STADTLANDBAHN - Heerstraße 177 - 56154 Boppard

Stadt Koblenz

Bebauungsplan Nr. 65a
„Quartiersentwicklung Rauental/Goldgrube, Bahnhaltepunkt Verwaltungszentrum II, „Teilbereich Nord“

Begründung

Fassung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Einholung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im Auftrag der ALDI GmbH & Co KG, Montabaur

Stand: Mai 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 2
2. Lage und Größe des Plangebietes 4
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs 4
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 4
3.1 Landesentwicklungsprogramm/Regionaler Raumordnungsplan 4
3.2 Bauleitplanung 5
3.2.1 Flächennutzungsplanung 5
3.2.2 Benachbarte Bebauungspläne 7
3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 8
4. Städtebauliches Konzept 11
4.1 Ziele des Bebauungsplans 11
4.2 Art der baulichen Nutzung 13
4.3 Maß der baulichen Nutzung 13
4.4 Dachneigung/Dachform 14
4.5. Immissionsschutzmaßnahmen 14
4.6. Naturschutz und Artenschutz 17
5. Wesentliche Auswirkungen der Planung 18

Grundlagen

1. Schalltechnische Untersuchung Ing. Büro Paul Pies vom 22.11.2017
2. Umwelttechnischer Bericht zum Projekt Neubau Wohnbebauung Teilfläche 7b Koblenz-Moselweiß, Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas, 13.07.2016
3. Umwelttechnischer Bericht zum Projekt Neubau Drogeriemarkt Teilfläche 7a Koblenz-Moselweiß, Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas, 13.07.2016
4. Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 65a, Teilbereich Nord, inkl. 2 Karten; SWECO GmbH vom 29.07.2016

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Koblenz hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65a „Quartiersentwicklung Rauental, Bahnhaltepunkt Verwaltungszentrum II“ beschlossen. Mittlerweile hat der Bebauungsplan die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Unterrichtung der Behörden durchlaufen.

Da große Teile des Plangebiets sich noch in Bahnbesitz befinden, wird derjenige Teil, der bereits durch die Fa. Aldi erworben wurde, als „Teilbereich Nord“ abgetrennt und separat zur Rechtskraft geführt. Das Bebauungsplanverfahren im „Teillbereich Süd“ soll weiterverfolgt werden, sobald die Flächen von der Bahn erworben und vom Bahnverkehr freigestellt sind.

Der Geltungsbereich des „Teilbereichs Nord“ umfasst die Teile eines brachliegenden Eisenbahngeländes, welche sich im Eigentum der ALDI GmbH & Co. KG Montabaur befinden. Die Flächen sind komplett von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Im Stadtteil Rauental liegen im Gebiet westlich der Behringstraße zwischen den Gleisen der Moselstrecke und der Moselweißer Straße Betriebsflächen des ehemaligen Moselgüterbahnhofs in erheblichem Umfang brach. Nördlich angrenzend an diese Flächen haben sich an der Moselweißer Straße/ Koblenzer Straße in den vergangenen Jahren verschiedene Nutzungen angesiedelt. Neben einer Seniorenresidenz sind dies insbesondere ein Discounter und ein Verbrauchermarkt. Diese sind Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Rauental, gemäß dem städtischen Einzelhandelskonzept (vgl. Kap. 3.3) der sich entlang der Moselweißer Straße bis zum Saarplatz erstreckt (siehe Abbildung 6).

Der südlich der Bahntrasse angrenzende Stadtteil ‚Goldgrube‘ wird durch wohnbauliche Nutzungen geprägt. Darüber hinaus beherbergt der Stadtteil drei Schulen, das Landesamt für Mess- und Eichwesen sowie den Hauptfriedhof der Stadt Koblenz. Bezüglich der Nahversorgung der Anwohner bestehen räumliche Versorgungslücken. Laut dem Einzelhandelskonzept ist dort lediglich ein rudimentäres Angebot der Nahversorgung vorhanden (Bäcker, Getränke, Kioske, Tankstellenshop, Apotheke), ausschließlich kleinteiliger Geschäftsbesatz. Der Nahversorgungsbedarf der im Stadtteil Goldgrube ansässigen Bevölkerung wird daher vor allem im Nahversorgungszentrum Rauental gedeckt. Aus diesem Grund soll die Vernetzung der beiden Stadtteile durch eine Brückenverbindung über die trennende Bahntrasse hinweg gestärkt werden. Diese ist jedoch nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens,

sondern des eingangs erwähnten „Teilbereichs Süd“, der in einem getrennten Verfahren weiterverfolgt wird.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets „Teilbereich Nord“ (Quelle: LANIS rlp)

Im Rahmen des Bebauungsplan „Teilbereich Nord“ ist ein Urbanes Gebiet (MU) geplant, dass neben einem Drogeriemarkt auch Wohnnutzungen, Handwerksbetriebe, Einzelhandel, Geschäfte und Büronutzungen, Hotels, Gaststätten etc.) ermöglicht.

