



Stadt Koblenz

## Bebauungsplan Nr. 308

### „Peter-Klößner-Straße am Moselstausee“



## BEGRÜNDUNG

Planfassung zur erneuten und eingeschränkten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB

ENTWURF

STAND: 21.10.2015

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
<b>II</b>	<b>WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze</b> .....	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) .....	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung .....	4
1.3	Begründung für die erneute Offenlage des Bebauungsplanentwurfs und Darstellung des Änderungsbedarfs.....	4
<b>2</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
2.1	Lage und Größe des Plangebiets .....	5
2.2	Nutzungen im Plangebiet.....	6
2.3	Umgebung des Plangebietes.....	6
<b>3</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>7</b>
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB) ..	7
3.2	Bestehendes Baurecht .....	7
<b>4</b>	<b>Überörtliche Planungen und Fachplanungen</b> .....	<b>8</b>
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	8
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Planungs- und Standortalternativen</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>11</b>
7.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	11
<b>8</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>15</b>
8.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	15
8.2	Auswirkungen auf den Verkehr.....	15
8.3	Immissionsschutz .....	17
8.4	Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft .....	24
8.5	Gender Planning.....	26
<b>9</b>	<b>Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>28</b>
<b>10</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>28</b>
<b>11</b>	<b>Kosten der Planung</b> .....	<b>28</b>
<b>12</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>28</b>

## I VERFAHREN

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

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

#### § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB:

Beim Bebauungsplan Nr. 308 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzung einer innerstädtischen Brache.

#### § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB:

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

Bezeichnung	Gebietsgröße	GRZ	Zulässige Größe der Grundflächen
Allgemeines Wohngebiet	3.883 qm	0,4	1.553 qm

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

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

#### § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB:

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

#### § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB:

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG bestehen nicht. Das FFH-Gebiet „Mosel“ (5908-301) befindet sich nördlich des Plangebietes und ist von diesem durch den Moseluferweg getrennt.

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

Ein Bauträger mit Hauptsitz in Koblenz plant die Bebauung des Grundstückes Peter-Klößner-Straße 9 in Koblenz mit einem Wohngebäude im Geschosswohnungsbau. Durch die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten soll die bestehende große Nachfrage innenstadtnahen Wohnens bedient werden.

Geplant ist die Errichtung eines Neubaus anstelle des ehemaligen Autohauses.

Aufgrund der Nachbarschaft zu Gewerbebetrieben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes einschließlich Prüfung der Belange des Immissionsschutzes erforderlich.

#### **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Planungsziele des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 308 sind u.a.:

- Städtebauliche Reaktivierung und Neuordnung des Grundstückes des ehemaligen Autohauses.
- Aufwertung und Schaffung eines innenstadtnahen Wohnstandortes durch Etablierung von Wohnbebauung.
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung.
- Nutzung von wohnungsnahen, öffentlichen Aufenthaltsbereichen mit Verbindung zu den bestehenden Naherholungsflächen entlang der Mosel.
- Sicherung der Erschließung des Grundstückes Am Moselstausee 1.

#### **1.3 Begründung für die erneute Offenlage des Bebauungsplanentwurfs und Darstellung des Änderungsbedarfs**

Im Rahmen der Offenlage vom 23.09.2013 bis 25.10.2013 sind Stellungnahmen eingegangen, welche eine erneute und inhaltlich beschränkte Offenlage erforderlich machen.

Konkret beabsichtigt ist durch die erneute Offenlage die Überprüfung und Plausibilisierung der aus der ersten Offenlage hervorgegangenen Hinweisen bezüglich der Themen Staubimmissionswerte sowie Verkehrslärmwerte.

Die Planfassung zur erneuten Offenlage beschäftigt sich insbesondere mit diesen Bestandteilen.

Hierzu wurden ergänzende Gutachten erstellt.

Zusammenfassend kommen diese zu dem Ergebnis, dass sich an der Einschätzung der vorherigen Gutachten keine maßgeblichen Änderungen an den Festsetzungen ergeben. Es finden jedoch klarstellende Anpassungen der Festsetzungen zum Immissionsschutz (betreffend das Abrücken von Baugrenzen) sowie zur Bauweise (geschlossene Bauweise mit zulässigem Abrücken von Baugrenzen im Westen und Norden) statt.

Darüber hinaus haben sich weitere Anpassungserfordernisse ergeben. Betroffen sind die Textfestsetzungen sowie die Begründung, hier: redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen sowie die Aufnahme weiterer Hinweise.

Für die zeichnerischen Festsetzungen (Entwurf Planurkunde) haben sich nur insoweit Anpassungen ergeben, als dass eine ergänzende zeichnerische Verdeutlichung für die Fassaden vorgenommen wurde, für welche entsprechende textliche Festsetzungen zum Lärmschutz bereits in der vorausgehenden Offenlage getroffen wurden. Die gegenüber der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen werden farblich markiert dargestellt. Nur zu diesen geänderten und ergänzten Teilen können entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB Stellungnahmen im Rahmen der erneuten (inhaltlich und zeitlich beschränkten) Offenlage abgegeben werden.

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,4 ha und umfasst die folgenden Flurstücke:

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

Gemarkung Moselweiß, Flur 2		
28/10	393/28	425/28

Die Grenzen des Geltungsbereichs werden gebildet

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstückes 1/34 des Moseluferweges,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 1/44 der Peter-Klößner-Straße,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 28/20 der Peter-Klößner-Straße,
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 28/21, 28/25, 28/28, 28/29, 28/30, 28/31 und 28/32 (insbesondere Peter-Klößner-Straße 11 und 13),
- sowie im Nordwesten durch die südlichen und östlichen Grenzen des Flurstückes 28/9.



**Abbildung 1: Geltungsbereich B-Plan Nr. 308**

## 2.2 Nutzungen im Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche.

Ein großer Teil des Plangebiets (Parzelle 293/28) wurde in der Vergangenheit als Autohaus und ein kleinerer Teil u.a. als Gerätehaus der DLRG genutzt.

## 2.3 Umgebung des Plangebietes

Westlich des Plangebiets befinden sich einzelne Wohngebäude (Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau) sowie Garagen. Für die hier errichteten Wohngebäude wurde im Jahr 2004 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 Teil A „Wohnen am Moselstausee“ aufgestellt.

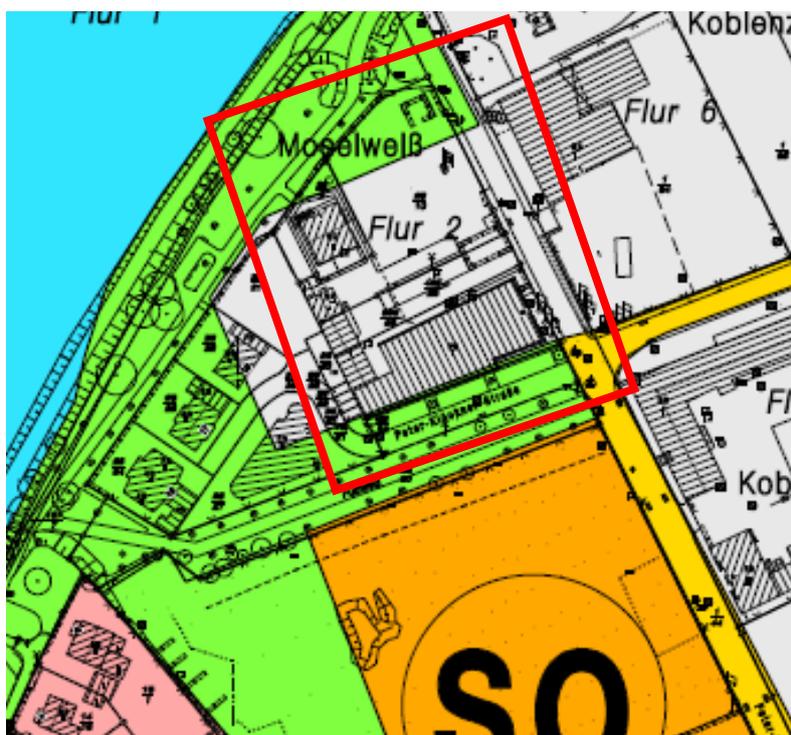
Südlich angrenzend, erschlossen von der Peter-Klöckner-Straße, befindet sich die Fläche des ehemaligen Nutztviehhofes. In der Vergangenheit wurde bereits ein Teil dieser Fläche einer Nachnutzung durch die Landwirtschaftskammer zugeführt. Hierzu wurde ein dreigeschossiges Verwaltungsgebäude errichtet. **Im Rahmen der weiteren Entwicklung des Areals werden verschiedene Nachnutzungen, u.a. gewerbliche Nutzungen sowie weitere Wohnnutzungen diskutiert.**

