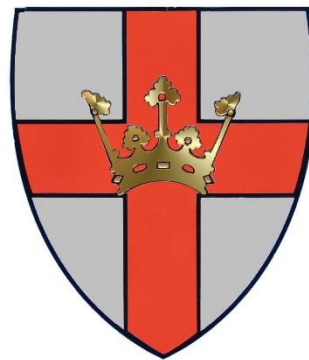


August 2019

Stadtverwaltung Koblenz



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

**Bebauungsplans Nr. 311
„Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der
Straße Niederberger Höhe (K 17)
und der Arenberger Straße (L 127)“
1. Änderung**

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand:
Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Begründung
(Entwurfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
1.2	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	5
1.3	Eigentumsverhältnisse	5
1.4	Denkmalpflegerische Belange	5
2.	Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	6
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	7
2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	9
2.4	Schutzgebietsausweisung	9
3.	Wesentliche Planungsvarianten	10
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung	14
4.4	Sonstige Umweltbelange	14
4.4.1	Fachbeitrag Artenschutz	14
4.4.2	Altlasten	15
4.4.3	Klimatische Situation / klimagerechte Stadtplanung	15
4.4.4	Immissionsschutz	16
5.	Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit - Gender Planning	17
6.	Kosten und Finanzierung	17

Begründung
(Entwurfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)	4
Abb. 2:	Landesentwicklungsplan IV (Auszug)	6
Abb. 3:	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)	8
Abb. 4:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (hier der Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 311)	9

Grundlagen

- **Klimagutachten** zur Errichtung einer Sparkassengeschäftsstelle in Koblenz-Arenberg; SPACETEC Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen; Freiburg; 11. Juni 2018
- **Klimagutachten** zur Errichtung einer Sparkassengeschäftsstelle in Koblenz-Arenberg; - **2. Ergänzung** - SPACETEC Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen; Freiburg; 13. Februar 2019
- **Schalltechnische Untersuchung** zum Neubau Sparkassenfiliale Niederberg Niederberger Höhe 56077 Koblenz; SAI Stadtplanung Architektur Immissionsschutz; Vallendar; 21.08.2019
- 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 311 „Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)“ Hier: **Artenschutzrechtliche Vorprüfung**; Kocks Consult GmbH; Koblenz; August 2019

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren

Die Sparkasse Koblenz beabsichtigt im Stadtteil Arenberg eine Geschäftsstelle an der Straße Niederberger Höhe zu errichten, da der aktuelle Geschäftsstellenstandort in Arenberg an seine Kapazitätsgrenzen gerät. Hier sollen (nördliche) Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Arenberg, Flur 1, Flurstück 15/1 und Flurstück 20/1, die östlich an die Flächen der Baumschule Diewald GbR angrenzen, entwickelt und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Stellplatznachweise für Kunden und Mitarbeiter sollen neben dem geplanten Gebäude (östlich) sowie im rückwärtigen Bereich (südlich) nachgewiesen werden.

Im Süden, Westen und Osten grenzen Nutzflächen der Baumschule Diewald GbR an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Eine bisherige Zuwegung der südlichen Baumschulflächen wird aufgrund der vorgesehenen Lage des Plangebietes aufgegeben und soll an anderer Stelle, östlich des Plangebietes durch eine Bordsteinsenkung über die Straße Niederberger Höhe geschaffen werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 311 - „Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe und der Arenberger Straße“ mit der Festsetzung eines Sondergebietes und der Zweckbestimmung „Baumschule“ wurde damals im Änderungsbereich zur Entwicklung der Baumschule Diewald aufgestellt. Aufgrund des o.a. Vorhabens der Sparkasse sollen die zuvor benannten Flächen aus der Nutzung des Sondergebietes „Baumschule“ nun herausgenommen und als Sondergebiet „Büro-/Verwaltungsgebäude“ neu festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll sich weiterhin an den bestehenden Festsetzungen des derzeitigen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 311 orientieren.

Da das o.a. Vorhaben aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht entwickelbar ist, sollen die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geschaffen werden.

Die Zulässigkeitstatbestände für die Anwendung eines Verfahrens nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 311 liegen vor, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
- aufgrund der Größe des Geltungsbereiches (weniger als 20.000 m²) kein Erfordernis einer überschlägigen Umweltprüfung gemäß Anlage 2 BauGB besteht,
- keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- eine Beeinträchtigung nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB ausgeschlossen werden kann, da Natura 2000-Gebiete (europarechtlich geschützte FFH-Gebiete

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

und Vogelschutzgebiete) nicht im Plangebiet oder dessen Umfeld liegen und somit planungsbedingt nicht tangiert werden und

- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt den Geltungsbereich des Änderungsbereiches als Sondergebiet „Baumschule“ dar. Damit unterscheiden sich die Festsetzungen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der Nutzung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Wird jedoch ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt, kann er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Dies ist vorliegend der Fall. Der Flächennutzungsplan kann somit im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden.

1.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in der Gemarkung Arenberg, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 15/1, 20/1, 21/1 und 25/1.