Durch die Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Mit der Ausweisung eines MU im Anschluss an das Nahversorgungszentrum Rauental an der Koblenzer Straße kann die Versorgungssituation der Anwohner mit Gütern des täglichen Bedarfs durch die Ansiedlung eines weiteren Fachmarkts weiter verbessert werden. Darüber hinaus kann in innerstädtischer Lage ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort geschaffen werden.
- Durch eine spätere Brückenverbindung für Radfahrer und Fußgänger über den bestehenden Gleisbereich zwischen den Stadtteilen ‚Goldgrube‘ und ‚Rauental‘ soll die

Vernetzung der Stadtteile gestärkt und die Versorgungssituation der Anwohner des Stadtteils Goldgrube verbessert werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, denn es geht um die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Nachverdichtung im Innenbereich. Das Plangebiet liegt innerhalb eines zusammenhängend bebauten Teils der Stadt Koblenz. Die zur Bebauung anstehende Fläche gehört diesem Zusammenhang an. Die Maßstäblichkeit und die Einbindung in eine organische Siedlungsstruktur wird durch die Bebauung an der Behring-Straße östlich des Plangebiets, durch die Märkte an der Moselweißer Straße nördlich des Plangebiets sowie durch die Baukörper an der Koblenzer Straße westlich des Plangebiets bestimmt.

Obwohl eine Eingriffsbilanzierung und ein Umweltbericht nicht erforderlich sind, werden diese auf freiwilliger Basis erstellt.

2. Lage und Größe des Plangebietes

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 0,94 ha auf.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Koblenz, Flur 4:

66/105-110, 11/18 (teilweise).

Es existiert eine grundbuchrechtliche Regelung, dass der geplante Drogeriemarkt im MU 1 (Flurstück 66/110) über die Grundstücke 66/97 und 66/98 von Aldi und Rewe erschlossen werden kann.

Das MU 2 wird über die die Behringstraße erschlossen.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsprogramm/Regionaler Raumordnungsplan

Entsprechend den Aussagen des Landesentwicklungsprogramms IV (2008) und des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (2017) liegt die Stadt Koblenz in einem hoch verdichtetem Raum und ist als Oberzentrum ausgewiesen.

Der RROP erhält für die Stadt Koblenz folgende Vorgaben:

- Oberzentrum,
- Festigung der polyzentrischen Struktur,
- weiterer Ausbau der oberzentralen Funktionen,
- bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

Auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung wird das Thema der Innenentwicklung zunehmend bedeutsam. Im vorgesehenen Plangebiet bieten sich hierfür geeignete Potenziale, wie die gegenständliche Bauleitplanung belegt.

3.2 Bauleitplanung

3.2.1 Flächennutzungsplanung

Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB können jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, unter der Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz weist für den Stadtteil Rauental gemischte Bauflächen (Mischgebiet, Gewerbe, Wohnen) und nördlich der Koblenzer Straße überwiegend Sondergebiete aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zum Großteil innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Schienenverkehr.

Abbildung 2: Lageplan Teilbereich Nord

Der Teilbereich Nord grenzt im Norden an ein Misch- und Gewerbegebiet und im Westen an ein Wohngebiet an (vgl. Abbildung 3).

Die Flächen des Urbanen Gebiets sind gänzlich von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