Im Osten grenzen gewerblich genutzte Flächen an, die u.a. von einem baustoffverarbeitenden Betrieb (Betonherstellung), einem Fahrradhersteller und einer Autolackiererei genutzt werden. Nördlich des Gebietes befindet sich ein Fuß- und Radweg entlang des Moselufers.

### 3 Planungsgrundlagen

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz aus dem Jahr 1983 ist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Teilbereiche im Norden und Süden sind als Grünfläche dargestellt.



**Abbildung 2:** Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz – ohne Maßstab (Stand 1983)

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB anzupassen.

#### 3.2 Bestehendes Baurecht

Für den Geltungsbereich bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Für die Fläche östlich des Plangebietes besteht der Bebauungsplan Nr. 70 „Moselstausee Raumental“ aus dem Jahr 1998, welcher im Wesentlichen grünordnerische Festsetzungen trifft.

Für die westlich des Plangebietes errichteten Wohngebäude wurde im Jahr 2004 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 a "Wohnen am Moselstausee" aufgestellt.

Südlich angrenzend, erschlossen von der Peter-Klöckner-Straße, befindet sich die Fläche des ehemaligen Nutzviehhofes. In der Vergangenheit wurde bereits ein Teil dieser Fläche einer Nachnutzung durch die Landwirtschaftskammer zugeführt. Hierzu wurde ein dreigeschossiges Verwaltungsgebäude errichtet. Im Rahmen der weiteren Entwicklung des Areals werden verschiedene Nachnutzungen, u.a. gewerbliche Nutzungen sowie weitere Wohnnutzungen diskutiert. Hierzu wurde auch der Bebauungsplan Nr. 73 Teil A „Bereich Nutzviehhof an der Peter-Klöckner-Straße“ aufgestellt.

## 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-Pfalz<sup>1</sup>,
- den Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald<sup>2</sup> und
- den Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald<sup>3</sup>

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).

---

<sup>1</sup> Land Rheinland-Pfalz (2008): Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV; Mainz.

<sup>2</sup> Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (2006): Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Koblenz.

<sup>3</sup> Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (2011): Fortschreibung des Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald – Stand Entwurf, Koblenz.

- 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.

## 5 Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht die Errichtung eines Wohngebäudes im Geschosswohnungsbau auf dem südlichen und östlichen Teil des Grundstückes vor. Das Wohngebäude wird L-förmig errichtet. Durch die vorgesehene Gebäudestellung werden die geplanten privaten Freibereiche von der Peter-Klößner-Straße sowie dem angrenzenden Gewerbegebiet abgeschirmt. Dies ist Teil eines umfassenden Schallschutzkonzeptes (vgl. Kap. II7.1.8) für die geplante Bebauung und dient der Sicherung einer qualitativ hochwertigen Wohnnutzung.

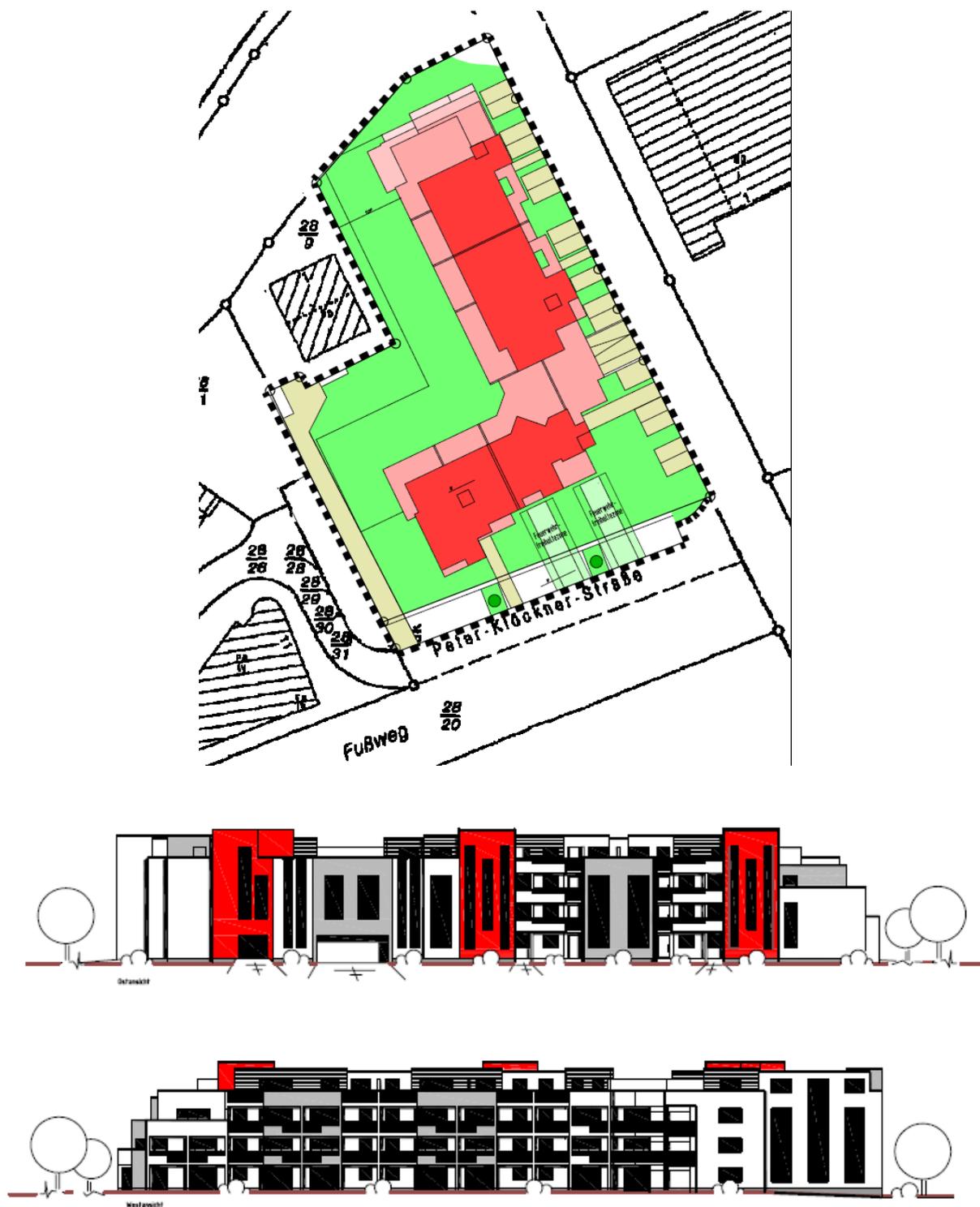
In Richtung des Moselufeweges ist eine Abstufung des Gebäudes vorgesehen, um eine höhenmäßige Angleichung an die angrenzende Wohnbebauung im Westen zu erreichen.

Die erforderlichen Stellplätze sollen weitestgehend in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Zufahrt hierzu soll vom Hauptstrang der Peter-Klößner-Straße aus erfolgen.