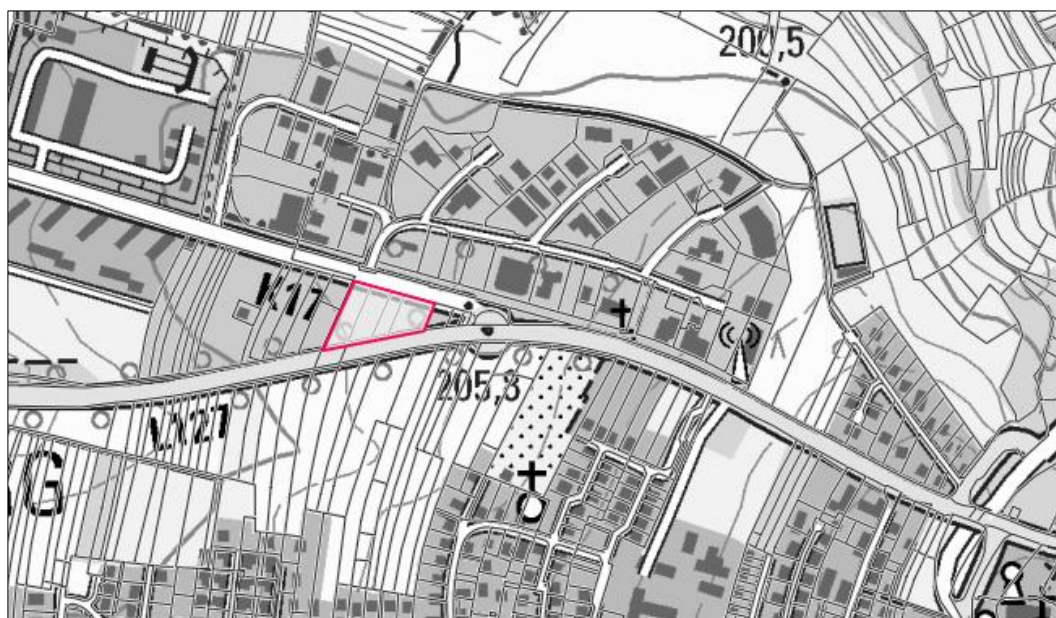


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Straße Niederberger Höhe und im Süden an die Arenberger Straße (L 127) an. Im Westen befinden sich Bestandsgebäude mit Verkaufsräumen und eine Betriebsleiterwohnung der Baumschule Diewald. Östlich und westlich grenzen Grünflächen, die zur Aufzucht von Gehölzen

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

genutzt werden, an den Geltungsbereich an. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,53 ha.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung erfolgte dahingehend für das geplante Vorhaben, um zum einen eine städtebauliche Entwicklung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes vor Ort mit ausreichend Stellplatzflächen umsetzen zu können, zum anderen aber auch die Bewirtschaftungsflächen der angrenzenden Baumschule nicht unnötig zu beanspruchen. Die direkte Lage entlang der Straße Niederberger Höhe ermöglicht die direkte Erschließung des Plangebietes. Das geplante Vorhaben fügt sich zusätzlich an bereits bestehende Baustrukturen im Westen und Norden an.

1.2 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt innerhalb des Koblenzer Stadtteils Arenberg-Immendorf im Bereich des Ortsausgangs, östlich vom Oberzentrum Koblenz. Westlich an das Plangebiet angrenzend, befindet sich die Baumschule Diewald, deren Aufzuchtflächen südwestlich/ innerhalb sowie östlich des Geltungsbereiches liegen. Das Plannumfeld ist hauptsächlich durch Flächen eines Gewerbegebietes im Norden, einen Nahversorgungsmarkt und die Baumschule im Westen und die L 127 sowie Grünflächen im Süden und Osten geprägt.

Über die südlich angrenzende Landesstraße 127 erreicht man in wenigen Fahrminuten die Bundesstraße 49 Richtung Montabaur gen Nordosten bzw. Koblenz/ Lahnstein gen Südwesten. Die L 127 führt gen Westen auf die B 42, die die rechtsrheinische Verbindung zwischen Bonn und Rüdeshheim bildet. Die B 42 schließt gen Norden an die A 48 an.

Das Oberzentrum Koblenz kann ebenfalls in wenigen Minuten per Bus erreicht werden. Somit ist das Plangebiet versorgungs- und verkehrstechnisch sehr gut angebunden.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im privaten Eigentum.

1.4 Denkmalpflegerische Belange

Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. im Umfeld zum Plangebiet sind keine gelisteten Kulturdenkmäler der Stadt Koblenz vorhanden.

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

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

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Nach der Herstellung des Benehmens im Innenausschuss des Landtages hat der Ministerrat in seiner Sitzung am 7. Oktober 2008 die Rechtsverordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) beschlossen. Das neue LEP IV trat am 25. November 2008 in Kraft.