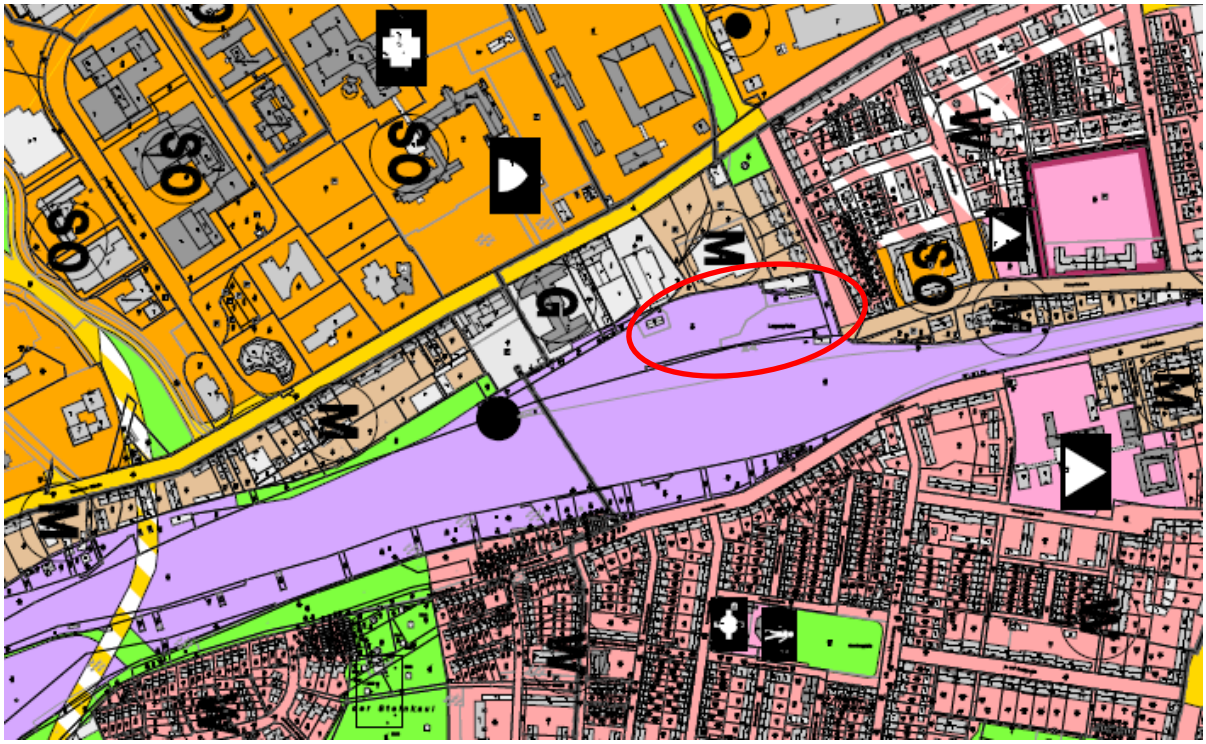

Abbildung 3: Auszug aus dem FNP der Stadt Koblenz

3.2.2 Benachbarte Bebauungspläne

Nördlich der Moselweißer Straße existiert der Bebauungsplan Nr. 58 mit dem Baugebiet „Verwaltungszentrum II“ und östlich der Bebauungsplan Nr. 191 „Bereich zwischen Moselweißer Straße / Behringstraße/ DB-Gelände und Yorckstraße“.

Im Bebauungsplan Nr. 58 sind Sondergebietsflächen, Klinikflächen und Mischgebietsflächen festgesetzt. Die Koblenzer Straße stellt die südliche Grenze dieses Bebauungsplans dar, nur eine kleinere Mischgebietsfläche erstreckt sich südlich über die Koblenzer Straße hinaus. Bei dem zwischenliegenden Bereich mit Verbrauchermärkten, Seniorenresidenz und Hotel handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich. In einem solchen Bereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Voraussetzungen des § 34 BauGB entspricht.

Bei dem östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 191 „Bereich zwischen Moselweißer Straße / Behringstraße / DB-Gelände und Yorkstraße“ wurden Allgemeine Wohngebiete, Mischgebietsflächen und ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt, wobei die Wohnbauflächen überwiegen (siehe Abbildung 4). Östlich der Behringstraße wurde ein allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und IV zulässigen Voll-

geschossen festgesetzt. Bezüglich der zulässigen Höhe fügt sich das geplante Vorhaben im MU 2 also gut in das Umfeld ein.