Im nach Westen abzweigenden Bereich der Peter-Klößner-Straße werden Teile der bestehenden öffentlichen Stellplätze aufgrund notwendiger Feuerwehrezufahrten zur Südseite des Gebäudes sowie der Zufahrt zum Grundstück Am Moselufer 1 zukünftig entfallen. Insgesamt werden 36 neue Wohneinheiten entstehen. Dem gegenüber entstehen 54 Stellplätze, von denen mindestens 39 in der Tiefgarage geplant sind. Die übrigen 15 Stellplätze entstehen entlang der Peter-Klößner-Straße östlich des Gebäudes. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit und damit der Obergrenze der Verwaltungsvorschrift des Landes Rheinland-Pfalz<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231).



**Abbildung 3: Lageplan sowie Ost- und Westansicht der geplanten Wohnbebauung (Stand: Juni 2013)**

Zur Errichtung des Wohnhauses wird die bestehende Wegetrasse der Peter-Klößner-Straße im südlichen Plangebiet geringfügig angepasst. Dem Wohnhaus auf dem Grundstück 28/9 /

Am Moselstausee 1 soll ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt werden; das Grundstück verfügt derzeit über keine eigene Erschließung, wird aber über die Zufahrt des ehemaligen Autohauses angedient.

## **6 Planungs- und Standortalternativen**

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

Auf der Brachfläche sind aufgrund der Gemengelage in der Umgebung sowohl gewerbliche, eingeschränkt gewerbliche als auch wohnbauliche Nutzungen in Betracht zu ziehen. Allerdings würde durch eine weitere gewerbliche Nutzung eine zusätzliche Belastung für die bestehende Wohnnutzung resultieren, zum anderen liegt kein konkreter Bedarf an gewerblichen Flächen vor. Abgesehen von der Problematik des Immissionsschutzes ist das Plangebiet besonders für Wohnnutzungen geeignet (vgl. II.2.3).

Im Ergebnis soll eine L-förmige Struktur errichtet werden, da sie insbesondere immissionschutztechnisch vorteilhaft ist. Hierdurch werden sowohl die dem Wohngebäude zugeordneten Freibereiche im Nordwesten als auch die dahinterliegende, bestehende Wohnbebauung gegen Gewerbe- und Verkehrslärm und Staub geschützt.

## **7 Planinhalte**

### **7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **7.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit soll die Grundlage für die Fortführung der westlich des Plangebiets bereits realisierten Wohnbebauung geschaffen werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig, da diese Nutzungen erhebliche Verkehre und sonstige Störungen verursachen können, welche der städtebaulichen Konzeption und der Leistungsfähigkeit des Erschließungssystems entgegen stehen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aus demselben Grund nicht zulässig.

#### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)**

Im Allgemeinen Wohngebiet werden entsprechend den Obergrenzen der BauNVO eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich damit auch an der benachbarten Wohnbebauung.

##### **Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 3 BauNVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine verdichtete Bebauung in Form einer Riegelbebauung vorgesehen. Um die städtebaulich verdichtete Nachnutzung in diesem Bereich unter Berücksichtigung der für die Nutzung – gemäß Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 – erforderlichen Stellplätze und deren Zufahrten umsetzen

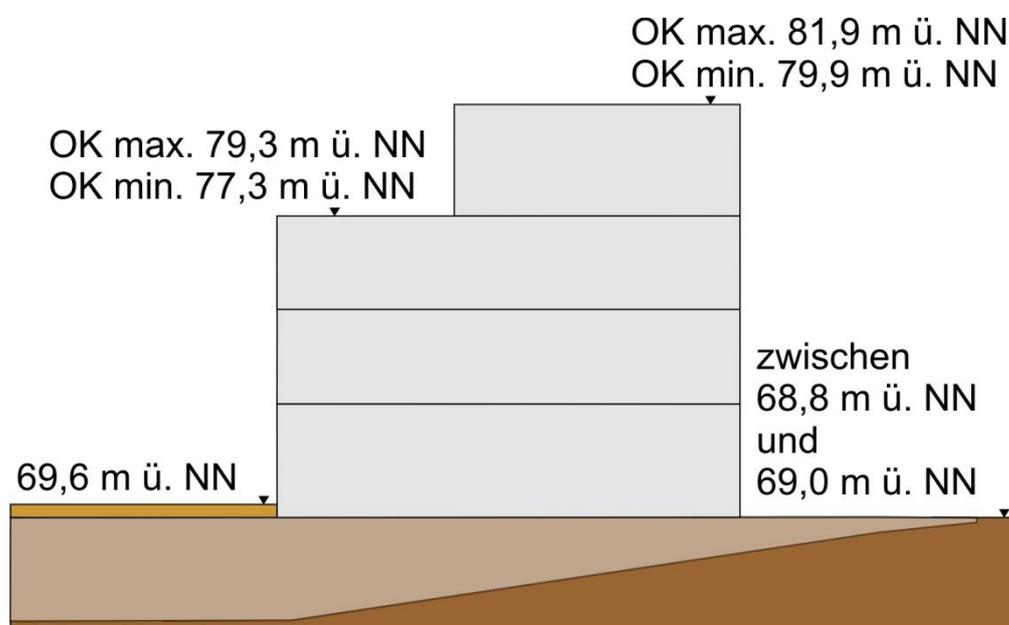
zu können, ist eine weitergehende Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 notwendig. Die erforderlichen Stellplätze sollen nach dem städtebaulichen Konzept überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Darüber hinaus besteht die Notwendigkeit des Anschlusses der Parzelle 28/9 (Am Moselufer 1), welche über das Plangebiet verläuft.

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

### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen über dem festgelegten maßgebenden Höhenbezugspunkt geregelt.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen dienen der im städtebaulichen Konzept vorgesehen Höhenentwicklung sowie der Umsetzung der angestrebten schallschützenden Bauform.



**Abbildung 4:** Systemschnitt zur ergänzenden Darstellung der maximalen Höhe baulicher Anlagen

In Richtung der Mosel und des Moselufeweges sowie der vorhandenen Wohnbebauung wird eine Abstufung festgesetzt. Es wird eine gesonderte minimal und maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Dies dient der Vermittlung zwischen bestehender und neu zu errichtender Bebauung sowie der Vermittlung zwischen Moseluferebereich und Bebauung.

#### 7.1.3 Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. **Als abweichende Bauweise gilt die geschlossene Bauweise. Abstände von den Baugrenzen am nördlichen und westlichen Kopfende der Bebauung sind zulässig.** Hier soll entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine geschlossene Bebauung entstehen, welche der dahinterliegenden Wohnbebauung als Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm dient.

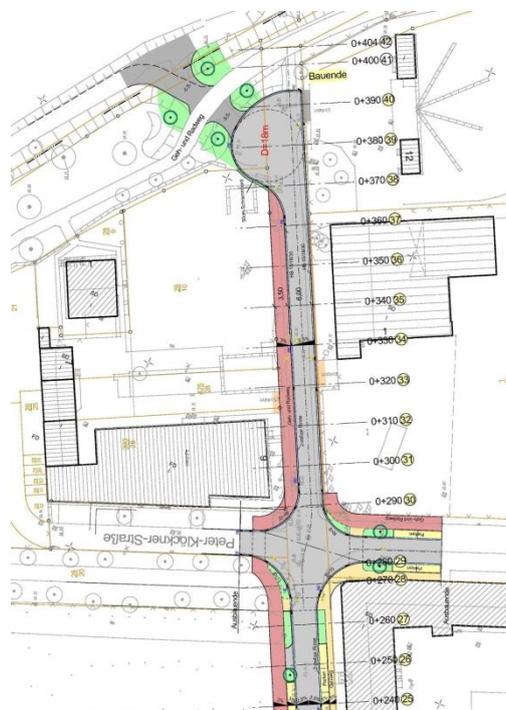
#### 7.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet orientiert sich die Baugrenze an der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen L-förmigen Riegelbebauung.