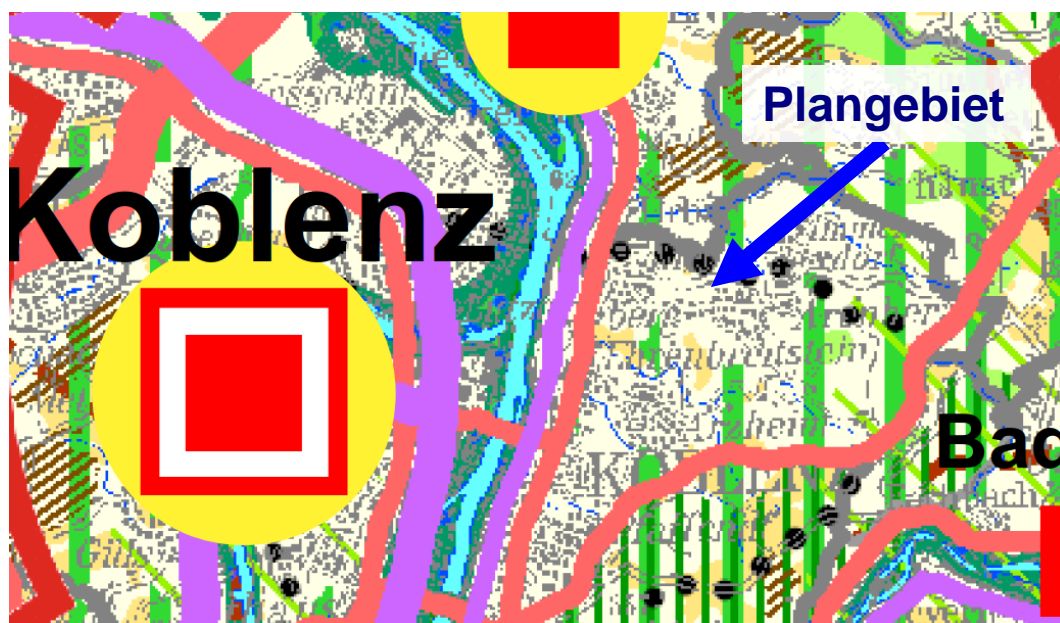


Abb. 2: Landesentwicklungsplan IV (Auszug)

Koblenz stellt einen Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung und oberzentralen Funktionen (Koblenz / Mittelrhein / Lahn) dar¹. Es sollen die oberzentralen Funktionen im Oberzentrum Koblenz einschließlich der oberzentralen Verknüpfungsfunktion im Schienenschnellverkehr in Montabaur (ICE-Bahnhof) ausgebaut und mit den zentralörtlichen Funktionen der übrigen zentralen Orte verknüpft werden.² Es soll der Ausbau in der Region als Logistik-Standort (A 61, A 48, Rheinhafen, Bahnanbindung) und im IT-Medienbereich erfolgen, des Weiteren sind die Potenziale in den Bereichen der Verwaltung, Bundeswehr und der Gesundheitswirtschaft zu prüfen. Die Bundesgartenschau 2011 soll zur regionalen Identität der Stadt und zur Stärkung weicher Standortfaktoren genutzt werden, des Weiteren sollen die Potenziale des Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ und des Welterbes „Limes“ ausgebaut und genutzt werden. Die Ausgestaltung des Entwicklungsbereiches Koblenz / Mittelrhein / Lahn soll durch erhöhte Kooperationen der Städte Kob-

¹ Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 68

² ebenda, S. 69

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

lenz, Neuwied, Andernach, Bendorf, Lahnstein und Mayen (sog. „Herzstädte“) gefördert werden¹. Vorrangige Beispiele für Projekte mit standortbezogener Dimension stellen für Koblenz Technologiekonzepte, Konversionsprojekte und die Bundesgartenschau 2011 dar².

Koblenz ist als eines der fünf Oberzentren (OZ) neben Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System von großräumigen Verkehrsachsen und hat eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Die genannten Funktionen sind zu sichern.³

Ferner stellt Koblenz als Teil des Gebietes Koblenz-Neuwied-Andernach-Mayen einen klimatischen Belastungsraum dar. Für diese Räume, deren Siedlungen thermisch stark belastet sind und somit eine schlechte Durchlüftung vorliegen, sind Luftaustauschbahnen und Ausgleichsräume bedeutsam und in der Bauleitplanung zu sichern. Daher ist hier von den Gemeinden der erforderliche Handlungsbedarf besonders zu prüfen.⁴

Für das Plangebiet werden innerhalb der Gesamtkarte des LEP IV keine Darstellungen getroffen.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald am 11. Dezember 2017 wirksam geworden. Er löst den regionalen Raumordnungsplan 2006 ab.

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Bebauungsplan betreffenden Aussagen aus dem derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 dargestellt.

Für das Plangebiet wird in der Gesamtkarte die Darstellung Wohnbauflächen und östlich angrenzend Gewerbeflächen vorgenommen, die sich auch im direkten Umfeld weiterführen. Im weiteren Umfeld befinden sich Darstellungen für Vorbehaltsgebiete der Erholung und Tourismus (G), Siedlungszäsuren (G) sowie Flächen des regionalen Grünzuges (Z). Die im weiteren Umfeld liegenden Darstellungen werden durch das Planvorhaben nicht tangiert.