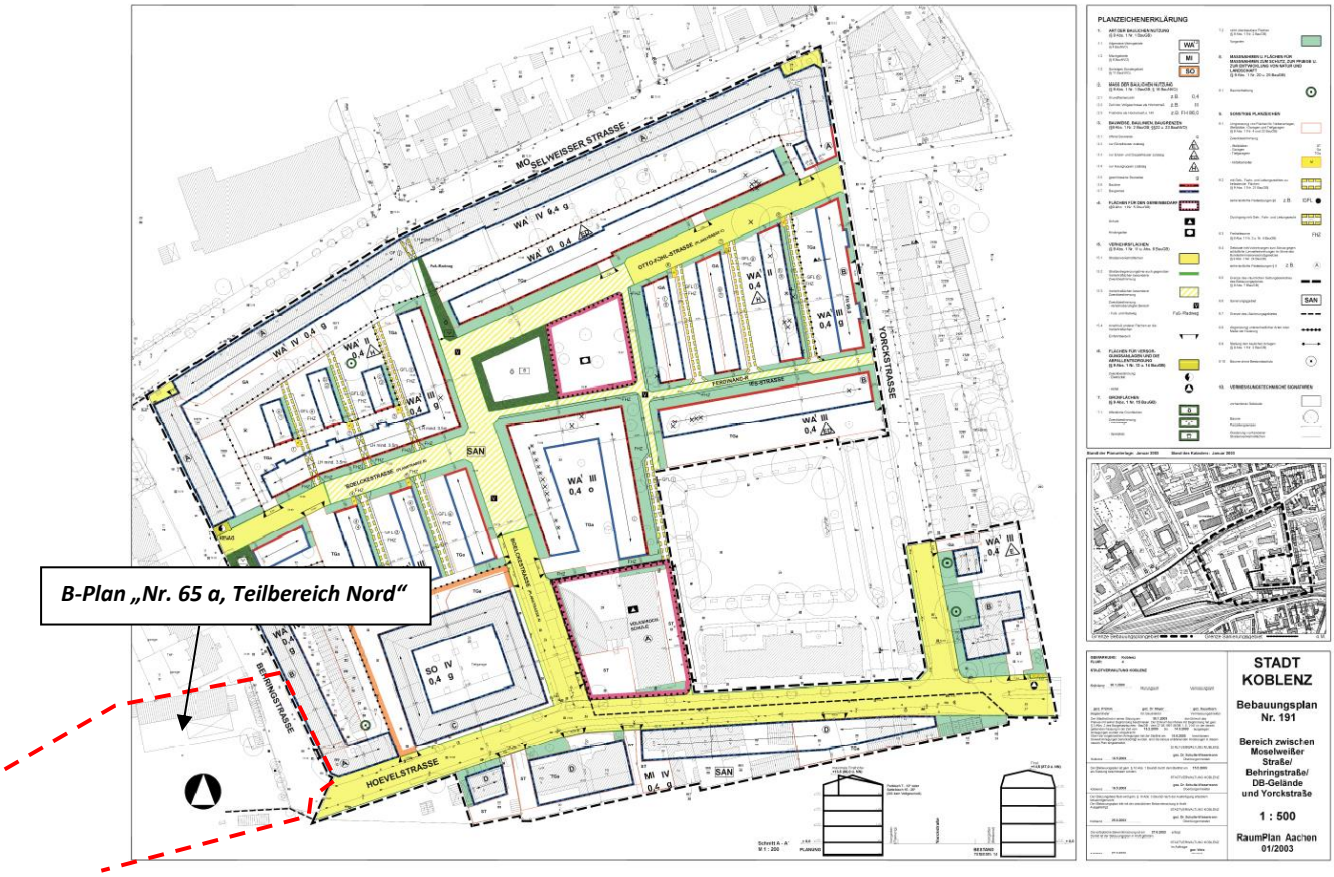

Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 191: „Bereich zwischen Moselweißer Straße / Behringstraße / DB-Gelände und Yorkstraße“

3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Planung und Politik stehen vor der Aufgabe, wohnungsnahe Versorgungsstrukturen zu sichern und weiter zu entwickeln. Als Entwicklungsziel bezüglich der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist eine flächendeckende wohnungsnahe Grundversorgung in Koblenz anzustreben. Die Stadtteilzentren, so auch der zentrale Versorgungsbereich Rauental, übernehmen wesentliche stadtteilbezogene und teilweise stadtteilübergreifende Aufgaben der Nahversorgung.

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz aus dem Jahr 2016[1] bestehen in Rauental Verkaufsflächen in einer Größe von 13.860m², was einem Anteil von ca. 5 % an der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Koblenz entspricht. Es handelt sich um ein sich bandartig entlang der Moselweißer Straße zwischen den Magnetbetrieben Rewe und Aldi im Westen und der Einmündung Baedekerstraße im Osten erstreckendes Nahversorgungszentrum. Der Rewe-Supermarkt und der Aldi-Discountmarkt fungieren als zeitgemäße Magnetbetriebe.

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll dem allgemein zunehmenden Bedeutungsverlust der zentralen Lagen in den Stadtbezirken durch gezielte Maßnahmen begegnet werden. Im Versorgungsbereich Rauental kann dieses durch die Ergänzung von nahversorgungsrelevanten Betrieben sowie vereinzelt von Betrieben des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs bewerkstelligt werden. Die Warengruppe Drogeriewaren / Kosmetikartikel, Parfümeriewaren ist als ergänzendes Angebot der Nahversorgung von Bedeutung, weshalb sie von GMA als nahversorgungsrelevant eingestuft wird.

Die südlich der Magnetbetriebe Rewe und Aldi gelegene Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65a Teilbereich Nord (MU 1) wurde als Erweiterungsfläche für diese beiden Betriebe (Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich nur im Falle einer Erweiterung) in die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums einbezogen (siehe Abbildung 5).

Die Erweiterung des Aldi-Markts kann auf dem bestehenden Markt-Grundstück (5/21) sowie auf den südlich angrenzenden Flurstücken 66/100 und 66/97 verwirklicht werden. Der Rewe-Markt möchte aktuell nicht erweitern. Für den Fall einer Erweiterung des Rewe-Markts steht hierzu jedoch das Flurstück 66/98 zur Verfügung. Die im Einzelhandelskonzept dargestellten Potenzialflächen werden für die Erweiterung der beiden Magnetbetriebe also nicht vollständig benötigt, so dass sich weitere Nahversorgungspotenziale, z. B. für einen Drogeriemarkt, ergeben.

Der Einzelhandel mit Drogerie- / Parfümeriewaren zählt zu den Branchen mit sehr weitreichenden Veränderungen, was primär durch die Insolvenz des ehemaligen Marktführers Schlecker hervorgerufen wurde. Häufig wurden auf Stadtteilebene bisher vorhandene, kleinflächige Drogerien und –märkte geschlossen, so auch in der Moselweißer Straße. Der in der

[1] GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Koblenz, Endfassung Februar/September 2016, Köln.

Karte ‚Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Rauental' eingezeichnete Einzelhandelsbetrieb mit Gesundheits- und Körperpflegeartikeln in der Moselweißer Straße besteht aktuell nicht mehr. Seit dem Jahr 2008 ist in der Stadt Koblenz ein Rückgang der Verkaufsflächen im Sortiment Gesundheit und Körperpflege von ca. 2.000 m² zu verzeichnen (siehe GMA, S. 30).

Zwar existiert im Stadtteil Rauental bereits ein Drogeriemarkt, dieser befindet sich jedoch an der Peter-Klöckner-Straße, außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs (integrierte Streulage) in einer autokundenorientierten Lage.

Eine GMA-Haushaltsbefragung im Jahr 2014 hat ergeben, dass Drogerie- und Parfümwaren im Stadtteil Rauental zu den am häufigsten vermissten Angeboten gehören. Gemäß den Erhebungen von GMA werden im Stadtteil Rauental bislang nur 17% der Drogeriewaren von den dortigen Einwohnern eingekauft. Das stadtteilbezogene Nachfragepotenzial für das Sortiment Drogerie-/Parfümwaren kann in Rauental derzeit nicht abgedeckt werden. Im Stadtteil Goldgrube, der künftig über eine Fuß-Radwegebrücke angebunden werden soll, sind derzeit keine Drogerieartikel erhältlich.

Eine Haushaltsbefragung der GMA im Jahr 2014 bezüglich der Verkehrsmittelwahl für Einkäufe ergab, dass im Stadtteil Rauental 76% der Einkäufe zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt wurden. Für den Stadtteil Goldgrube liegt dieser Wert bei 78%.

Die Ansiedlung eines Drogeriemarkts innerhalb des MU 1 leistet somit einen Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgungssituation im Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereichs, zu dem auch der Stadtteil ‚Goldgrube' gehört. In diesem Zusammenhang dient die noch zu schaffende Brückenverbindung zum Quartier ‚Goldgrube' der dringend erforderlichen Verbesserung der Versorgungssituation der dortigen Anwohner.

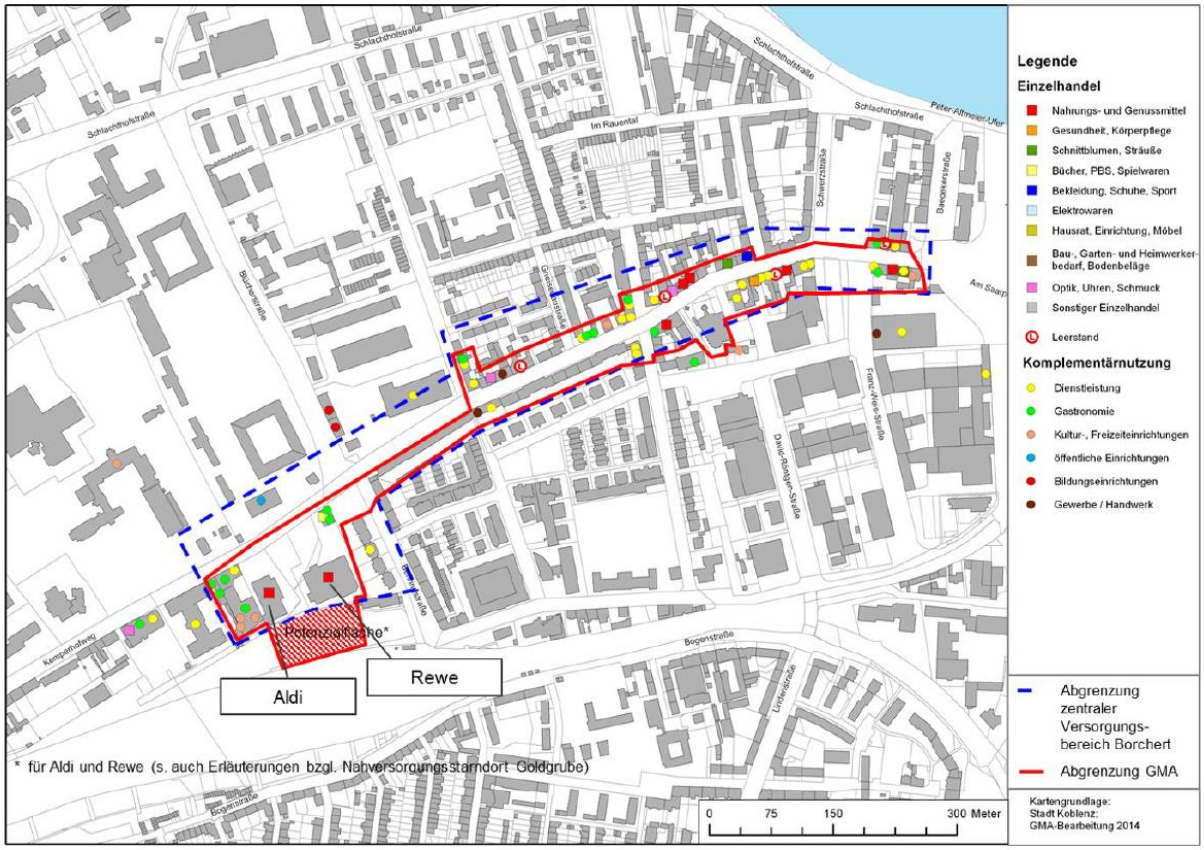

Abbildung 5: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Rauental mit der südlich gelegenen Erweiterungsfläche (rot gegittert)

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Ziele des Bebauungsplans

Die Planung zielt auf eine bauliche Nachverdichtung und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ab, indem brachliegende Bahnflächen reaktiviert werden. Die moderne Stadt soll eine Stadt der kurzen Wege werden, in der Wohnen, Arbeiten, Handel, Kultur und Freizeit in Symbiose in einem Quartier verwirklicht werden können. Hierfür eröffnet das „Urbane Gebiet“ die notwendige Flexibilität.

Durch die Ansiedlung eines Drogeriemarkts im MU 1 soll die Sortimentsvielfalt des Nahversorgungszentrums im Stadtteil Rauental vergrößert werden. Das Vorhaben dient einer besseren Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Versorgungsschwerpunktes. Der

Drogeriemarkt wird über die Grundstücke der nördlich angrenzenden Märkte von Aldi und Rewe erschlossen.

Die Ausweisung eines Urbanen Gebiets in diesem Bereich dient der weiteren städtebaulichen Quartiersentwicklung, denn sie fügt sich gut in das vorhandene Gefüge ein. Die weiteren Vorhaben innerhalb des Gebiets (Wohnen, Praxisräume, Räume für freie Berufe, Fachgeschäfte, Handwerksbetriebe, Kunsthandwerk etc.) profitieren hinsichtlich der günstigen Nahversorgung, der günstigen Anbindung an den Personennahverkehr sowie der komfortablen Parkraumsituation.

Im Hinblick auf den demografischen Wandel und den Klimaschutz werden im Bereich eines fußläufig erreichbaren Nahversorgungsstandortes gelegene Wohnlagen und Arbeitsmöglichkeiten immer attraktiver. Für das MU 2 existiert bereits ein konkretes Nutzungskonzept, welches eine Wohnnutzung vorsieht. Wie oben beschrieben, sind jedoch auch andere Nutzungen denkbar. Zur Vermeidung der Belastung öffentlicher Parkplätze und der Straßenräume durch die künftigen Anwohner bzw. Nutzer ist unterhalb des Komplexes die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Gemäß § 8 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz dürfen Bauwerke unterhalb der Geländeoberfläche ohne Grenzabstand errichtet werden. Im vorliegenden Bebauungsplan ist jedoch vorgesehen, eine Halbtiefgarage zu errichten. Hintergrund ist die zu sichernde Leitungstrasse der Bahn zwischen der Behringstraße und dem Vorhaben im MU 2 mit den entsprechenden Höhenzwangspunkten für Ein- und Ausfahrten. Um die geforderte Anzahl an Pkw-Stellplätzen schaffen zu können, wird festgesetzt, dass die Grundfläche für bauliche Anlagen, die in die vorhandene Geländeoberfläche hineinragen, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden kann. Darüber hinaus darf der Grenzabstand für diese Anlagen auf bis zu 1,5 m verringert werden.

Die im Urbanen Gebiet festgesetzte Dachbegrünung leistet einen Beitrag zum Klimaschutz (Verringerung von Temperaturextremen, ausgleichende Wirkung auf die Luftfeuchte) und trägt zur Zwischenspeicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser bei.

Ein im Rahmen des Bebauungsplans „Teilbereich Süd“ zu realisierendes Parkhaus, welches zwischen dem MU 2 und den Gleisflächen angeordnet werden soll, kann darüber hinaus später zum Schutz der Anwohner und Nutzer im Bereich des MU 2 vor dem Bahnlärm beitragen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss hierbei nicht gleichgewichtig sein. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs sowie der vorhandenen Durchmischung der an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen wird daher die Gebietsart „Urbanes Gebiet“ festgesetzt.

Das Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird ebenfalls umgesetzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe beschränkt (geringfügige Überschreitungen durch Dachaufbauten sind möglich). Die zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den im Umfeld gebauten Bestand. In Verbindung mit den festgesetzten Dachformen (Sattel- Pult- und Flachdach) und Gestaltungsmöglichkeiten (Dachaufbauten, Gründächer, Photovoltaik) gewährleisten die Höhenfestsetzungen eine maßstäbliche Architektur, die eine Einbindung neuer, zeitgemäß gestalteter Gebäude in das Stadtbild ermöglicht.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden als Höhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Mit Ausnahme von technischen Aufbauten, die bis zu 12% der Fläche des obersten Vollgeschosses zulässig sind, dürfen die aufgelisteten Maße nicht überschritten werden. Damit ist gewährleistet, dass neue Baukörper nicht überdimensioniert in Erscheinung treten, sondern sich harmonisch in das Stadtbild einfügen. Hierdurch wird der Fachmarkt im MU 1 entsprechend der Festsetzung von max. 83,50 m über NHN auf 10 m Gebäudehöhe begrenzt und passt sich den umliegenden Einzelhandel im Maß der baulichen Nutzung an. Die in MU 2 ermöglichte Bebauung darf eine maximale Gebäudehöhe von 20 m nicht überschreiten. Entsprechend wurde hierzu eine maximale Gebäudehöhe über NHN von 93,00 m festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an der angrenzenden Bebauung entlang der Behringstraße. Daher werden sich die neu entstehenden Gebäude gut in das Stadtbild integrieren.

Für oberirdische Gebäudeteile ist im MU eine GRZ von 0,8 festgesetzt, welche der Obergrenze des § 17 BauNVO entspricht. Auch vor dem Hintergrund der notwendigen Unterbrin-

gung von Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen kann damit eine gute Ausnutzung des limitierten städtischen Baugrunds gewährleistet werden.

Zur Vermeidung der Belastung öffentlicher Parkplätze und der Straßenräume durch die künftigen Anwohner bzw. Nutzer des MU 2 ist unterhalb des Komplexes die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Aufgrund zu sichernder Leitungen, die parallel zur Behringstraße verlaufen, lässt sich die Tiefgarage nicht vollständig unterhalb der vorhandenen Geländeoberfläche realisieren. Um die geforderte Anzahl an Pkw-Flächen schaffen zu können, wird für Tiefgaragengeschosse festgesetzt, dass die Grundfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden kann. Darüber hinaus darf der Grenzabstand für Tiefgaragen auf bis zu 1,5 m verringert werden.

4.4 Dachneigung/Dachform

Im Umfeld des Plangebiets ist eine heterogene Dachlandschaft vorzufinden. Aufgrund dessen sind in den Festsetzungen Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

4.5. Immissionsschutzmaßnahmen

Für das bauleitplanerische Verfahren wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel in Bezug auf die Bahnlärmimmission der südlichen Gleisanlagen und der Gewerbegeräuschimmissionen der nördlich angesiedelten REWE- und ALDI-Märkte innerhalb der Baugrenzen des Plangebietes ermittelt. Diese sind die Grundlage der erforderlichen Anforderungen an die Schalldämmung der Fassaden der geplanten Gebäude entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 Ausgabe 1989. Die hieraus errechneten resultierenden Schalldämmmaße $R'_{w.res}$ der Außenfassade, sowie die maßgeblichen Außenlärmpegel werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Auch unter Zugrundelegung der neuen DIN 4109, Ausgabe 2016, die den derzeitigen Stand der Technik darstellt, sind die geplanten Vorhaben (unter Berücksichtigung höherer Schutzanforderungen) umsetzbar. Diese DIN wurde jedoch bislang noch nicht eingeführt.

In einem schalltechnischen Gutachten[2] wurden die Lärmquellen Bahnlärm (Grundlage 16. BImSChV) und Gewerbelärm (Grundlage TA-Lärm) betrachtet sowie die maßgeblichen Außenlärmpegel, unter Berücksichtigung des Verkehrs- und Gewerbelärms und der hieraus

[2] Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Bebauungsplan 65a, Koblenz Moselweiß – Untersuchung im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens des Stadtplanungsamtes Koblenz; Boppard-Buchholz, 22.11.2017.

resultierenden Anforderungen an die Bausubstanz einer zukünftigen Bebauung nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ermittelt.

Anhand der Ausgangsdaten erfolgte eine Ausbreitungsberechnung auf das Plangebiet für alle Stockwerke (5 Geschosse). Dabei ergibt sich, dass der Orientierungswert eines Mischgebietes von 60 dB(A) in allen Geschosslagen auf dem gesamten Plangebiet zur Tageszeit überschritten wird. Auch der Orientierungswert für die Nachtzeit von 50 dB(A) wird auf dem gesamten Plangebiet überschritten.

Der Wert für ein Mischgebiet wird hier angehalten da das "urbane Gebiet" in der DIN 18005, welche die Grundlage der Bauleitplanung darstellt, (noch) nicht umgesetzt ist. Inwieweit im Rahmen der DIN 18005 auf die höheren Orientierungswerte zur Tageszeit zurückgegriffen werden kann, lässt sich derzeit nicht beantworten. Auch in der 16. BlmSchV sind für "urbane Gebiete" keine geänderten Grenzwerte festgelegt.

Der Grenzwert der 16. BlmSchV von 64 dB(A) zur Tageszeit wird im nördlichen Teil des Plangebietes, ab einem Schutzabstand von ca. 70 bis 75 m zum nächstgelegenen Gleis in allen Geschossen auf dem gesamten Plangebiet eingehalten. Allerdings wird zur Nachtzeit der Grenzwert von 54 dB(A) in allen Geschosslagen überschritten.

Bezüglich des Gewerbelärms der Märkte ALDI und REWE sind keine Maßnahmen zum Schutz der späteren Nutzung im Plangebiet erforderlich.

Es hat sich gezeigt, dass durch den Schienenlärm erhebliche Überschreitungen des Orientierungswertes zur Tages- und Nachtzeit zu erwarten sind. Somit wären auf dem gesamten Plangebiet bahnzugewandt Terrassen, Balkone und Loggien nicht möglich.

Ein Schutz der Außenwohnbereiche durch aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Wände oder Wälle für alle Geschosslagen (z.B. Balkone), verursacht entsprechend hohe Kosten, so dass vorrangig empfohlen wird, mit einer günstigen Anordnung eines späteren Baukörpers Abschirmeffekte bzw. Schallschatten zu schaffen. So kann z.B. durch einen durchgehenden Gebäuderiegel, der parallel zu den Bahngleisen angeordnet wird, optimalerweise mit westlichen und östlichen Querriegeln, erreicht werden, dass an den zu den Bahngleisen abgewandten Gebäudefassaden und somit auch in den Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien) die Orientierungswerte eines Mischgebietes eingehalten werden können. Dies gilt auch für eine Gebäudeanordnung mit Innenhof.