#### 7.1.5 Verkehrsflächen

Die Peter-Klößner-Straße dient der Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes.

Um eine entsprechend der städtischen Verkehrsplanung (vgl. Abbildung 5) konzipierte Neuordnung des Verkehrs, insbesondere zugunsten von Fußgängern und Radfahrern zu ermöglichen, werden an der südlichen Spitze des Plangebietes sowie an der nordöstlichen Spitze kleinere Flächen als Verkehrsflächen festgesetzt. Diese dienen insbesondere der Schaffung eines Geh- und Radweges am südlichen Grundstücksende sowie der Erstellung eines Wen-dehammers am nördlichen Ende der Peter-Klößner-Straße.



**Abbildung 5:** Ausschnitt aus der „Vorplanung – Ausbau der Peter-Klößner-Straße in Koblenz-Rauental“ der Stadt Koblenz (Ansicht gedreht)

#### 7.1.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Festsetzung für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen dient der Ausweisung eines Bereiches für den Anschluss von Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen an die Peter-Klößner-Straße. Die Lage der Zu- und Abfahrten wird zu Vermeidung zusätzlicher Verkehre und mit ihnen einhergehender Immissionen im Nebenast der Peter-Klößner-Straße getroffen.

#### 7.1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen dient der Ausweisung der nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 notwendigen Anzahl an Stellplatzflächen. Die oberirdischen Stellplätze direkt anschließend an

die Verkehrsflächen sind notwendig, um den nordwestlich gelegenen Bereich des Grundstückes von Fahrzeugen freizuhalten. Die Festsetzung von Flächen für eine Tiefgarage dient der Unterbringung des überwiegenden Teils der notwendigen Stellplätze des Plangebiets.

#### **7.1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Zum Schutz des Allgemeinen Wohngebietes 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).

Über die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile hinaus werden zur Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm an der östlichen und Teilen der südlichen Gebäudeseite feststehende Verglasungen vorgeschrieben.

Aufgrund der Lärmimmissionen sind Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Dachterrassen) nur an den dazu geeigneten Gebäudeseiten zulässig oder entsprechend bei baulicher Abschirmung der Immission.

Wegen der Lärmimmissionen wird darüber hinaus festgesetzt, dass die zulässige Bebauung als geschlossene Bebauung herzustellen ist. Dies dient der schallabschirmenden Wirkung des Gebäudes für dahinterliegende Freibereiche. Entsprechend werden Tordurchfahrten und sonstige Durchlässe ausgeschlossen.

Wenn nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind, können Ausnahmen zugelassen werden.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche werden diese an der östlichen und zum Teil an der südlichen Gebäudeseite vollständig ausgeschlossen und an der nördlichen Gebäudeseite nur mit zusätzlichen Lärmschutzeinrichtungen, z.B. Wand oder Festverglasung mit einer Mindesthöhe von 2,0 Metern zur Abschirmung der Geräuscheinwirkung der benachbarten Gewerbebetriebe, zugelassen.

#### **7.1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Festsetzung zu versickerungsfähigen Befestigungen dient der Verminderung von Eingriffen in den Wasserhaushalt. Weiterhin wird durch die Festsetzung die Abflussmenge des anfallenden Niederschlagswassers deutlich reduziert.

#### **7.1.10 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 Peter-Klößner-Straße bis zum Grundstück Gemarkung Moselweiß, Flur 2, Flurstück Nr. 28/9 (Am Moselufer 1) eine Trasse mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückes Gemarkung Moselweiß, Flur 2, Flurstück Nr. 28/9 (Am Moselufer 1) zu belasten.

Hierdurch soll ein Anschluss des Grundstückes Gemarkung Moselweiß, Flur 2, Flurstück Nr. 28/9 (Am Moselufer 1) an öffentliche Verkehrsflächen und technische Infrastruktureinrichtungen gesichert werden.

### **7.1.11 Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzungen dienen der Schaffung einer gestalterischen Mindestqualität und einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes und somit der Anpassung und Eingliederung in das durchgrünte Landschaftsbild des Moseluferbereiches.

Dies betrifft insbesondere die Begrünung der Tiefgarage. Da hier zudem die Orientierung der privaten Freisitze vorgesehen ist, ist eine Begrünung anzustreben, um eine gestalterische Mindestqualität zu sichern. Diese dient zugleich auch der Aufenthaltsqualität der Bewohner, da durch die Durchgrünung des Grundstückes eine optische Erweiterung der privaten Freisitze einhergeht.

Die Festsetzung einer Dachbegrünung im obersten Geschoss dient dem Ausgleich der zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ durch die Tiefgarage. Des Weiteren wird durch die Begründung der Dachflächen ein Beitrag zur positiven Entwicklung des Kleinklimas geleistet. So werden jahreszeitliche Temperaturschwankungen durch den Einbau von Gründächern minimiert. Darüber hinaus werden durch Dachbegrünungen und Gründächer Staube aus der Luft gefiltert und dauerhaft gebunden.

## **8 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Mit der Planung beabsichtigt die Stadt die Grundlage für die Wiedernutzung des brachgefallenen Areals des Autohauses 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 Moselufers sowie der Innenstadt weist der Standort eine besondere Eignung für eine wohnbauliche Nachverdichtung auf. Das planerische Konzept trägt der besonderen Lage im Übergangsbereich von gewerblicher Nutzung und dem Wohngebiet Rauentalshöhe Rechnung.

### **8.2 Auswirkungen auf den Verkehr**

#### **8.2.1 Verkehrliche Erschließung**

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

Die Hupterschließung des Plangebietes ist über die Peter-Klößner-Straße bereits sichergestellt. Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes „Am Moselufer 1“ wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht innerhalb des Plangebietes sichergestellt.



**Abbildung 6: Vorplanung zum Ausbau der Peter-Klößner-Straße**

### 8.2.2 Verkehrserzeugung und -vermeidung

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

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

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

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

### 8.2.3 Radverkehr

#### Anbindung an das Radverkehrsnetz

Die aktuelle Verkehrsplanung (Stand Vorplanung) der Stadt Koblenz (vgl. Abbildung 6) sieht entlang des westlichen Rands der Peter-Klößner-Straße erstmalig die Anlage eines gemeinsamen Geh- und Radwegs bzw. Gehweg mit Zusatz „Radfahrer frei“ vor.

Dieser endet an der Wendeanlage neben dem nordöstlichen Rand des Plangebietes. Mit Überquerung der Wendeanlage ist der Radverkehr an den Moseluferweg (gemeinsamer Geh- und Radweg) angebunden. Der Moseluferweg ist Bestandteil des überregionalen wie auch innerstädtischen Radverkehrsnetzes. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 2,5 bis 3 km.

In südlicher Richtung auf die Schlachthofstraße hin muss der Radverkehr ab dem Knotenpunkt Peter-Klößner-Straße / Karl-Tesche-Straße auch weiterhin die Fahrbahn im Mischverkehr mitbenutzen. Im Bereich der Einmündung in die Schlachthofstraße besteht eine Radverkehrsanlage (gemeinsamer Geh- und Radweg) im gegenüberliegenden Seitenraum der Schlachthofstraße. In etwa 50 m bzw. 120 m Entfernung sind auf der Schlachthofstraße lichtsignalierte Überquerungsmöglichkeiten der Fahrbahn vorhanden.

#### Anlagen für den ruhenden Fahrradverkehr

Im allgemeinen Wohngebiet ist auf privatem Grund die Schaffung von Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl unweit der Gebäudezugänge empfehlenswert.

Darüber hinaus gewinnen für das Einstellen hochwertiger Fahrräder der Bewohnerschaft überdachte, diebstahlgeschützte Anlagen, beispielsweise in einer Tiefgarage untergebracht, zunehmend an Bedeutung.