¹ Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 69

² ebenda, S. 70/71

³ ebenda, S. 86

⁴ ebenda, S. 128/129

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

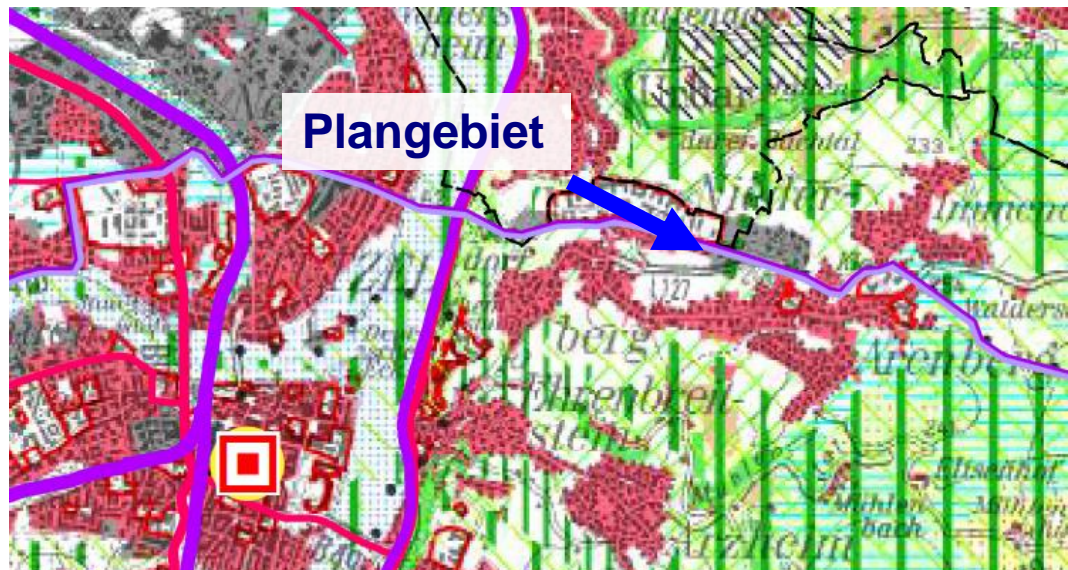


Abb. 3: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)

Der Textband des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017 trifft u.a. folgende für den Bebauungsplan relevanten Aussagen:

1.3 Entwicklung der Städte und Gemeinden

„G 14: Die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll sich an die Siedlungsstruktur anpassen und an den bestehenden sozialen, kulturellen, verkehrlichen und technischen Infrastruktureinrichtungen orientieren.“

Die Entwicklung des Plangebietes zu einem Standort für Büro-/Verwaltungsgebäude fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Sie bildet eine Verbindung zwischen den im Norden, Osten und Westen bestehenden gewerblichen Nutzungen und Siedlungsbereichen entlang einer vorhandenen Landesstraße (L 127).

1.3.1 Zentrale Orte und Daseinsvorsorge

„G 21: In den zentralen Orten soll durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.“

In Nähe zum Plangebiet befinden sich Nahversorgungsmärkte und gewerbliche Dienstleister. Ebenfalls ist das Plangebiet gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden, zwei Bushaltestellen (Buslinie 9) befinden sich direkt an der K 17. Für die umliegenden Gewerbe- und Wohngebiete ist es weiterhin wichtig, dass Stätten zur Stärkung der Daseinsvorsorge (z.B. Nahversorgungsmärkte, Kreditinstitute etc.) im näheren Umfeld liegen und eine gute Erreichbarkeit gegeben ist.

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt den gesamten Siedlungsbereich als Sondergebiet „Baumschule“ (SO 2) dar. Im Norden grenzen gewerbliche Bauflächen, im Westen Flächen eines Sondergebietes für Einzelhandel (SO 1) und im Süden Verkehrsflächen der L 127 und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ an.

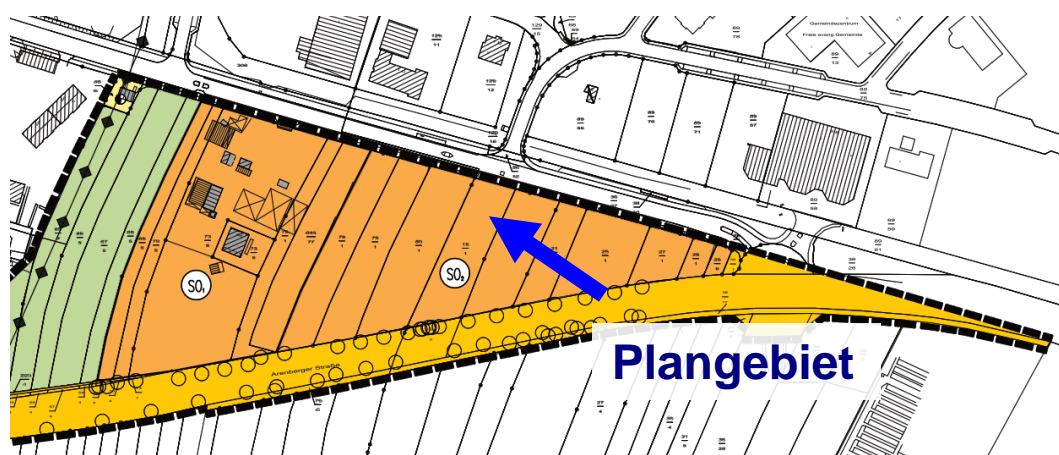


Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (hier der Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 311)

Damit unterscheiden sich die Festsetzungen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der Nutzung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Wird jedoch ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt, kann er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Dies ist vorliegend der Fall. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen.

2.4 Schutzgebietsausweisung

Die Entfernung zu den nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet – dem FFH-Gebiet Lahnhänge (FFH-5613-301) beträgt etwa 2,8 km in südlicher Richtung. Das FFH-Gebiet Mittelrhein (FFH-5510-301) befindet sich in einer Entfernung von 1,9 km gen Westen. Das FFH-Gebiet Mosel (FFH-5908-301) liegt ca. 3,4 km gen Südwesten.

Das Vogelschutzgebiet Lahnhänge mit der Kennung VSG-5611-401 befindet sich in einer Entfernung von 3 km gen Süden bzw. 3,4 km gen Südosten.

