbedarf, Angelartikel

\* Aufzählung nicht abschließend

\*\* weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte wie Herde, Kühlschränke, Waschmaschinen

GMA-Empfehlungen 2015

### nicht innenstadtrelevante Sortimente

- Tiernahrung, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Bürotechnik / Büromöbel / Kopiergeräte
- Möbel, Matratzen, Betten / Bettwaren
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Sportgroßgeräte, Fahrräder, Fahrradzubehör
- Campingartikel (überwiegend sperri-ge Angebote, z. B. Wohnwagen- und Reisemobilbedarf)
- Wassersportartikel (Boote, Bootszubehör, nicht: Schwimm- und Tauch-Ausrüstung)
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Installationsbedarf, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
- Baustoffe, Holz, Naturhölzer
- Zimmer-, Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege- und Düngemittel, Erde, Torf
- Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik / Pflanzengefäße, Gartenhäuser, Rasenmäher, Zäune
- Kfz- / Motorradzubehör
- Kinderwagen, Kindersitze
- Erotikartikel