### 8.3 Immissionsschutz

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

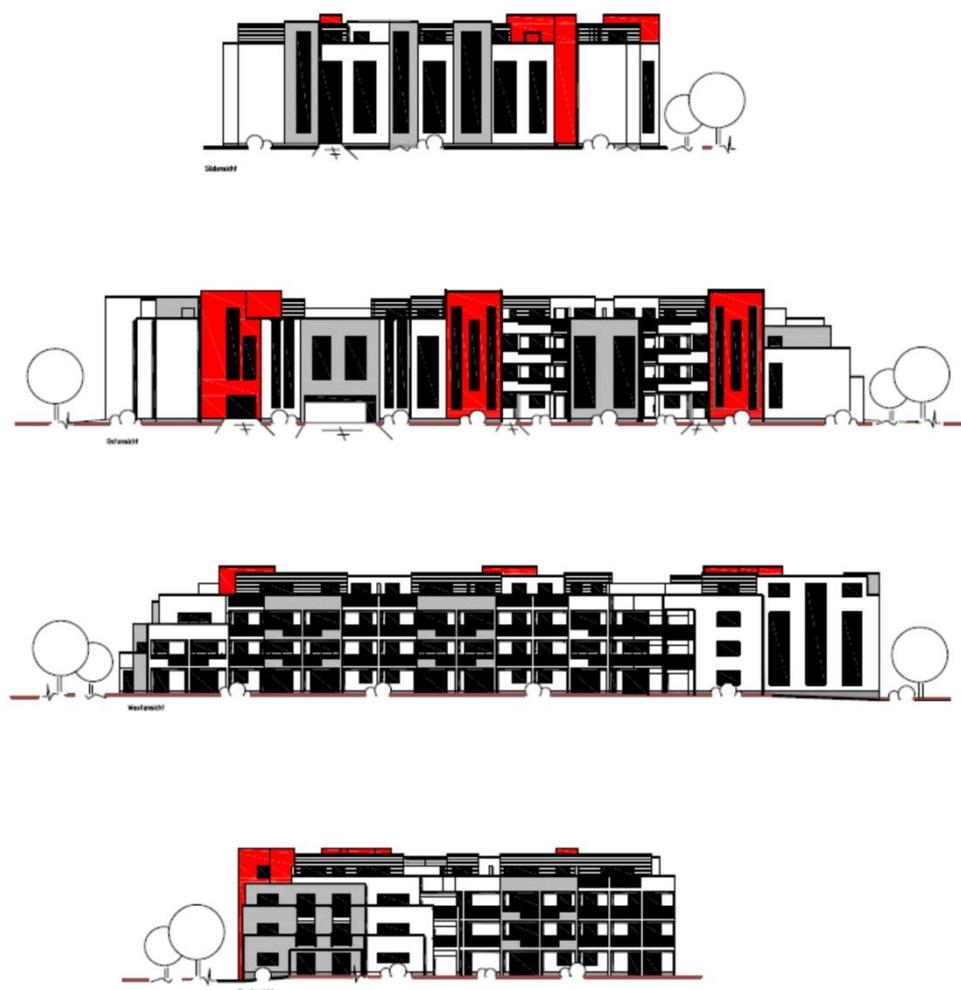
In Gemengelagen kann der immissionsschutzrechtliche Grundsatz der Funktionstrennung durchbrochen werden. Nach den Umständen des Einzelfalles sind geeignete Konzepte und Maßnahmen zur Konfliktbewältigung zu entwickeln.

Durch die Bebauungspläne Nr. 73 Teil A (hier wird die konkrete Art der Nachnutzung der Flächen noch diskutiert) und den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 308 wird der Übergangsbereich von vorhandenen Wohngebieten und Gewerbegebieten neu geordnet. Dadurch, dass vormals gewerblich genutzte Bereiche teilweise zu Wohngebieten entwickelt werden, wird insgesamt die Grenzlinie zwischen Wohnen und Gewerbe verschoben, jedoch ohne dass die Nutzungsarten näher aneinander rücken.

Übergreifend wird das Konzept einer abschirmenden Riegelbebauung verfolgt, welche die vorhandene und neu geplante Wohnbebauung vor den Immissionen des Gewerbegebietes schützt.

Im Fall des Bebauungsplanes Nr. 308 ist keine ausreichende Fläche für ein abgestuftes Nutzungskonzept gegeben. Zudem ist die Fläche aufgrund ihrer direkten Lage an der Mosel für das Wohnen besonders geeignet.

Eine Lärmschutzanlage in städtebaulich noch vertretbarer Höhe würde aufgrund der flächigen Ausdehnung der maßgeblichen Lärmquellen ebenfalls keinen wirksamen Schutz vor den Geräuschen der Gewerbebetriebe bieten. Daher wird hier das Konzept verfolgt, die Wohnbebauung selbst, unmittelbar an das Gewerbegebiet angrenzend, als geschlossenen mehrgeschossigen Bauriegel zu errichten (vgl. Abbildung 7).



**Abbildung 7: Süd- (1) und Ostansicht (2), West- (3) und Nordansicht (4) der geplanten Wohnbebauung (Stand: März 2013)**

Die neue Bebauung ist an ihrer dem Gewerbegebiet zugewandten Süd- und Ostseite (vgl. Abbildung 7, Ansicht 1 und 2) erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Dieser Konflikt wird

bewältigt, indem passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festverglasungen mit ausreichenden Schalldämm-Maßen in Kombination mit Lüftungseinrichtungen festgesetzt werden. Alternativ wurden auch die Grundrissorientierung und eine vorgesetzte Lärmschutzfassade geprüft. Der Festverglasung in Kombination mit Lüftungseinrichtungen wurde jedoch unter funktionalen, baugestalterischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten der Vorzug gegeben.

An der West-/Nordwestseite (vgl. Abbildung 7, Ansicht 3 und 4) der neuen Bebauung entstehen ruhige Außenwohnbereiche als Terrassen und Balkone sowie eine Grünfläche mit direktem Bezug zur Mosel. Insgesamt entsteht sowohl hinsichtlich des Immissionsschutzes als auch hinsichtlich Besonnung und Belichtung eine hohe Wohnqualität, ohne dass sich Einschränkungen für die benachbarten Gewerbebetriebe ergeben.

Zusätzlich werden bei diesem Konzept auch die westlich und südlich angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohngebäude von den Immissionen des Gewerbegebietes – insbesondere des Betonmischwerkes – abgeschirmt.

### 8.3.1 Geräuschemission

Zum Bebauungsplan wurde ein Lärmgutachten<sup>5</sup> erstellt. **Dieses beurteilt insbesondere die vorhandenen Emittenten im Umfeld des Plangebietes.**

**Aufgrund während der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangener Stellungnahmen wurde das Lärmgutachten dahingehend angepasst, dass von einer maximal zulässigen Belegung des Plangebietsumfeldes im Sinne gewerblicher Nutzungen und daher einer maximalen Immission auf das Plangebiet ausgegangen wird. Angerechnet werden hierbei lediglich die an der Bestandsbebauung im Westen einzuhaltenden Immissions-Grenzwerte. Das überarbeitete Gutachten<sup>6</sup> kommt zu folgenden Ergebnissen:**

#### Gewerbelärm

**„Die Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen erfolgt anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005.**

**Im Tagzeitraum (6.00-22.00 Uhr) werden an den Immissionsorten an der östlichen Baugrenze im lautesten Geschoss Beurteilungspegel von bis zu 64,3 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert bzw. Orientierungswert für Gewerbelärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten tags von 55 dB(A) wird um bis zu 9,3 dB(A) überschritten. Die Geräuscheinwirkungen werden maßgeblich durch den Betrieb des Betonmischwerkes Kann Beton GmbH und den Gabelstaplerbetrieb des Autolackierzentrums Mittelrhein bestimmt. An der nördlichen Baugrenze sind durch die Gewerbelärmeinwirkungen des Betonmischwerkes im lautesten Geschoss Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 61,1 dB(A) zu erwarten. Die Überschreitung des Immissionsrichtwerts beträgt 6,1 dB(A).**

---

<sup>5</sup> FIRU Gfl mbH (07/2013): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 308 „Peter-Klößner-Straße am Moselstausee“; Kaiserslautern.