Begründung
(Entwurfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

In einer Entfernung von 70 m gen Nordwesten, gegenüber der Straße Niederberger Höhe, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Mallendarer Bachtal (Kennung: 07-LSG-7137-015).

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Biotoptypen des § 30 BNatSchG.

Folgende schutzwürdige Biotope befinden sich im Umfeld des Plangebietes:

- Streuobstwiesen und -weiden zwischen Ehrenbreitstein und Arenberg (Kennung: BK-5611-0567-2006) in einer Entfernung von 200 - 500 m gen Süden bzw. Südwesten und Osten.

Durch die vorliegende Planung sind keine Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete oder die schutzwürdigen Biotope zu erwarten.

Weitere Naturschutz- oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

3. Wesentliche Planungsvarianten

Die bereits bestehende Sparkassengeschäftsstelle ist an ihre räumliche Kapazitätsgrenze gekommen. Eine Erweiterung ist am bestehenden Standort nicht möglich. Es ist jedoch von Seiten der Sparkasse gewünscht, weiterhin eine Geschäftsstelle im Stadtteil Arenberg beizubehalten, damit die Nähe zu den Kunden aufrechterhalten wird. Der neue Geschäftsstellenstandort weist eine gute verkehrliche Erschließung / Erreichbarkeit aus und befindet sich im Grundeigentum der Sparkasse. Somit ist die Verfügbarkeit des geplanten Standortes gegeben. Weiterhin verfügt der Standort die erforderlichen Entwicklungspotenziale. Ein gleichwertiger und verfügbarer Alternativstandort ist im Stadtteil Arenberg aktuell nicht vorhanden.

Zur Änderung des Bebauungsplanes wurde zwei Varianten für ein „Büro-/Verwaltungsgebäude“ erarbeitet, die das geplante Vorhaben bauplanungsrechtlich sichern sollten.

Die Variante 1 bezog sich ausschließlich auf das Flurstück 15/1 und sah aufgrund des langen Zuschnittes des Flurstücks einen Längsbau mit 2 Geschossen und einem Staffelgeschoss vor. Zusätzlich zu Büro-/Verwaltungsflächen sollten im Staffelgeschoss auch noch Wohneinheiten realisiert werden. Die Stellplätze für Kunden, Mitarbeiter und Bewohner sollten zum einen zur Straße orientiert, zum anderen aber auch im rückwärtigen Bereich des Flurstücks errichtet werden. Bei dieser Variante wäre jedoch keine Wegeverbindung zwischen Baumschule und den Anpflanzflächen der Baumschule möglich gewesen. Ebenso wurde sich gegen eine Ausweisung von Wohneinheiten ausgesprochen, um den bestehenden Gebietscharakter (Sondergebiet) aufrecht zu erhalten und potentielle Immissionskonflikte mit dem benachbarten Gewerbegebiet („In den sieben Morgen“) zu vermeiden.

Die untersuchte Variante 2 bezieht sich auf die nördlichen Teilbereiche der Flurstücke 15/1 und 20/1, die zur Straße Niederberger Höhe orientiert sind. Somit kön-

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

nen die südlichen Teilbereiche und östlichen Flächen weiterhin von der Baumschule angefahren bzw. zusammenhängend bewirtschaftet werden. Des Weiteren richtet sich die Höhe des geplanten Gebäudes nach den bereits bestehenden Baukörpern bzw. den bestehenden perspektivischen Regelungen (max. 10,0 m). Aktuell ist durch die Sparkasse Koblenz eine Bebauung mit einem eingeschossigen Büro- und Geschäftshaus mit einer Bauhöhe von ca. 4,5 m geplant. Bei einer in Zukunft denkbaren und planungsrechtlich zulässigen Aufstockung um ein 2. Geschoss würde sich dann nach Angaben der Sparkasse Koblenz eine Gebäudehöhe von ca. 8,5 m ergeben.

Die Stellplätze sollen im Osten sowie im Südosten des Gebäudes errichtet werden, um mögliche Immissionskonflikte zur im Westen angrenzenden Nutzung (Betriebswohnung der Baumschule) zu vermeiden.

Aufgrund der Stellung des Gebäudes zur Niederberger Höhe und der geplanten Umsetzung des Baukörpers sowie der städtebaulich und hinsichtlich der Bestandsnutzung (Baumschule Diewald) verträglicheren Grundstückszuschnitte wurde entschieden, die Variante 2 weiterzuverfolgen.

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

Die nachfolgenden Textfestsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 311 „Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)“.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 311 weiterhin fort, sofern sie nicht folgend aufgehoben oder geändert werden.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung bleiben die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 311 unverändert weiterhin in Kraft.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung sieht die Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich zu den bereits bestehenden Sondergebieten „Einzelhandel“ (SO 1) und „Baumschule“ (SO 2) ein weiteres Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Büro-/Verwaltungsgebäude“ (SO 3) vor, da dieses der Umsetzung der Planungsziele am besten entspricht und in die bestehende Baugebiets-Atypik des vorhandenen Sondergebietes integriert werden kann. Ein Büro- und Verwaltungsgebäude könnte zwar ebenso innerhalb eines Mischgebietes und eines Gewerbegebietes realisiert werden. Für ersteres fehlt jedoch die Durchmischung der Nutzungen (erforderlicher Wohnungsanteil) und für zweites würden die Größe des Plangebietes sowie die beabsichtigte Nutzung nicht dem gewerblichen Baugebietscharakter nach der BauNVO entsprechen.