Dies müsste dann allerdings in einem späteren Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Maßnahmen zum Schutz der Innenräume

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte durch Verkehrslärm ist ein ausreichender Schutz der Innenwohnbereiche durch eine entsprechende Bausubstanz sicherzustellen, falls die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Außenfassaden nicht eingehalten werden können bzw. die hierzu erforderlichen Maßnahmen in keinem Verhältnis zum Schutzzweck stehen.

Hierzu gibt die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" entsprechende Lösungsansätze hinsichtlich der erforderlichen Fassadendämmung (Wände, Fenster, Dächer etc.). Die schalltechnischen Anforderungen für den Schutz der Innenbereiche von schutzbedürftigen Räumen vor Gewerbe- und Verkehrsgeräuschen werden in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" in Abhängigkeit von Lärmpegelbereichen (hier III und IV) als erforderliche resultierende Bauschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) vorgegeben.

Anhand der Pegelbereiche sind in Abhängigkeit der Raumarten und Nutzungen die resultierenden Schalldämmmaße ($R'_{w,res}$) und hieraus die bewerteten Schalldämmmaße (R'_w) der jeweiligen Einzelbauteile, wie Wände, Fenster und Dächer abzuleiten. Hierzu sind die geplanten Raumgliederungen, Raumgrößen und die jeweiligen Außenbegrenzungsflächen (Wand/Fenster-Verhältnis) der schutzbedürftigen Räume relevant. Eine detaillierte Festlegung der erforderlichen Schalldämmmaße (R'_w) der Außenwände, der Dächer oder der Fenster, ist erst bei genauer Kenntnis der jeweiligen Raumabmessungen in Form eines Schallschutznachweises möglich.

An Fassadenteilen, an denen an Schlafräumen die Grenzwerte der 16.BlmSchV zur Nachtzeit überschritten werden, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftern erforderlich.

Bei der späteren Realisierung des Vorhabens werden passive Lärmschutzmaßnahmen sowie planerische Maßnahmen erforderlich sein, die dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein detailliertes Gutachten belegt werden müssen.

4.6. Naturschutz und Artenschutz

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB: Es ist dem Innenbereich zuzuordnen, die zulässige Grundfläche liegt unterhalb von 20.000m², die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet und FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Demzufolge soll hier ein Bebauungsplan-Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Durch das gewählte Verfahren soll außerdem sichergestellt werden, dass ein dringender Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung angemessen berücksichtigt werden.

Auch die im vereinfachten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne müssen den in § 1 BauGB formulierten Zielen und Grundsätzen bezüglich des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gerecht werden. Abs. 2 Nr. 1 des § 13a befreit zwar vom Verfahren der Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44f BNatSchG gelten unabhängig von städtebaulichen oder sonstigen Vorhaben und sind somit strikt zu beachten. Die Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen sind dem Abwägungsprozess im Rahmen der Eingriffsregelung entzogen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung abgesehen. Obwohl eine Eingriffsbilanzierung und ein Umweltbericht nicht erforderlich sind, werden diese auf freiwilliger Basis erstellt.

Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung finden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs statt (siehe Umweltbericht). Durch die Ausgleichsmaßnahmen wird somit der Erhalt von Habitaträumen für Flora und Fauna sichergestellt bzw. deren Verlust ausgeglichen. Im Umweltbericht bzw. in den Fachgutachten des Büros SWECO wird die Thematik näher erläutert.

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Umweltrelevante Auswirkungen

Auf die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung wird im beiliegenden Umweltbericht näher eingegangen.

Städtebau

Mit der Planung des „Teilbereichs Nord“ wird die städtebauliche Weiterentwicklung im Sinne des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes des Stadtteils Rauental gewährleistet. Brachliegende Flächen im Innenbereich können durch die Vorhaben im MU 1 und MU 2 einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Dementsprechend werden die Auswirkungen der Planung auf das städtische Umfeld als sehr positiv eingeschätzt.

Verkehr

Die Erschließung des MU 1 erfolgt über die Behringstraße. Das MU 2 wird über die Flächen von Aldi und Rewe von der der Koblenzer Straße aus erschlossen.

Insgesamt werden durch die Verkehrsanbindungen des Plangebiets keine erheblich nachteiligen Veränderungen der städtischen Verkehrsströme erwartet.

Durch die in einem separaten Bebauungsplan „Teilbereich Süd“ verfolgten Errichtung einer, über die Eisenbahntrasse zwischen der Stadtteilen „Goldgrube“ und „Rauental“ hinwegführenden Fuß- und Radwegebrücke soll Kfz-Verkehr vermieden werden. Bewohner des Stadtteils „Goldgrube“ sollen den zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Rauental künftig fußläufig oder mit dem Fahrrad barrierefrei erreichen können.

Ver- und Entsorgung

Die benötigte Versorgung mit Strom und Wasser sowie die Schmutzwasserbeseitigung sind über die bestehenden Anschlüsse in der Behringstraße gewährleistet.

Bodenordnung

Bei der Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine Neuvermessung. Die Flächen des Teilbereichs Nord sind Privateigentum. Ein Umlegungsverfahren wird daher nicht angestrebt.

Erarbeitet: StadtLandBahn Architekten und Ingenieure

Frank Assion,
(Dipl. Geogr).

Boppard, Mai 2018