<sup>6</sup> FIRU Gfl mbH (06/2015): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 308 „Peter-Klößner-Straße am Moselstausee“; Kaiserslautern.

An der westlichen und südlichen Baugrenze wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete am Tag in allen Geschossen eingehalten.

Der geplante in Richtung Peter-Klößner-Straße geschlossene Baukörper bewirkt eine deutliche Schallabschirmung. In den lärmabgewandten Freibereichen westlich des Baukörpers unterschreiten die zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen den Immissionsrichtwert bzw. Orientierungswert von 55 dB(A) am Tag deutlich um mehr als 5 dB(A).

In der lautesten Nachtstunde wird der Immissionsrichtwert bzw. Orientierungswert von 40 dB(A) nachts an allen Fassaden in allen Geschossen des geplanten Gebäudes eingehalten.

Wegen der prognostizierten Überschreitungen des Orientierungswerts im Tagzeitraum durch Gewerbelärmeinwirkungen der bestehenden Betriebe östlich der Peter-Klößner-Straße sind an den von Überschreitungen betroffenen Immissionsorten Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Es wird empfohlen, die Grundrisse der Wohnungen innerhalb des geplanten Gebäudes so zu organisieren, dass diese keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Räumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeits-/ Gästezimmer) an der Nord- und Ostfassade aufweisen.“<sup>7</sup>

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (vgl. Kap. 7.1.8)

#### Verkehrslärm

„Die auf Basis der Angaben des Amts für Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Koblenz zur Verkehrsbelastung unter Berücksichtigung zukünftiger Verkehrssteigerungen ermittelten Verkehrslärmeinwirkungen führen an der der Peter-Klößner-Straße zugewandten Fassade des Baukörpers (Baugrenze) zu Verkehrslärmbeurteilungspegeln, die den Orientierungswert Tag für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um bis zu gerundet 6 dB(A) überschreiten. An der östlichen Hälfte der südlichen Baugrenze werden am Tag Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert Tag wird um bis zu 6 dB(A) überschritten. Entlang der westlichen Hälfte der südlichen Baugrenze wird der Orientierungswert Tag eingehalten. An der straßenabgewandten westlichen und nördlichen Baugrenze wird der Orientierungswert Tag an allen Immissionsorten eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV Tag von 59 dB(A) wird an der straßenzugewandten östlichen und südöstlichen Baugrenze überschritten. An allen weiteren Abschnitten der Baugrenzen wird der Immissionsgrenzwert eingehalten.

Im Nachtzeitraum überschreiten die Verkehrslärmeinwirkungen an der der Peter-Klößner-Straße zugewandten östlichen und südlichen Baugrenze in allen Geschossen den Orientierungswert Nacht für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 45 dB(A). Es werden dort Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) prognostiziert, die den

---

<sup>7</sup> FIRU GfI mbH (06/2015): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 308 „Peter-Klößner-Straße am Moselstausee“; Kaiserslautern Seite 32.

Orientierungswert um bis zu 9 dB(A) überschreiten. An der straßenabgewandten westlichen und nördlichen Baugrenze wird der Orientierungswert Nacht eingehalten.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV Nacht von 49 dB(A) wird an der nördlichen und westlichen Baugrenze sowie der westlichen Hälfte der südlichen Baugrenze eingehalten, an der östlichen und der südöstlichen Baugrenze um bis zu 5 dB(A) überschritten.“<sup>8</sup>

Aufgrund der Überschreitungen werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

### 8.3.2 Geruchsmission

Von der geplanten Nutzung sind keine Geruchsemissionen und damit Beeinträchtigungen auf umliegende schutzwürdige Nutzungen zu erwarten, da es sich um Wohnbebauung handelt. Gleichwohl sind jedoch Auswirkungen umliegender gewerblicher Nutzungen auf die geplante schutzbedürftige Nutzung festzustellen.

Zur Beurteilung möglicher Geruchsmissionen durch das in der Nähe des Plangebietes befindliche Autolackierzentrum wurde ein Gutachten<sup>9</sup> zu Geruchsmissionen erarbeitet. Im Rahmen des Gutachtens wurden die Lösemittlemissionen ermittelt, Ausbreitungsberechnungen durchgeführt und die Geruchssituation abgeschätzt und anhand der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) beurteilt.

„Die Geruchsmissionsrichtlinie nennt für Wohn- und Mischgebiete als Richtwert für die Erheblichkeit von Gerüchen nach Bundes-Immissionsschutz-Gesetz 10 % der Jahresstunden, für Gewerbe- und Industriegebiete 15 % der Jahresstunden. Für den geplanten Bereich der Wohnbebauung wurden die hier bestehenden Geruchseinwirkungen des Lackierzentrums durch

- Abschätzung aufgrund der Windrichtungsverteilung,
- Berechnung auf Grundlage der Emissionsdaten des Lackierzentrums Mittelrhein und
- eine Kurzzeitbegehung

ermittelt und festgestellt. Die Ergebnisse der Abschätzung decken sich mit dem Berechnungsergebnis, welches eine Geruchshäufigkeit zwischen 0,3% und 2,5% ausweist, die Immissionsabschätzung lässt Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von 1,9% – 2,4% der Jahresstunden an einzelnen Aufpunkten erwarten. Eine theoretische Maximalabschätzung führt hier zu einer Geruchswahrnehmungshäufigkeit von ca. 8 % der Jahresstunden.

---

<sup>8</sup> FIRU Gfl mbH (06/2015): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 308 „Peter-Klößner-Straße am Moselstausee“; Kaiserslautern Seite 11.

<sup>9</sup> Dipl.-Ing. Christian Deichmüller (10/2012); Beurteilung der Geruchsmissionen aus dem Autolackierzentrum am Mittelrhein Koblenz-Raental; Vallendar.

Bei einer Kurzzeitbegehung konnten Wahrnehmungen selbst im Nahbereich ausschließlich im Lee der Anlage verzeichnet werden, so dass Abschätzung und Berechnung in ihrem Ergebnis gestützt werden.“<sup>10</sup>

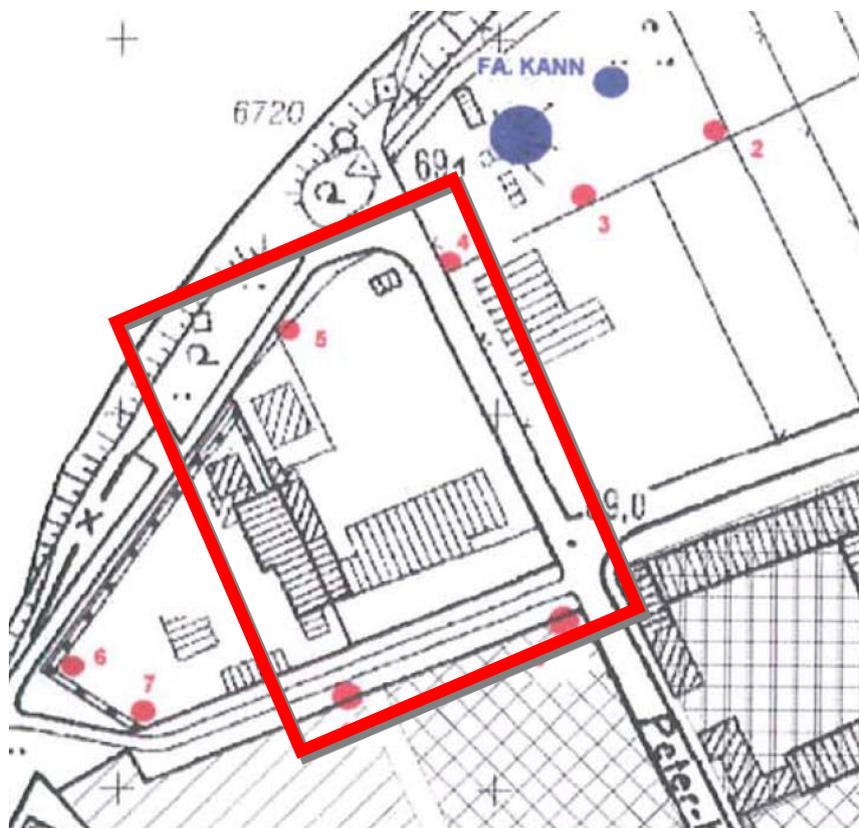
Für die angestrebte Wohnnutzung bestehen somit keine erheblichen Geruchsimmissionen.

### 8.3.3 Staubimmission

Die Auswirkungen umliegender gewerblicher Nutzungen auf die geplante schutzbedürftige Nutzung wurden durch einen Gutachter ermittelt.

#### Gutachten 2004:

Laut Gutachten aus dem Jahr 2004<sup>11</sup> bezüglich der Belastung des Gebietes mit Staub, hervorgerufen durch die Firma Kann Beton, liegen jedoch keine über den gesetzlichen Grenzwerten liegenden Belastungen vor (vgl. Abbildung 8).



**Abbildung 8: Lage der unterschiedlichen Messpunkte in Bez. zu Fa. Kann<sup>12</sup>**

<sup>10</sup> Ebd., S. 7.

<sup>11</sup> Dipl. Ing. Habenicht Ingenieurgesellschaft mbH (2004); Staubimmissionsgutachten, Amt 61/Stadtplanungsamt Koblenz, Ergebnisbericht; Mainz/Vallendar.

<sup>12</sup> vgl. ebd., S. 11.

Es werden die zulässigen Grenzwerte von 350 mg/m<sup>2</sup> und Tag selbst an den Messpunkten mit einer Höchstbelastung nicht überschritten. Gegenüber der durch Messung ermittelten Staubniederschlagsbelastung von 217,08 mg/m<sup>2</sup> und Tag liegt bei einem Emissionsmassenstrom mit einer Quellstärke von 8 kg/h die rechnerische Belastung sogar nur bei 32,3 mg/m<sup>2</sup> und Tag. Hieraus ergibt sich eine Differenz von 185 mg/m<sup>2</sup> und Tag.

Insbesondere wird in dem Gutachten darauf hingewiesen, dass höhere Staubbelastungen als die rechnerisch durch Kann-Beton zu erwartenden auch durch die großen Brachflächen im direkten Umfeld des Plangebietes zustande kommen. Da diese im Zuge unterschiedlicher Bauungsvorhaben beseitigt werden, sind letztlich deutlich geringere Werte zu erwarten.

Aufgrund während der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangener Stellungnahmen wurde das Staubgutachten dahingehend ergänzt, dass, in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, eine dreimonatige Kurzzeitmessung anfallender Stäube innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchgeführt wurde.

#### Gutachten 2014:

Der Bericht des Gutachters<sup>13</sup> kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Bei der 2014 durchgeführten Messreihe für Staubniederschlag wurden die Messungen im Zeitraum August bis Dezember 2014 über insgesamt 105 Tage durchgeführt, so dass der Jahresmittelwert für das Kalenderjahr 2014 aus ca. 28 % der möglichen Messwerte gebildet werden kann. Die gemessenen Werte liegen mit einem gemessenen durchschnittlichen Staubniederschlag von 47 mg/(m<sup>2</sup>\*d) deutlich unter dem Immissionswert von 350 mg/(m<sup>2</sup>\*d). Auch unter Berücksichtigung der meteorologischen Verhältnisse während des Messzeitraums ergibt sich kein anderes Bild. Lediglich innerhalb der ersten 11 Tage waren die Niederschlagsmengen deutlich gegenüber dem langjährigen Mittel erhöht, während des weiteren Messzeitraums über 94 Tage waren die Niederschlagsmengen deutlich geringer als das langjährige Mittel, so dass insgesamt die Niederschlagssituation als repräsentativ angesehen werden kann und hieraus kein relevanter Einfluss auf das Ergebnis abzuleiten ist.“<sup>14</sup>

„Die Ergebnisse der im Zeitraum vom 20.08.2014 bis zum 03.12.2014 durchgeführten Staubniederschlagsmessungen liegen mit im Mittel gemessenen 47 mg/(m<sup>2</sup>\*d) bei 13 % des Immissionswertes, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile durch Staubniederschlag im Sinne der TA Luft sind für den Bereich der geplanten Bebauung nicht zu erwarten.“<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> SAI – Stadtplanung Architektur Immissionsschutz (05/2015): Untersuchung von Staubimmissionen zum Bebauungsplan Nr. 308 „Peter-Klößner-Straße am Moselstausee“; Vallendar.

<sup>14</sup> SAI – Stadtplanung Architektur Immissionsschutz (05/2015): Untersuchung von Staubimmissionen zum Bebauungsplan Nr. 308 „Peter-Klößner-Straße am Moselstausee“; Vallendar, S.9.

<sup>15</sup> SAI – Stadtplanung Architektur Immissionsschutz (05/2015): Untersuchung von Staubimmissionen zum Bebauungsplan Nr. 308 „Peter-Klößner-Straße am Moselstausee“; Vallendar, S. 11.

## 8.4 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft

### Eingriffe in Natur und Landschaft

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

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

Zur Minimierung der durch die Planung unvermeidbaren Eingriffe dienen insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Begrünung der Baugrundstücke und (Tief-)Garagen.

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

Auf den Erhalt des im Plangebiet vorhandenen Bewuchses wird aufgrund des geplanten städtebaulichen Konzeptes, des sich daraus ergebenden Abstandes zwischen potentieller Bebauung und Baumbestand sowie der geringen Wertigkeit verzichtet.

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

### Artenschutz

#### Flora

„Im zentralen Bereich des Grundstückes findet sich eine Brache aus offenem, fast vegetationslosem und stark verdichtetem Kies-Sand-Boden, der zeitweise als Park- oder Lagerplatz (Steinschutt, Holz, etc.) genutzt wird. Am Rand der zentralen, offenen Fläche wachsen trockene Ruderalfluren, die zum Teil von hochwüchsigen Arten wie Nachtkerze dominiert werden.

Im [Nord-Osten] wächst eine ca. 15 m lange und 5 m breite Gebüsch-Baumhecke aus Robinien, einzelnen Hainbuchen und Pappeln sowie Brombeeren. Die dominierenden, jungen Robinien erreichen eine Wuchshöhe von ca. 8-10 m und haben einen Stammdurchmesser von unter 20 cm.

Die hier vorhandenen Biotoptypen sind häufig, ungefährdet und genießen keinen gesetzlichen Schutz. Unter den 62 nachgewiesenen, höheren Pflanzenarten [...] findet sich nur eine nach der Roten Liste Deutschlands ‚bedrohte‘ Art (Hieracium cymosum, Trugdoldiges Habichtskraut). Sie hat keinen gesetzlichen Schutz.“<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Grontmij (10/2012), Artenschutzrechtliche und naturschutzfachliche Begutachtung B-plan 308 (Peter-Klößner-Str. 9), Koblenz, S. 1 f.

### Brutvögel

„Von den 19 beobachteten Vogelarten treten nur Amsel, Hausrotschwanz und Mönchsgrasmücke als Brutvögel im Gebiet auf [...]. Alle anderen Arten nutzen die Brachflächen gelegentlich zur Nahrungssuche oder sind lediglich überfliegend erfasst worden.