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Hinweis: Nebennutzungen / untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Stellplätze, Garagen und Carports sind im Sonstigen Sondergebiet „Büro-/Verwaltungsgebäude“ (SO 3) - unter Beachtung der Maßgaben der diesbezüglichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen - ebenfalls zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich der Planänderung wie folgt geregelt:

Grundflächenzahl (GRZ): Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die zulässige GRZ wird im Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Büro-/Verwaltungsgebäude“ (SO 3) mit einem Wert von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt bewusst unter der möglichen GRZ-Obergrenze nach § 17 BauNVO eines Sonstigen Sondergebietes von 0,8 und orientiert sich an der für ein Mischgebiet gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze. Durch die GRZ-Verringerung sollen die klimarelevanten Auswirkungen durch Hochbauten auf den im Geltungsbereich verlaufenden " Kaltluftentstehungs- und Abflussbereich mit mäßigen Abflussmöglichkeiten" (vgl. Punkt 4.4.3 Klimatische Situation) begrenzt werden.

Die zulässige Grundfläche darf aber gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 der BauNVO bezeichneten Anlagen (z.B. Zufahrten und Stellplätze) bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden, da diese Anlagen keine relevanten Auswirkungen auf den o.a. Abflussbereich haben. Weiterhin werden die Versiegelungseffekte der geplanten Nutzung durch die festgesetzte Dachbegrünung und Stellplatzbepflanzung erheblich gemindert bzw. kompensiert.

Die so festgesetzte GRZ ermöglicht aber auch noch eine wirtschaftliche Umsetzung der verfolgten Planungsziele.

Zulässige Gebäudehöhe und Dachform: Eine Beschränkung der Gebäudehöhe erfolgt über die zeichnerischen Festsetzungen in der Planurkunde und orientiert sich an den bestehenden Höhenfestsetzungen der angrenzenden Sondergebiete, um so eine städtebauliche Homogenität der Gebäudestrukturen zu gewährleisten.

Bauweise: Die zulässige Bauweise ergibt sich aus der Planurkunde. Für das Bauvorhaben wurde eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabständen gewählt, um eine aufgelockerte Bebauung entlang des Straßenzuges zu erzielen. Die Umsetzung des Büro-/Verwaltungsgebäudes ist nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenze) zulässig.

Nebenanlagen und Zufahrten, Garagen, Stellplätze: Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro-/Verwaltungsgebäude“ sind Garagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind nur in-

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

nerhalb den dafür festgesetzten Flächen (St) sowie in den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Analog den angrenzenden bebauten Gebieten soll das Büro-/Verwaltungsgebäude zur Straße hin orientiert errichtet werden, um Störungen für die südlich des Geltungsbereiches bestehende Luftleitbahn in Richtung Koblenz zu vermeiden.

Um Immissionskonflikte mit der im Westen angrenzenden Wohnnutzung (Betriebsleiterwohnung) der Baumschule zu vermeiden, werden die Stellplätze in Bezug zur Betriebsleiterwohnung abgewandt hinter dem geplanten Büro-/Verwaltungsgebäude in ausreichender Entfernung platziert.

Analog zu den angrenzenden Sonstigen Sondergebieten ist auch im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro-/Verwaltungsgebäude“ nur eine Ein- und Ausfahrt auf die Straße Niederberger Höhe zulässig. Um jedoch die Flächen der Baumschule südlich des SO 3 „Büro-/Verwaltungsgebäude“ optimaler bewirtschaften zu können, wurde innerhalb der Planzeichnung eine weitere Ein- und Ausfahrt über das Flurstück 25/1 planungsrechtlich für zulässig erklärt.

Dachformen und Dachbegrünung: Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro-/Verwaltungsgebäude“ sind analog zu dem bestehenden SO-Gebiet „Einzelhandel“ und der Bestandsbebauung nur flach geneigte Dächer von 0° bis zu 25° zulässig, um ein einheitliches städtebauliches Raumgefüge vor Ort zu erzielen bzw. zu bewahren.

Zum klimatischen Ausgleich und im Sinne der Wasserwirtschaft (Rückhaltung) sind im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro-/Verwaltungsgebäude“ mindestens 90% der Dachflächen dauerhaft mit einer mindestens 8 cm starken Substratschicht zu überdecken und somit extensiv zu begrünen.

Sonstige Landespflegerische Festsetzungen: Auf den privaten Baugrundstücken des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Büro-/Verwaltungsgebäude“ sind weiterhin mindestens 20 % der Fläche als Grünfläche herzustellen. Die flächige Abdeckung der Grünflächen mit Mineralstoffen wie Kies, Schotter o. ä. stellen keine Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen dar und sind unzulässig, da die Flächen durch Steinmaterialien keine Biotopfunktion für die Artenvielfalt ermöglichen und durch das Aufheizen dieser Flächen sich nachteilige klimatische Auswirkung ergeben.

Zur Unterstützung von ökologischen Strukturen und zur Minderung der klimatischen Versiegelungsauswirkungen innerhalb des SO 3-Gebietes sind auf den privaten Baugrundstücken pro angefangene sechs oberirdische Stellplätze zur Beschattung der Stellplätze und daher im engen räumlichen Zusammenhang ein standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Hinweise zur Wasserwirtschaft: Die unverändert weiterhin bestehende textliche Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Tz 2.6 "Versickerungsverpflichtung") des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 311 - „Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe und der Arenberger Straße" wurde durch entsprechende Hinweise bzgl. der zu beachtenden Rechtsgrundlagen und technischen Regelwerke ergänzt.

Begründung
(Entwurfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

4.3 **Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Der Geltungsbereich wird über die nördlich parallel zum Baugrundstück verlaufende Straße Niederberger Höhe (K 17) erschlossen. Im direkten Umfeld befinden sich zwei Bushaltestellen, die von Bussen der Buslinie 9 angefahren werden. Die Ver- und Entsorgung erfolgt ebenfalls über bestehende Anlagen innerhalb der K 17. Somit ist das künftige Plangebiet gut an das bestehende Infrastrukturnetz angebunden.

4.4 **Sonstige Umweltbelange**

4.4.1 **Fachbeitrag Artenschutz**

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 311 wurde die Prüfung der Betroffenheit von Artenschutzbelangen durchgeführt. Hinsichtlich den Anforderungen des Artenschutzes gemäß des § 44 BNatSchG erfolgte eine Beurteilung des potentiellen Vorkommens von europarechtlich geschützten Arten sowie eine Beurteilung ob im Falle des Planvollzugs Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Hinblick auf die europarechtlich geschützten Arten eintreten können.

Auf der Grundlage einer **Potentialabschätzung** sowie einer Ortsbegehung wurden folgende planungsrelevante Arten ermittelt: vier Fledermausarten sowie 14 Vogelarten. Für die übrigen Europäischen Vogelarten und Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie gemäß ARTEFAKT für das Messtischblatt "Koblenz" sind im Wirkraum entweder keine geeigneten Habitats vorhanden, bzw. sind Beeinträchtigungen durch das Projekt nicht zu erwarten.

Bezüglich der planungsrelevanten Artengruppe der Fledermäuse wurde keine artenschutzrechtliche Betroffenheit festgestellt.

Die potentielle Betroffenheit der Artengruppe der Vögel kann durch die folgende Maßnahme vermieden werden:

- Die zu entfernenden Formschnittgehölze der Baumschule sind unmittelbar vor Durchführung der Arbeiten auf das Vorhandensein von Vogelnestern hin zu kontrollieren, da eine Nutzung dieser Gehölze durch Vögel (Bau von Nestern) nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Sollten Vogelnester festgestellt werden, ist die Entfernung auf die Zeit zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar zu verschieben. Eine entsprechende Regelung ist schon im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und ist weiterhin gültig, **siehe Hinweis Nr. 5.0 der textlichen Festsetzungen.**

Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung sowie faunistische Artenerhebungen sind nicht erforderlich.

Begründung
(Entwurfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

4.4.2 Altlasten

Für den Geltungsbereich ist in der Betriebsflächendatei der Stadt Koblenz kein Eintrag vorhanden.

4.4.3 Klimatische Situation / klimagerechte Stadtplanung

Jegliche Baumaßnahme, die zur Beseitigung von Vegetation und Bodenversiegelung führt, wirkt sich auf das Klein- und Mikroklima aus. Je großflächiger die überbauten Bereiche, umso größer sind die klimatischen Auswirkungen – hierdurch entsteht in Siedlungs- oder Stadtbereichen ein neues Klima: das Siedlungs- oder Stadtklima, das sich grundlegend von dem Klima der unbebauten Umgebung unterscheidet. Die Bebauung und fehlende Vegetation sowie Luftschadstoffe und Abwärme können zu einer erhöhten Durchschnittstemperatur und Schadstoffkonzentration, sowie zu niedrigeren Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeiten führen. Ausschlaggebend hierfür ist die Entstehung sogenannter Wärmeinseln – die Siedlungsbereiche wärmen tagsüber stärker auf und kühlen nachts weniger ab, der Effekt kommt insbesondere in den warmen Sommermonaten zum Tragen. Die Folge sind neben den gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Stadtbevölkerung auch negative Folgen für das Umland, da sich das Stadt-/Siedlungsklima auch auf das Umland auswirkt.

Der Änderungsbereich liegt in einem "Kaltluftentstehungs- und Abflussbereich mit eingeschränkten Abflussmöglichkeiten" mit "Schadstoffbelastung entlang Landesstraße / Kreisstraßen", hier der K 17¹. Die dort dargestellte Luftleitbahn 2. Ordnung verläuft der Topografie folgend im Bereich der Arenberger Straße (L 127). Um die o.a. Klimafunktionen zu sichern, wird im bestehenden Bebauungsplan Nr. 311 „Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)“ von der Arenberger Straße (L 127) aus ein 50 m Bereich von jeglicher Bebauung frei gehalten.

Für die hier planerisch verfolgte 1. Änderung des B-Plans Nr. 11 wurde eine klimatische Untersuchung durch das Büro Steinicke & Streifeneder, Freiburg durchgeführt (s. Anlage), welches folgend zitiert wird.