Die Brutplätze (jeweils ein Brutpaar) von Amsel und Mönchsgrasmücke befinden sich in den höheren Gehölzen des Grundstück-begleitenden Moseluferweges. Das Brutpaar des Hausrotschwanzes nutzt den Dachüberstand des ehemaligen Autohauses als Niststätte.

Um Konflikte mit den Tötungs- und Zerstörungsverboten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig:

V1: Bauzeitenregelung: Gebäudeabriss und Gehölzrodung in der Zeit von 31.10. bis 15.03. (außerhalb der Vogel-Hauptbrutzeit)

A1: Ausgleich Nischenbrutplatz: Als Ausgleich für den Verlust einer Niststätte des Hausrotschwanzes werden [...] zwei Nischen- oder Halbhöhlennistkästen [...] angebracht.“

### Fledermäuse

„Im untersuchten Gebiet konnten zwei Fledermausarten ermittelt werden, die als Nahrungsgäste festgestellt wurden.

[...] An oder in den untersuchten Gebäuden konnte keine Lebensstätte der Art ermittelt werden. [...] Der geplante Gebäudeabriss und die Gehölzrodung ergeben keine Beeinträchtigungen für die festgestellten Fledermausarten.“

### Heuschrecken

„Im Gebiet treten insgesamt sechs Heuschreckenarten auf. Dies sind ungefährdete Arten der trockenen Brachen und Waldrandbiotope. Keine der erfassten Arten hat hohe ökologische Ansprüche und zeigen auch keine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit des kleinflächigen Gebietes an.“

### Nachtfalter (Nachtkerzenschwärmer)

„Die artspezifische Suche nach Vorkommen des gesetzlich geschützten Nachtkerzenschwärmers blieb erfolglos, obwohl zahlreiche geeignete Pflanzen wie Weidenröschen etc. vorhanden sind.“

### Reptilien

„Die spezifische Suche nach Reptilien blieb bei viermaliger Wiederholung bei gut geeigneter Witterung erfolglos. Das Untersuchungsgebiet bietet zwar potenziell geeignete Nahrungshabitats, weiterhin notwendige Biotop zur Überwinterung fehlen aber.“

### Fazit:

„Die untersuchte Fläche hat nur geringe ökologische und naturschutzfachliche Bedeutung.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. eines Umweltschadens nach § 19 BNatSchG zu vermeiden, sind [...] [o.g.] Maßnahmen notwendig.“<sup>17</sup>

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

## 8.5 Gender Planning

Tabelle 2: Check-Liste zum „Gender Planning“

<b>Funktionsmischung / Vermeidung von Monostrukturen / kurze Wege</b>	
<b>X</b>	<b>Horizontale Funktionsmischung durch</b>
X	Ausweisung der Gebietstypen allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet
X	Lage der Gebietsarten zueinander
-	<b>Vertikale Nutzungsmischung oder Nutzungsmischung in sonstigen Teilen baulicher Anlagen</b>
<b>X</b>	<b>Verbindende Wegeketten für Fuß- und Radverkehr zu</b>
X	Versorgungseinrichtungen
X	Gemeinbedarfseinrichtungen
X	Grün- und Erholungsflächen
X	Spiel- und Sportanlagen
-	<b>Ausweisung von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und Spielplätzen in Verbindung mit Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen</b>
Erläuterung: Das Plangebiet befindet sich an der Peter-Klößner-Straße. In der in Planung befindlichen Ausbauvariante sind Fuß- und Radwege entlang der Straße vorgesehen. Über diese ist das Plangebiet direkt an bestehende Versorgungseinrichtungen (Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelvollsortimenter, Gastronomie, etc.) angebunden. Mit dem Moseluferweg und den dazugehörigen Grün- und Freiflächen ist das Plangebiet an diese und damit gleichzeitig Gemeinbedarfseinrichtungen angeschlossen. Dies gilt in gleicher Weise für Spiel- und Sportanlagen. Insbesondere liegt das Plangebiet in fußläufiger Nähe zu Wassersportvereinen sowie zu einem im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 73 Teil A in Planung befindlichen Spielplatz.	

<b>Versorgung und Infrastruktur</b>	
<b>X</b>	<b>Flächen für Gemeinschaftsanlagen (gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen, Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen in Wohnungsnähe)</b>
Erläuterung:	

<sup>17</sup> Grontmij (10/2012), Artenschutzrechtliche und naturschutzfachliche Begutachtung B-plan 308 (Peter-Klößner-Str. 9), Koblenz, S. 2 ff.

Im allgemeinen Wohngebiet werden sowohl oberirdische Stellplätze ausgewiesen als auch eine Tiefgarage. Die oberirdischen Stellplätze sind direkt den Gebäudezugängen zugeordnet. Die Tiefgarage ist sowohl über Treppen als auch Aufzüge mit den darüber liegenden Wohngeschossen verbunden. Im von der Peter-Klößner-Straße abgewandten Grundstücksbereich entsteht eine Freifläche, die gemeinschaftlich genutzt werden kann.

Freiräume	
<b>X</b>	<b>Netzartige Struktur von Freiräumen in Wohngebieten</b>
X	Wohnortnahe Grünflächen
X	Wohnortnahe Sport- und Freizeitflächen ohne besondere Zweckbestimmung
-	<b>Verbindung der Freiräume durch Wegeketten</b>
<b>X</b>	<b>Maßvolle städtebauliche Dichte</b>
X	Geringe Höhe, hohe Dichte Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen
-	Gemeinschaftsfläche vor und hinter dem Gebäude
Erläuterung: Die Grünanlagen an der Mosel sind sehr gut fußläufig erreichbar. Der im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 73 Teil A geplante Spielplatz und die Grünanlagen an der Mosel sind unmittelbar vernetzt. Im allgemeinen Wohngebiet wird ein Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt.	

Sicherheit	
<b>X</b>	<b>Sicherheit durch Orientierungsmöglichkeiten und Übersichtlichkeit</b>
Erläuterung: Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets, der Lage an der Mosel und der Einbindung des Baugebiets in bestehende Wegestrukturen ist eine gute Orientierung und Übersichtlichkeit gegeben.	

Verkehr	
<b>X</b>	<b>Angemessene Dimensionierung der Verkehrsflächen</b>
<b>X</b>	<b>Ökonomisch und ökologisch angemessene Parkflächen für Fahrzeuge und Anschlüsse an die Verkehrsflächen</b>
<b>X</b>	<b>Voraussetzungen für Barrierefreiheit</b>
-	<b>Ausweisung von Mischverkehrsflächen</b>
-	<b>Sicherheit durch soziale Kontrolle und Einsehbarkeit</b>
X	Sozial kontrollierte Spiel- und Freizeitangebote
-	Keine Tiefgaragen
Erläuterung: Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein verkehrlich voll erschlossenes Grundstück. Die zentrale, 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 ein Staffelgeschoss über Aufzüge anzudienen, wird grundsätzlichen Bedürfnissen der Barrierefreiheit entsprochen. Dies gilt ebenso für die Tiefgarage.

- 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 Peter-Klößner-Straße erfolgen.

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

Anfallendes Regenwasser soll, so weit möglich, nicht über Mischkanäle entsorgt werden.

Der Anschluss an Telekommunikationslinien kann über bestehende Telekommunikationstrassen 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 daher nicht erforderlich.

## 11 Kosten der Planung

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden durch den Vorhabenträger übernommen.

## 12 Flächenbilanz

Aus dem Bebauungsplan werden im Einzelnen folgende Flächengrößen ermittelt:

**Tabelle 3: Flächenbilanzierung (Flächenangaben gerundet)**

Bezeichnung	Fläche ca.
Geltungsbereich	3.905 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.883 qm
Verkehrsflächen	22 qm