"Relevant ist der dynamisch/lufthygienische Aspekt: Die Gebäudestruktur wirkt durch die erhöhte Rauigkeit als Strömungshindernis und behindert damit die Durchlüftung. Falls in der Umgebung Schadstoffe emittiert werden, kann dies die Immissionskonzentration erhöhen. Höhere Gebäude wirken als Strömungshindernis. Dabei entsteht ein „Lee-Effekt“, d.h. hinter dem Hindernis (aus Sicht der Strömung) bildet sich eine Turbulenzzone mit reduziertem Luftaustausch. Dies kann bestehende Siedlungsgebiete beeinflussen. Die Durchlüftung wird eingeschränkt und Luftschadstoffe werden in dieser Zone weniger stark verdünnt. Deren Ausdehnung (Abstand vom Hindernis) beträgt etwa das Zehnfache der Gebäudehöhe.

Bei einem gemäß B-Plan zulässigen 10 m hohen Gebäude sind dies demnach etwa 100 m. In dieser Zone liegen – bis auf zwei Ausnahmen – keine Wohngebäude noch spielen

¹ Landschaftsplan der Stadt Koblenz, hier Karte 5 Klima/Luft, GfL 31.01.2007

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Luftschadstoffe (Emissionsquellen) eine Rolle. Die bestehende Luftleitbahn verläuft weiter südlich und wird somit nicht beeinflusst. Die (schwachen) Kaltluftabflüsse werden ebenfalls nicht tangiert. Direkt westlich angrenzend im Bereich der Baumschule Diewald bzw. im Norden befinden sich Betriebsleiterwohnungen. Eine negative dynamisch-lufthygienische Wirkung ist hier (wie auch in der gesamten Umgebung) nicht zu erwarten.

Die untersuchten klimatischen Aspekte – verursacht durch die (geänderte) Planung und bezogen auf die klimarelevante Umgebung – führen zu keinen negativen Auswirkungen. Wichtig ist, dass die westlich angrenzenden Freiflächen längs der L 127 erhalten bleiben. Planungsempfehlungen werden nicht gegeben.

Aus Sicht des Klimas gibt es gegen die Planung nach wie vor keine Einwände.¹

Eine klimagerechte Stadtplanung setzt sich zum Ziel, den negativen Auswirkungen des Stadtklimas sowohl auf die Bevölkerung als auch auf das Umland zu begegnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans folgen weitestgehend dem Leitbild einer klimagerechten Stadtplanung (z.B. Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und vorhandene Infrastruktureinrichtungen).

Durch die im B-Plan per Baufenster fixierte Lage bzw. Orientierung des Büro- / Verwaltungsgebäudes an die Straße Niederberger Höhe, der festgesetzten "GRZ-Verringerung" (s.a. Punkt 4.2 Maß der baulichen Nutzung) und der festgelegten Dach- und Stellplatzbegrünung werden die planungsbedingten klimatischen Auswirkungen erheblich gemindert bzw. kompensiert.

4.4.4 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Parkieranlage des Büro-/Verwaltungsgebäude / des Sparkassenvorhabens auf die Nachbarschaft untersucht und bewertet. Im Folgenden werden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wiedergegeben.

"6. Ergebnis der Berechnung und Bewertung

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der für das geplante Vorhaben erforderlichen Stellplätze auf die Nachbarschaft untersucht. Dies sind die gewerblich einzuordnenden Kunden- und Mitarbeiterparkplätze. Im Ergebnis ist festzuhalten:

In der relevanten Nachbarschaft werden der Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags um mehr als 6 dB(A) unterschritten, am dem direkt westlich angrenzenden Gebäude Niederberger Höhe 72 (Berechnungspunkt 3) wird tagsüber mit 39,6 dB(A) der maximale Beurteilungspegel erreicht, nachts 35,4 dB(A). An dem der Zufahrt gegenüberliegenden Immissionsort In den Sieben Morgen 2 (Berechnungspunkt 2) werden tags 32,6 dB(A) und nachts 28,3 dB(A) erreicht. Insofern ist der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Sinne der TA-Lärm [4] als nicht relevant anzusehen.

Auch bleiben die Maximalpegel an der umgebenden Bebauung sowohl im Tages- als auch Nachtzeitraum ausweislich der Anlage 2 deutlich unterschritten. Am Berechnungspunkt 3,

¹ Klimagutachten zur Errichtung einer Sparkassengeschäftsstelle in Koblenz-Arenberg; - 2. Ergänzung - Büro Spacetec Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen, Freiburg, Stand: 13.02.2019

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Niederberger Höhe 72 werden bei Immissionsrichtwerten (tags 95 dB(A) / nachts 70 dB(A)) 61 dB(A) erreicht."

Die Immissionsrichtwerte eines hier anzusetzenden Gewerbegebietes werden gemäß den o.a. Berechnungsergebnissen am relevanten Berechnungspunkt 3 (Nutzung Betriebsleiterwohnung) am Tag um mehr als 25 dB(A) und in der Nacht um mehr als 15 dB(A) unterschritten. Auch werden die weiterhin zu betrachten Maximalpegel an der umgebenden Bebauung sowohl im Tages- als auch Nachtzeitraum deutlich unterschritten. Somit besteht auf Ebene der Bauleitplanung hinsichtlich des Immissionsschutzes kein weitergehender planerischer Handlungsbedarf.

5. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit - Gender Planning

Unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele sind planungsbedingt keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugungen zu erwarten. Die nicht aus dem Bauplanungsrecht regelbaren Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden sich an den hierfür gültigen (geschlechterneutralen) Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren haben.

6. Kosten und Finanzierung

Die aus der Durchführung des Bebauungsplans zu erwartenden Kosten werden durch den Auftraggeber getragen.

Koblenz, August 2019

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure