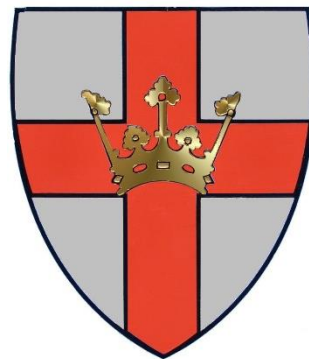


Stadtverwaltung Koblenz



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

Bebauungsplan Nr. 17:

**"Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfuhlgasse",
Änderung Nr. 2**

Begründung gemäß § 2 a BauGB

Stand: Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und städtebauliche Ziele	5
2.	Beschreibung des Plangebiets	7
2.1	Lage im Stadtgebiet, städtebauliche Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
3.	Übergeordnete Planungen	11
3.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	11
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)	13
3.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	15
3.4	Sanierungsgebiet „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“	15
3.5	Masterplan Koblenz / Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz	18
3.6	„Hochhausrahmenplan“ Koblenz	19
3.7	Schutzgebietsausweisungen	20
3.8	Denkmalpflegerische Belange	20
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen	21
4.1	Nutzungskonzepte des Investors	21
4.2	Städtebauliche Ziele und Gründe	22
4.3	Art der baulichen Nutzung	25
4.4	Maß der baulichen Nutzung	26
4.4.1	Vorliegende städtebaulichen Ziele und Gründe zur Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen	26
4.4.2	Existenz und das Ausmaß der Beeinträchtigungen bzw. nachteiligen Auswirkungen	29
4.5	Abstandsflächen	33
4.6	Baulinien, Baugrenzen und Bauweise	33
4.7	Dachformen	33
4.8	Verkehrsbelange, Verkehrserzeugung, ruhender Verkehr / Tiefgarage	34
4.9	Mobilitätskonzept	35
4.10	Stellplatzbedarf	35
4.11	Anlagen für den ruhenden Fahrradverkehr	36
4.12	Plangebietsver- und -entsorgung	36
4.13	Schalltechnische Untersuchung und passive Schallschutzmaßnahmen	37

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

4.14	Altablagerungen/ Altlasten / Kampfmittel	38
4.15	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung	38
4.16	Artenschutzbelange	39
4.17	Landespflegerische Festsetzungen und Hinweise	39
5.	Generelle Standort- und Planungsalternativen	39
6.	Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	40
7.	Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit - Gender Planung	40
8.	Klimatische Situation / klimagerechte Stadtplanung	41
9.	Durchführung der Planung	42

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 17, Ä 2	40
--------	--	----

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet	7
Abb. 2:	Schrägluftbildaufnahme Plangebiet (rot gestrichelt) und städtebauliches Umfeld mit im Planumfeld bereits vorhandenen, das Stadtbild prägenden großformatigen Baukörpern / städtebaulichen Dominanten	8
Abb. 3:	Schrägluftbildaufnahme Pfulhgasse / Zentralplatz / Clemensstraße	9
Abb. 4:	Schrägluftbildaufnahme Gördenstraße / Am Plan	10
Abb. 5:	Geltungsbereich	10
Abb. 6:	Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	13
Abb. 7:	Wirksamer Flächennutzungsplan	15
Abb. 8:	Abgrenzung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes "Zentralplatz und angrenzende Bereiche" und Lage des Plangebiets	16
Abb. 9:	Visualisierung Ecksituation Pfulhgasse / Gördenstraße, Blick vom Zentralplatz (Quelle prasch buken partner architekten bda)	21
Abb. 10:	Visualisierung Bestandsgebäude, Blick von Westen (Quelle prasch buken partner architekten bda)	27
Abb. 11:	Visualisierung Planung mit Volumenreduzierung (Variante Einzelhandel EG + Hotel / Sonderwohnformen im OG), Blick von Westen (Quelle prasch buken partner architekten bda)	27

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Abb. 12: Visualisierung Planung mit Volumenreduzierung (Variante Einzelhandel EG – 2. OG + Hotel / Sonderwohnformen ab 3. OG), Blick von Westen (Quelle prasch buken partner architekten bda) 28

Anlagen:

- Bebauungsplan Nr. 17: "Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfuhlgasse", Änderung Nr. 2; **Umweltbericht**; Kocks Consult GmbH; Koblenz; Oktober 2020
- **Verkehrsplanerische Kurzstellungnahme**; Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 17: „Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfuhlgasse“, Änderung Nr. 2; Kocks Consult GmbH, Koblenz, Stand 29.07.2020
- **Mobilitätskonzepte**: Variante Hotel / Variante „Sinn Leffers“ / Variante Studentenwohnen; pbp Architekten; Hamburg, Juli 2020

Grundlagen:

- Gutachten zu einer **schalltechnischen Untersuchung** für den Bebauungsplan Nr. 17 Gördenstraße / Pfuhlgasse in 56068 Koblenz; Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies; Boppard-Buchholz, 14.05.2020
- Bauvorhaben Sinn-Leffers in Koblenz - **Belichtungs- und Verschattungsstudie**, Lohmeyer GmbH; Dorsten; Mai 2020
- Bauvorhaben Sinn-Leffers in Koblenz - **Kurzstellungnahme Lokalklima**, Lohmeyer GmbH; Dorsten; Entwurf 14.05.2020
- Vermerk **Verkehrszählung „Pfuhlgasse / Gördenstraße / Clemensstraße“ in Koblenz**, VERTEC Ingenieure; Koblenz 21.04.2020

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

1. Planungsanlass und städtebauliche Ziele

Der Stadtrat der Stadt Koblenz hat am 07.05.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfuhlgasse", Änderung Nr. 2 gefasst.

Dieser Aufstellungsbeschluss beruhte auf einem Antrag der Sunrise SC B.V. c/o Corestate Capital Advisors GmbH (nachfolgend Investor genannt), auf den Liegenschaften Pfuhlgasse 2-4/ Gördenstraße 6-12 den Neubau eines bis zu siebengeschossigen Geschäftshauses mit Einzelhandelsnutzung und besonderen Wohnformen (z.B. Studentenwohnheim/ Betreutes Wohnen) bzw. alternativ mit einer Hotelnutzung vorzunehmen. Bei allen Nutzungsalternativen sieht die Planung zumindest für das Erdgeschoss eine Einzelhandelsnutzung vor. Im Untergeschoss der Neubebauung soll eine Tiefgarage mit (je nach Ausbauvariante) von ca. 54 bis zu ca. 61 PLW-Stellplätzen errichtet werden. Die Anzahl der PKW-Stellplätze differiert je nach Nutzungsvariante, da ein Großteil der nachzuweisenden Fahrradstellplätze auch innerhalb der Tiefgarage nachgewiesen werden soll und diese nutzungsbezogen erheblich differieren, siehe Mobilitätskonzept nach Varianten in der Anlage. Die Einfahrt der Tiefgarage ist im Bereich Pfuhlgasse 4 geplant. Das Bestandsgebäude Am Plan 28 soll erhalten und saniert werden.

Aufgrund von unterschiedlichen Höhenniveaus innerhalb des bestehenden Gebäudekomplexes des mehrgeschossigen Bekleidungshauses "Sinn Leffers" sind schon innerhalb der erdgeschossigen Nutzung verschiedene Ebenen zu überwinden. Eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzung des Bestandsgebäudes ist nicht gegeben. Dies führt zu einer im Vergleich mit Konkurrenzstandorten deutlich geringeren Flächeneffizienz und Attraktivität. Der Investor bewertet daher den Abriss (mit Ausnahme des Bestandsgebäudes Am Plan 28) und anschließenden architektonisch attraktiven und funktional zeitgemäßen Neubau als nachhaltigste Entwicklung für den Standort.

Die Vorhabengrundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 17 „Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfuhlgasse“, Änderung Nr. 1, die 1994 rechtsverbindlich wurde. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 wurde 1966 rechtsverbindlich. Da das o.a. Vorhaben aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht vollumfänglich entwickelbar ist und der Standort insbesondere aufgrund seiner besonderen städtebaulichen Bedeutung funktional und wirtschaftlich erhalten und weiterentwickelt werden muss, soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 durch dessen 2. Änderung an die o.a. städtebaulichen Ziele angepasst werden.

Es erfolgt hierbei eine Überplanung der o.a. Grundstücke Pfuhlgasse Nr. 2 - 4, Gördenstraße 6 - 12, und Am Plan Nr. 28. Das im Kreuzungsbereich Gördenstraße / Am Plan befindliche Baudenkmal (Nr. 30) und das hieran südlich angrenzende Bestandsgebäude (Gördenstraße Nr. 4) wird in den Geltungsbereich der Änderung miteinbezogen, da dieser Bereich in einem direkten städtebaulichen Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung zu betrachten ist.

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Neben den o.a. Vorhabenzielen des Investors / Eigentümers werden folgende städtebauliche Ziele der Stadt Koblenz als Maßnahmen der Innenentwicklung verfolgt:

- Sicherung der Erfolge und "Fortführung" im Sinne der städtebaulichen Sanierungsplanung "Sanierung Zentralplatz und angrenzende Bereiche", hier gestalterische Aufwertung der Platzrandbebauung durch Schaffung einer architektonisch und städtebaulich prägenden Dominante
- Erhalt und Entwicklung der städtebaulichen Scharnierfunktion des Zentralplatzes und dessen Anbindung an die Altstadt über die Görgenstraße
- Wiedernutzbarmachung von Quartierbereichen mit funktionalen (hier erheblichen baulichen und im Zuge dessen wirtschaftlichen) Schwächen
- Stärkung der Zentrumsfunktion durch Funktionsmischung und Nachverdichtung (durch Erhöhung des zulässigen Bauvolumens und deren Nutzflächen)
- Stärkung und Belebung des Quartiers und der Innenstadt durch die Etablierung neuer Nutzungen und Funktionen unter Erhalt der Einzelhandelslage Pfuhlgasse / Fußgängerzonen Görgenstraße / Am Plan
- Nachfrageerfüllung des Hotelbettenbedarfs bzw. des Bedarfs an Sonderwohnformen (Studierendenwohnungen, Betreutes Wohnen und gemeinschaftliches Wohnen) für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf
- Verbesserung der ökologischen und stadtklimatischen Situation im Plangebiet (Stichwort: Doppelte Innenentwicklung)

Für Teile des Baugebiets, die nicht Bestandteil des Neubauvorhabens sind, werden die bisherigen Festsetzungen und Baurechte weitgehend übernommen, soweit kein aktueller städtebaulicher Handlungsbedarf zur Änderung / Ergänzung dieser Festsetzungen vorliegt. Hier wird als Planungsziel verfolgt:

- Sicherung des stadtbildprägenden Ensembles Am Plan / Entenpfuhl / Görgenstraße (hier Gebäude Am Plan Nr. 28, Kulturdenkmal Am Plan 30 und südlich angrenzende Gebäude Görgenstraße Nr. 4)

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage im Stadtgebiet, städtebauliche Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,24 ha liegt in zentraler innerstädtischer Lage. Es grenzt unmittelbar nördlich an den 2015 fertiggestellten Zentralplatzbereich, bestehend aus dem Einkaufszentrum "Mittelrheinforum", dem Kulturbau der Stadt Koblenz (Stadtbibliothek, Mittelrheinmuseum, Präsentations- und Informationszentrum Mittelrhein) sowie die hieran angrenzenden Plätze und Straßenzüge.

Wie zuvor dargestellt bilden der Zentralplatz und die hieran angrenzenden Bereiche eine bedeutende Scharnierfunktion "als innerstädtisches Gelenk und Klammer zwischen Altstadt, Löhrstraße/Löhrcenter, Schloßstraße und dem Schloss mit den Rheinpromenaden."¹



Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

¹ Vorbereitende Untersuchungen "Zentralplatz und angrenzende Bereiche", Rahmenplan, Bachtler □ Böhme + Partner, Kaiserslautern, November 2002

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Das Plangebiet bildet den östlichen Abschluss eines innerstädtisch typischen "Baublocks", der durch die Straßen Löhrstraße, Pfuhlgasse, Görgenstraße, Am Plan begrenzt wird. Kennzeichnende Bestandteile solch einer städtischen Blockbebauung sind die umgebende Blockrandbebauung und ein oder mehrere Blockinnenbereiche. Im Plangebiet und im westlich angrenzenden Bereich sind die Blockinnenbereiche ebenfalls durch rückwärtige Baukörper geprägt. Hof- und Freiflächenbereiche liegen nur vereinzelt und flächig völlig untergeordnet im Bereich Am Plan vor. Das Plangebiet ist somit vollständig baulich genutzt bzw. versiegelt. Unbefestigte, begrünte Flächen bzw. Grünstrukturen sind nicht vorhanden.



Abb. 2: Schrägluftaufnahme Plangebiet (rot gestrichelt) und städtebauliches Umfeld mit im Planumfeld bereits vorhandenen, das Stadtbild prägenden großformatigen Baukörpern / städtebaulichen Dominanten

Die vorhandene Blockeckbebauung im Bereich der Pfuhlgasse Nr. 2 - 4 / Görgenstraße Nr. 6 - 12 ist durch das fünfgeschossige Einzelhandelsgebäude "Sinn Lefers" geprägt. Die Einzelhandelsnutzung geht über alle fünf Geschosse und entspricht zum Großteil der Abgrenzung des Baugebiets MK 1.

Im weiteren Verlauf der anschließenden Blockeckbebauung Görgenstraße Nr. 4 / Am Plan Nr. 30 - 28 gliedert sich die geschlossene Bebauung durch die hier vorhandenen 3 - 4 geschossigen Geschäftshäuser, die im Erdgeschoss durch Einzelhandelsnutzung, in den oberen Geschossen zum Teil durch Büro-, zum Teil aber auch durch Wohnnutzungen geprägt sind. Diese Einheit bildet mit der Orientierung zur historischen Altstadt ein geschlossenes Ensemble, dessen Bedeutung durch das Eckgebäude Am Plan Nr. 30 und dessen Einstufung als Kulturdenkmal unterstrichen wird.

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Auch die an das Plangebiet im Osten angrenzenden Nutzungen sind analog geprägt. Im südlichen Bereich der Görgenstraße erfolgt jenseits der hier vorhandenen, kleinteiligen Platzfläche der Umbau des ehemaligen Commerzbankhochhauses mit dem Ziel einer Hotelnutzung. Nördlich schließt sich hieran ein reines Bürohaus (Görgenstraße Nr. 11) an.

Nördlich des Engelsgäßchens ist der Gebäudebestand zwar ebenfalls als geschlossene Bebauung vorliegend, aber die kleinteiligeren Stadthäuser weisen oberhalb der Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss in den oberen Geschossen analog zu den Verhältnissen im Plangebiet ebenfalls Wohnnutzung auf.

Auch die Dachlandschaft ist im Plangebiet heterogen. Im Süden des Plangebiets prägt das Einzelhandelsgebäude mit einer modernen Fassade und der das Flachdach abschließenden Attika das Straßenbild der Pfuhlgasse / Görgenstraße. Im weiteren Verlauf der Bebauung Görgenstraße geht die Dachlandschaft in die historische Dachform eines Satteldaches über.



Abb. 3: Schrägluftbildaufnahme Pfuhlgasse / Zentralplatz / Clemensstraße¹

¹ Farblich hervorgehoben sind das Plangebiet mit den Baugebietsbereichen MK 1 und MK 2

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

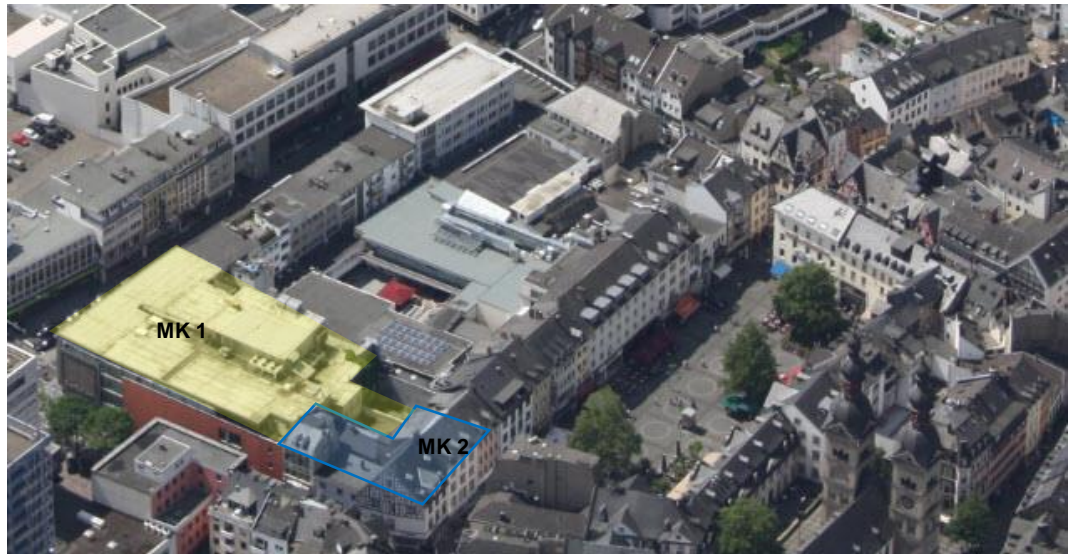


Abb. 4: Schrägluftbildaufnahme Gördenstraße / Am Plan¹

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Nr. 2 ergibt sich aus der folgenden Abbildung.

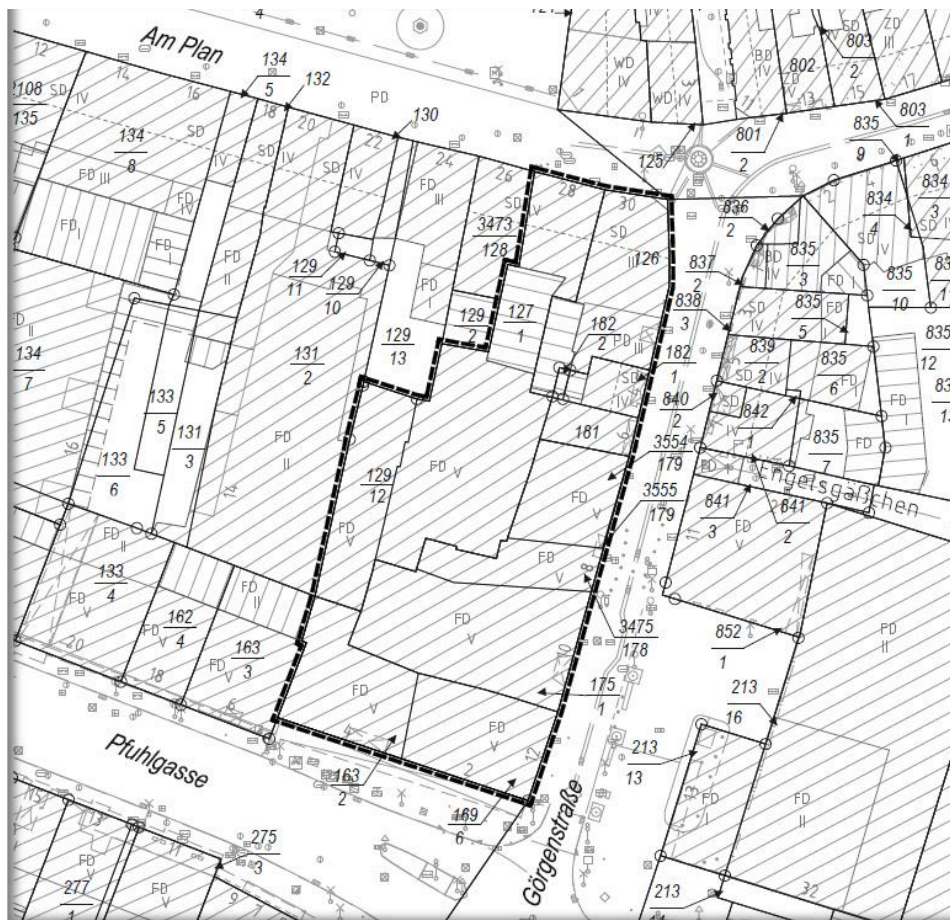


Abb. 5: Geltungsbereich

¹ Farblich hervorgehoben sind das Plangebiet mit den Baugebietsbereichen MK 1 und MK 2

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Im Sinne der besseren Nachvollziehbarkeit und planerischen Klarheit werden die beiden Grundstücke Görgenstraße Nr. 4 sowie Am Plan Nr. 30 mit in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgenommen. Die beiden zuvor genannten Grundstücke befinden sich nicht im Eigentum des Investors und gehören auch nicht zu den Vorhabengrundstücken. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt insgesamt (MK 1 und MK 2) ca. 0,24 ha.

3. Übergeordnete Planungen**3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (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.

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 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

Innerhalb des funktionalen Netzes des öffentlichen Verkehrs, das Schienen- und Busstrecken sowie leistungsfähige Umsteigeanlagen definiert, liegt die Stadt Koblenz innerhalb der großräumigen Schienenverbindungen „Rheinstrecke Köln / Bonn - Koblenz - Mainz - Ludwigshafen / Mannheim und „Moselstrecke Koblenz - Trier und weiter in Richtung Luxemburg“. Somit werden hier Verdichtungsräume in Deutschland und Europa miteinander verknüpft.⁴

Das Plangebiet liegt in der Koblenzer Innenstadt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straßen Pfulhgasse, Görgenstraße und Am Plan. Aufgrund der zentralen Lage ist eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sowie an den ÖPNV – Lage unmittelbar an den Bushaltestellen im Bereich des Zentralplatzes, hier Görgenstraße und Clemensstraße sowie im fußläufigen Nahbereich des Bahnhofes Koblenz-Stadtmitte und des Busbahnhofes Bahnhof Stadtmitte/Löhr-Center – gegeben. Im Folgenden werden die für den Bebauungsplan relevanten Ziele, Grundsätze und die Begründung/ Erläuterung des LEP IV wiedergegeben.

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

² ebenda, S. 69

³ ebenda, S. 86

⁴ ebenda, S. 149

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Ziele (Z) (Zentrale-Orte-Struktur):

Z35: Die fünf Oberzentren (OZ) Koblenz, Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen sind Standorte oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System der großräumigen Verkehrsachsen und in ihrer besonderen Versorgungs- und Entwicklungsfunktion zu sichern.

Ziele (Z) (Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen, Großflächiger Einzelhandel):

Z 57: Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. (...).

Begründung/ Erläuterung zu Z 57: Das Zentralitätsgebot sichert die vorrangige Zuordnung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Orten und betrifft sowohl Betriebe, die ganz oder teilweise der Deckung des örtlichen Bedarfs dienen, als auch alle sonstigen Betriebe des großflächigen Einzelhandels. (...).

Z 58: Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). (...).

Begründung/ Erläuterung zu Z 58: Der großflächige Einzelhandel leistet einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte. Die städtebauliche Integration des Einzelhandels soll spürbare Schwächungen von Innenstadtfunktionen vermeiden. Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten («Sondergebiete großflächiger Einzelhandel» gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen. Dies gilt insbesondere für Ober- und Mittelzentren, kann aber auch im Einzelfall für die Ansiedlung von Nahversorgungszentren in Grundzentren eine erforderliche Grundlage darstellen. (...). Grundsätzlich sind für die Ansiedlung und den Ausbau des großflächigen Einzelhandels dort Grenzen zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes selbst und / oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt würde. Mit der Abgrenzung von Nah- und Mittelbereichen innerhalb von Ober- und Mittelzentren wird ermöglicht, auch wesentliche Beeinträchtigungen in Teilbereichen von zentralen Orten zu berücksichtigen.

Z 60: Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Die Bausteine des durch den Bebauungsplan verfolgten Vorhabens mit Sicherung der großflächigen Einzelhandelsfunktion in Verbindung mit Hotelnutzung bzw. Flächen für besondere Wohnformen in den oberen Geschossen), entsprechen als oberzentrale Einrichtungen dem o.a. Ziel. Durch die zentrale innerstädtische Lage des geplanten Einzelhandelsvorhabens sowie durch die bisherige Einzelhandelsnutzung und den vorhandenen Einzelhandelsnutzungen im direkt angrenzenden städtebaulichen Umfeld liegt ein städtebaulich integrierter Bereich (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Koblenz) vor. Dem städtebaulichen Integrationsgebot wird somit entsprochen.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV).

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 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.

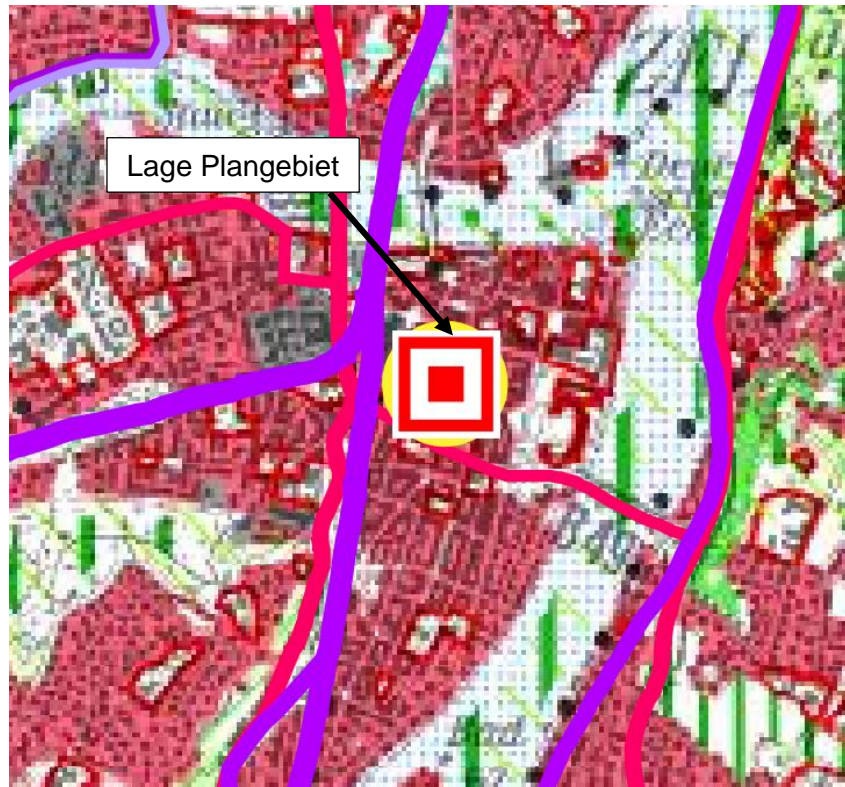


Abb. 6: Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017

Das Plangebiet wird hier vom Plansymbol Oberzentrum überlagert. Der umgebende Bereich ist als "Siedlungsfläche Wohnen" in der Plankarte des regionalen Raumordnungsplans gekennzeichnet. Die großräumige Verbindung des öffentlichen Verkehrs (Bahnstrecke) sowie die großräumige (B 9) und regionale (B 49 bzw. Friedrich-Ebert-Ring) Straßenverbindung sind linienhaft im weiteren Umfeld des Plangebiets nachrichtlich dargestellt. Im Folgenden werden die für den Bebauungsplan relevanten Ziele, Grundsätze und die Begründung/ Erläuterung des RROP wiedergegeben.

1.3.4 Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung

G 38 In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.

G 40 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Begründung/Erläuterung zu G 37 bis G 42:

Im Bereich des Einzelhandels werden vorstehende Grundsätze ergänzend zu den Vorgaben des LEP IV getroffen. Insbesondere die Ziele Z 57 bis Z 61 des LEP IV gelten unmittelbar. Dies sind das Zentralitätsgebot, das städtebauliche Integrationsgebot, die Bestimmungen zu Ergänzungsstandorten, das Nichtbeeinträchtigungsgesetz und das Agglomerationsverbot mit den jeweiligen Vorgaben (...).

1.3.1 Zentrale Orte und Daseinsvorsorge

G 20 *Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der überörtlichen Versorgung in ihrer Funktion gesichert und als Verknüpfungspunkte im großräumigen, überregionalen und regionalen Verkehrssystem bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.*

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

(...).

Begründung/Erläuterung zu G 20 bis G 22:

- *Die zentralörtliche Siedlungsentwicklung begünstigt höhere Siedlungsdichten als eine disperse Siedlungstätigkeit. Sie trägt damit zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei.*
- *Die Bündelung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung schafft keine zusätzlichen Mobilitätswänge, reduziert so die Verkehrsmengen und führt zur Vermeidung von Emissionen und erleichtert den Schutz vor Immissionen.*

(...).

Die Stadt Koblenz befindet sich weiterhin in einem hoch verdichteten Bereich und wird innerhalb der Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung als Oberzentrum und Schwerpunktraum eingestuft. Im thermisch stark belasteten Raum Koblenz soll gemäß Punkt 2.1.3.3 „Klima und Reinhaltung der Luft“ des RROP 2017, hier Grundsatz G74, auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen u.a. „Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden.“¹

Der Bebauungsplan entspricht mit den festgesetzten Kerngebietsnutzungen und der im Plangebiet sowie mit dem Investorenvorhaben verfolgten Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Dienstleistung den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplanes. Auch das Zentralitätsgebot, das städtebauliche Integrationsgebot und die Reduzierung des Flächenverbrauchs, hier durch Nachverdichtung im Bestand, werden beachtet.

¹ Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald, 2017, S. 41

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt das Plangebiet als Kerngebiet und die angrenzende Hauptverkehrsfläche der Pfulhgasse (gelb) dar.

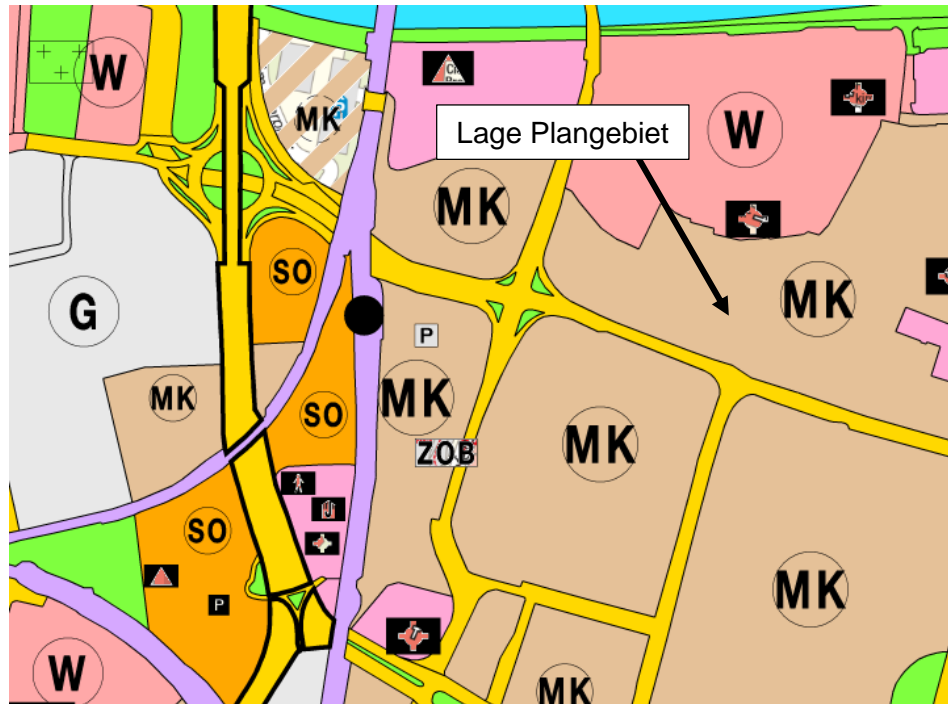


Abb. 7: Wirksamer Flächennutzungsplan

Das in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Baugebiet des Bebauungsplans (unverändert) festgesetzte Kerngebiet (als Art der baulichen Nutzung) entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Das Planvorhaben ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

3.4 Sanierungsgebiet „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“

Die Koblenzer Innenstadt hatte in den vergangenen Jahren viele Veränderungen zu verzeichnen: Gewerbebrachen, mindergenutzte Grundstücke, Baulücken und ungenutzte militärische Gebäude prägten den Zentralplatz und sein Umfeld. Akuter Handlungsbedarf in städtebaulicher Hinsicht war somit gegeben. Vor diesem Hintergrund hatte das Ministerium des Innern und für Sport der Stadt Koblenz bereits im Jahr 2001 empfohlen, die Neuordnung des Zentralplatzes einschließlich der Umgriffsflächen auf der Grundlage des besonderen Städtebaurechts anzugehen und gleichzeitig eine Förderung der Maßnahme über die Programme der Städtebaulichen Erneuerung in Aussicht gestellt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind schließlich mehrere gravierende städtebauliche und funktionelle Missstände zu Tage getreten, so dass die Voraussetzungen zur Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme vorlagen. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Zentralplatz und angrenzende Bereiche" mittels einer Sanierungssatzung erfolgte durch einen Stadtratsbeschluss am 30.01.2003. Diese Sanierungssatzung wurde am 17.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Ziel

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

der Sanierung war es, durch die vorgenommene Ausweisung eines zusammenhängenden innerstädtischen Sanierungsgebietes und Nutzung der hieraus resultierenden Fördermöglichkeiten die Entwicklung des Zentralplatzes mit den angrenzenden Bereichen zu einem leistungsfähigen und attraktiven städtischen Zentrum zu initiieren.

Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen "Zentralplatz und angrenzende Bereiche" für die anschließende Sanierungsmaßnahme identifizierten städtebaulichen Sanierungsziele und Handlungsansätze wurden zwar in großen Teilen durch die o.a. Neubebauung des Zentralplatzes verfolgt und umgesetzt. Nach Fertigstellung der Straßenbaumaßnahmen erfolgte daher im Jahr 2015 formal der Abschluss des Sanierungsverfahrens. Ungeachtet dessen sind die damaligen städtebaulichen Sanierungsziele und Handlungsansätze auch auf das Plangebiet des Geltungsbereiches in die heutige Zeit als **planerisches Entwicklungskonzept** uneingeschränkt übertragbar.

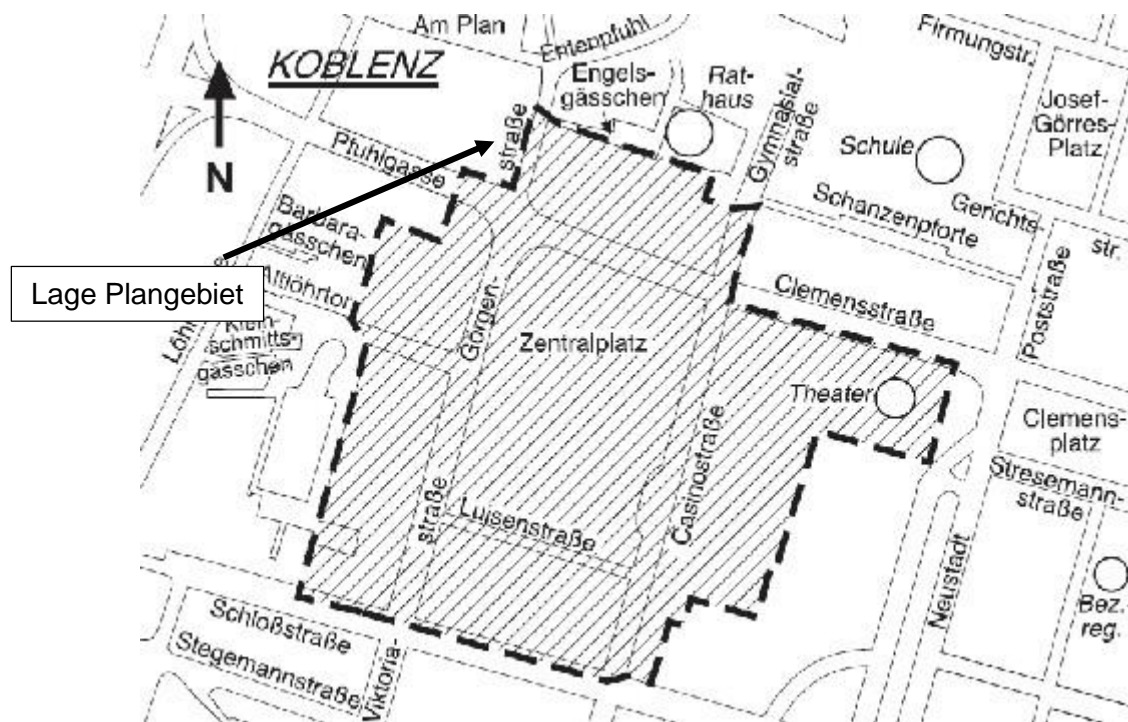


Abb. 8: Abgrenzung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes "Zentralplatz und angrenzende Bereiche"¹ und Lage des Plangebiets

Folgende und für den vorliegenden Bebauungsplan weiterhin relevante Sanierungsziele und Handlungsansätze wurden für den Zentralplatz mit den angrenzenden Bereichen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen "Zentralplatz und angrenzende Bereiche", Teil Rahmenplan² formuliert und hier in Auszügen wiedergegeben.

(...).

¹ http://www.koblenz.de/bauen_wohnen/forum_mittelrhein_sanierungsgebiet.html

² Vorbereitende Untersuchungen "Zentralplatz und angrenzende Bereiche", Rahmenplan, Bachtler · Böhme + Partner, Kaiserslautern, November 2002

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

B. Stärkung und Belebung des Quartiers sowie der Gesamtstadt durch die Etablierung neuer Nutzungen und Funktionen auf dem Zentralplatz und in den angrenzenden Bereichen

Das Oberzentrum Koblenz steht im Wettbewerb mit anderen Zentren in und außerhalb der Region als Standort für Versorgungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie mit den Umlandgemeinden als Wohnstandort. Der Zentralplatz bietet in Verbindung mit dem Gelände der Bundesliegenschaft hervorragende Standortbedingungen für neue Einrichtungen in allen aufgezählten Bereichen. Durch eine breite Nutzungsmixtur, die sich von den zumeist stark auf eine Funktion konzentrierten angrenzenden Funktionsbereichen abheben und über die Grenzen der Stadt ausstrahlen sollte, könnten nicht nur für den Stadtteil, sondern auch für die gesamte Stadt bedeutende Entwicklungsimpulse erreicht werden.

C. Neuentwicklung und gestalterische Aufwertung des eigentlichen Platzbereiches sowie der Platzrandbebauung

Neben der Bewältigung der Verkehrsproblematik und der Verwirklichung neuer, attraktiver Nutzungen am Zentralplatz ist es ein vordringliches Sanierungsziel, durch gestalterische Maßnahmen auf dem Platz und nicht zuletzt bei den die Raumkanten des Platzes bildenden Gebäuden – gleich ob Bestand oder Neubau – ein attraktives innerstädtisches Zentrum zu entwickeln. Dieses soll gleichermaßen für Touristen als auch für Einkäufer und Erlebnissuchende einen Anreiz bilden, den Platz aufzusuchen und einen Anstoß bilden, die Stadt zu besuchen.

D. Funktionale und gestalterische Verknüpfung des Zentralplatzes mit der Altstadt, dem Schloss und den Rheinpromenaden, der Schloßstraße sowie den Einkaufsschwerpunkten im Umfeld der Löhrstraße

Über das Gelände des Zentralplatzes verlaufen verschiedene, zum Teil auch traditionelle Wegebeziehungen, die heute v.a. durch die als Barrieren wirkenden Hauptverkehrsachsen, die zahlreichen Leerstände am Zentralplatz sowie das insgesamt unattraktive Erscheinungsbild des Platzes massiv gestört werden. Gegenwärtig trennt der Zentralplatz eher die angrenzenden Quartiere voneinander als dass er sie verbindet. Ein wichtiges Ziel der Sanierung besteht daraus resultierend darin, den Platz wieder als innerstädtisches Gelenk und Klammer zwischen Altstadt, Löhrstraße/Löhrcenter, Schloßstraße und dem Schloss mit den Rheinpromenaden zu entwickeln.

Hierzu sind neben der Verwirklichung neuer, attraktiver Nutzungen und der Bewältigung der Verkehrsproblematik durch gestalterische Maßnahmen, etwa durch die Schaffung von Raumkanten sowie einheitliche Bodenbeläge, Möblierungselemente und Pflanzmaßnahmen die Fußgängerbeziehungen entsprechend zu unterstützen und die Orientierungsmöglichkeiten für Ortsfremde zu verbessern.

(...).

F. Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen, insbesondere in den durch Mischnutzungen geprägten Bereichen im unmittelbaren Umfeld des Zentralplatzes

Die in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten zu erkennende Abwanderung der Wohnnutzung aus dem Quartier ist nicht allein mit dem Zustand des Quartiers zu begründen. Zweifelsohne wird der Suburbanisierungstrend aber durch die städtebaulichen Missstände, wie sie am Zentralplatz und in den angrenzenden Berei-

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

chen anzutreffen sind, eher gefördert als gemildert. Dem gilt es durch die Sanierung aus verschiedenen Gründen entgegenzuwirken. In der Regel bieten gemischt genutzte Strukturen eine stabilere Funktionsfähigkeit und größere Vitalität als einseitig orientierte Quartiere. Zudem sind die Verkehrsprobleme der Stadt Koblenz nicht zuletzt auf die voranschreitende Trennung der Funktionen, v.a. die Abwanderung der Wohnnutzung in die Umlandgemeinden zurückzuführen. Daher sind im Rahmen der Sanierung neben dem Angebot an neuen, zeitgemäßen Wohnungen gerade auch die Wohnbedingungen im Bestand zu verbessern. Hierzu gehört neben der Inwertsetzung der Bausubstanz auch die Entkernung der minder genutzten Hinterhöfe und Blockinnenbereiche und damit verbunden die Erhöhung des privaten Grün- und Freiflächenanteils zur Steigerung der Wohnqualität.

(...).

3.5 Masterplan Koblenz / Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz

Der Masterplan Koblenz stellt ein städtebauliches Gesamtkonzept der Stadtentwicklung von Koblenz dar, der das vorhandene Entwicklungspotenzial und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt analysiert und definiert. Mit Beschluss durch den Stadtrat am 22.05.2014 bildet der Masterplan eine verbindliche Grundlage für die Stadtentwicklung in Koblenz und ist bei der geplanten Neuerstellung des Flächennutzungsplans und bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Im Themenfeld Einzelhandel des Masterplans wird die essentielle Bedeutung eines attraktiven und funktionierenden Einzelhandels als Standortfaktor für das Oberzentrum Koblenz betont.¹ Der wichtigste Einzelhandelsschwerpunkt mit der höchsten Kundenfrequenz im Stadtgebiet befindet sich in der Koblenzer Innenstadt (Altstadt und Mitte). Hier ist rund die Hälfte aller Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, die über zwei Fünftel der Verkaufsflächen im Stadtgebiet verfügen.

"Die zahlreichen Aufwertungsmaßnahmen der vergangenen Jahre, insbesondere im Zusammenhang mit der BUGA 2011 und der Neugestaltung des Zentralplatzes, haben zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung der Koblenzer Innenstadt als Einzelhandelsstandort geführt, zumal sich Einkaufen hier mit zahlreichen weitergehenden kulturellen und gastronomischen Angeboten verbinden lässt. Herausragendes Beispiel hierfür ist der Bau des neuen Forum Confluentes mit Stadtbibliothek und Mittelrhein-Museum direkt gegenüber dem Forum Mittelrhein.

Dennoch sollte eine kontinuierliche und langfristig angelegte Weiterentwicklung und Aufwertung der Innenstadt zur Positionierung gegenüber konkurrierenden Mittel- und Oberzentren, zur Stärkung regionaler Ausstrahlungskraft und damit zum Ausbau der Marktanteile in der Region erfolgen. Der Masterplan Koblenz enthält in seinen sechs Themenfeldern zahlreiche Maßnahmenvorschläge, die – aufbauend auf den „Leitlinien der Stadtentwicklung“ – direkt oder indirekt zu einer weiteren Attraktivitätssteigerung der Innenstadt führen. Hierzu zählen u.a. die Nutzung innerstädtischer Potenzialflächen für städtebauliche Entwicklungen, die Aufwertung von Stadeingängen, die Ergänzung des Stadtbaumbestandes, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen oder auch die Etablierung eines Gestaltungsbeirats. Im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrssituation wird grundlegend eine Langfristperspektive zur Reduzierung des Autoverkehrs durch eine Stärkung

¹ Masterplan Koblenz, Kapitel 4.2 -36 ff

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

des ÖPNVs und innerstädtischer Wohnlagen sowie eine Intensivierung der Nutzungsmischung verschiedener Funktionen wie Wohnen, Arbeiten und auch Einkaufen im Sinne des Leitbildes der „Europäischen Stadt“ vorgeschlagen.“¹

Im „Zentren- und Sortimentskonzept“ der Stadt Koblenz² stellt die Innenstadt die höchste Hierarchiestufe (Zentraler Versorgungsbereich) dar. In der Stadtmitte / Altstadt befinden sich 60% der Einzelhandelsbetriebe und 46% der Verkaufsfläche (s. Tabelle 6, Stand GMA Erhebung 2013). Als Zielsetzung des Zentrenkonzeptes der Stadt Koblenz wurde für die Einkaufsfunktion der Innenstadt formuliert:

- **Sicherung und Stärkung des Hauptzentrums Innenstadt als dominierende Einkaufslage**
 - Stärkung des Hauptzentrums durch qualitative Verbesserung des Einzelhandelsangebotes
 - Konzentration des innenstadtrelevanten Einzelhandels auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

3.6 „Hochhausrahmenplan“ Koblenz

Bei dem vorliegendem Investorenvorhaben und auch bei den im B-Plan festgesetzten (zwingenden) Gebäudehöhen liegt kein Hochhaus im Sinne der Landesbauordnung vor bzw. wird planerisch ermöglicht. Dennoch erreicht das Vorhaben mit bis zu 7 Geschossen und einer Gebäudehöhe von ca. 23 m nahezu an die untere Schwelle eines Hochhauses³ heran.

Anlässlich mehrerer aktueller Investorenvorhaben im Bereich der Koblenzer Innenstadt, die die bestehende Bausubstanz durch deutlich höhere Neubauten ersetzen wollen, beabsichtigt die Verwaltung der Stadt Koblenz anhand eines „Hochhausrahmenplans“ (vorläufiger Arbeitstitel) mögliche Standorte zu analysieren und zu bewerten sowie schützenswerte Bereiche zu identifizieren. Andererseits sollen aber auch Standortempfehlungen und Rahmenbedingungen unter besonderer Betrachtung der potenziellen Auswirkungen auf den Klimaschutz bzw. Berücksichtigung der Anforderungen des Klimawandels für Hochbauten entwickelt werden.⁴ Die Bearbeitung der "Hochhausrahmenplanung" wurde zwischenzeitlich begonnen. Erste Ergebnisse liegen aber noch nicht vor. Daher kann im Rahmen dieses Verfahrensstandes noch nicht auf die in Bearbeitung befindliche Rahmenplanung zurückgegriffen werden.

Angesicht der benachbarten Hochhausbebauung im Bereich des Zentralplatzes (Forum Mittelrhein, Forum Confluentes), dem ehemaligen Commerzbank-Hoch-

¹ Masterplan Koblenz, Kapitel 4.2 -S. 38

² Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Koblenz; GMA, Köln; Endfassung Februar / September 2016

³ § 2 (3) LBauO: Hochhäuser sind Gebäude, bei denen der Fußboden eines Aufenthaltsraums mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt.

⁴ Unterrichtung der Verwaltung über die beabsichtigte Vorgehensweise zum weiteren Umgang mit Hochhausplanungen, Vorlage: UV/0412/2019, Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität am 18.12.2019

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

haus sowie dem Ratshaushochhaus liegen keine Anhaltspunkte vor, dass innerhalb dieses durch Hochhausbebauung sehr vorgeprägten Bereiches Stadtbildbelange negativ betroffen wären.

Die klimatischen Auswirkungen sowie die Auswirkungen der im Vergleich zum bestehenden Blockrandbebauung im Plangebiet geplanten höheren Bebauung auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden aber für die vorliegende Planung gutachterlich behandelt, s. Grundlagen.

3.7 Schutzgebietsausweisungen

Naturschutzfachliche und wasserrechtliche Schutzgebietsausweisungen liegen im Plangebiet und dessen hier relevantem Umfeld nicht vor.

3.8 Denkmalpflegerische Belange

Innerhalb des Plangebietes und dessen hier relevantem Umfeld befindet sich das gelistete **Kulturdenkmal "Am Plan 30"** der Stadt Koblenz. Gemäß "Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreisfreie Stadt Koblenz"¹ handelt es sich hier um ein **"dreigeschossiges Barockes Wohn- und Geschäftshaus, tlw. Fachwerk, 18 Jh."** Nach § 4 Abs. 1 Satz 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist Gegenstand des Denkmalschutzes auch die Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist. § 13 Absatz 1 (DSchG) lautet:

"Ein geschütztes Kulturdenkmal darf nur mit Genehmigung

- 1. zerstört, abgebrochen, zerlegt oder beseitigt,*
- 2. umgestaltet oder sonst in seinem Bestand verändert,*
- 3. in seinem Erscheinungsbild nicht nur vorübergehend beeinträchtigt oder*
- 4. von seinem Standort entfernt*

werden. Ausstattungsstücke (§ 4 Abs. 1 Satz 3) eines unbeweglichen Kulturdenkmals dürfen nur mit Genehmigung nicht nur vorübergehend entfernt werden. In der Umgebung (§ 4 Abs. 1 Satz 4) eines unbeweglichen Kulturdenkmals darf eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden."

¹ Rheinland-Pfalz, Generaldirektion Kulturelles Erbe; Stand 23. Mai 2019

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen

4.1 Nutzungskonzepte des Investors



Abb. 9: Visualisierung Ecksituation Pfulhgasse / Gördenstraße, Blick vom Zentralplatz (Quelle prasch buken partner architekten bda)

Wie zuvor dargestellt, verfolgt der Investor auf den Liegenschaften Pfulhgasse 2-4/ Gördenstraße 6-12 den Neubau eines bis zu siebengeschossigen Geschäftshauses mit Einzelhandelsnutzung und besonderen Wohnformen (z.B. Studentenwohnheim/ Betreutes Wohnen) bzw. alternativ mit einer Hotelnutzung vorzunehmen. Bei allen Nutzungsalternativen sieht die Planung zumindest für das Erdgeschoss eine Einzelhandelsnutzung vor. Bei der Variante 3 wird als Option die Standortsicherung für den aktuell ansässigen Einzelhandelbetrieb "Sinn Leffers" verfolgt. Folgende Kennzahlen charakterisieren diese Nutzungsalternativen:

- Kennzahlen der **Ausbauvariante 1 "Einzelhandel + Hotel"**: Für den großflächigen Einzelhandel sind ca. 1.535 m² Verkaufsfläche (MK 1), für die Hotelnutzung ca. 4.627 m² Nutzfläche für 215 Zimmer und ca. 184 m² Nutzfläche Büronutzung (MK 1) vorgesehen.
- Kennzahlen der **Ausbauvariante 2 "Einzelhandel + Studentenwohnen"**: Für den großflächigen Einzelhandel sind ca. 1.241 m² Verkaufsfläche (MK 1), für das Studentenwohnheim ca. 235 Zimmer und ca. 184 m² Nutzfläche Büronutzung (MK 1) vorgesehen.
- Kennzahlen der **Ausbauvariante 3 "Einzelhandel "Sinn Leffers" + Hotel"**: Für den großflächigen Einzelhandel sind rd. 4.295 m² Verkaufsfläche (MK 1), für die Hotelnutzung ca. 97 Zimmer und ca. 184 m² Nutzfläche Büronutzung (MK 1) vorgesehen.

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

4.2 Städtebauliche Ziele und Gründe

Auslöser für die Planaufstellung sind die o.a. Nutzungskonzepte des Investors. Für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist aber unabhängig von diesem Vorhaben die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich, da städtebauliche und ökologische Defizite im Plangebiet vorliegen bzw. zu erwarten sind (z.B. drohender Leerstand) und diese durch den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan nicht angemessen und zeitnah bewältigt werden können. Die vorliegende Bebauungsplanänderung verfolgt hierbei als sogenannter "Angebotsplan" über die o.a. Vorhabenfläche hinaus als Maßnahmen der Innenentwicklung die zuvor unter Punkt 3 "Übergeordnete Planungen" dargestellten und zu beachtenden städtebauliche Entwicklungskonzepte¹ für das Plangebiet.

Wie zuvor dargestellt sind folgende auf die konkrete aktuelle und örtliche Situation abgeleitete städtebauliche Einzelziele für das Plangebiet zu nennen:

- Sicherung der Erfolge und "Fortführung" im Sinne der städtebaulichen Sanierungsplanung "Sanierung Zentralplatz und angrenzende Bereiche", hier gestalterische Aufwertung der Platzrandbebauung durch Schaffung einer architektonisch und städtebaulich prägenden Dominante
- Erhalt und Entwicklung der städtebaulichen Scharnierfunktion des Zentralplatzes und dessen Anbindung an die Altstadt über die Görgenstraße
- Wiedernutzbarmachung von Quartierbereichen mit funktionalen (hier erheblichen baulichen und im Zuge dessen wirtschaftlichen) Schwächen
- Stärkung der Zentrumsfunktion durch Funktionsmischung und Nachverdichtung (durch Erhöhung des zulässigen Bauvolumens und deren Nutzflächen)
- Stärkung und Belebung des Quartiers und der Innenstadt durch die Etablierung neuer Nutzungen und Funktionen unter Erhalt der Einzelhandelslage Pfulhgasse / Fußgängerzonen Görgenstraße / Am Plan
- Nachfrageerfüllung des Hotelbettenbedarfs bzw. des Bedarfs an Sonderwohnformen (Studierendenwohnungen, Betreutes Wohnen und gemeinschaftliches Wohnen) für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf
- Verbesserung der ökologischen und stadtklimatischen Situation im Plangebiet (Stichwort: Doppelte Innenentwicklung)

Das geplante Neubauvorhaben des Investors und dessen Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung stellt mit seiner Quartiersbildung in Form einer Blockrandbebauung mit "Innenhöfen" ein typisches Erscheinungsbild eines Kerngebietes dar und stärkt mit seiner Flächen-, Funktionsdichte und -mischung die Zentralität des Ortes.

Im Plangebiet wird städtebaulich eine Funktionsmischung von großflächigem Einzelhandel und Hotelnutzung bzw. als Alternative zur Hotelnutzung eine Schwerpunktsetzung auf die o.a. Sonderwohnformen (Studierendenwohnungen, Betreutes Wohnen, gemeinschaftliches Wohnen) und flächig untergeordnet "normales Wohnen" verfolgt.

¹ Sanierungsgebiets „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“, Masterplan Koblenz und Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz (in der Fassung der Fortschreibung)

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Diese Funktionsmischung entspricht den zuvor dargestellten Entwicklungszielen des Sanierungsgebiets „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“, des Masterplans Koblenz und des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz.

Durch den geplanten großflächigen Einzelhandel wird die Innenstadt als Zentraler Versorgungsbereich gestärkt. In den oberen Geschossen soll aber als ergänzende Nutzungen eine Funktionsmischung erreicht und hierdurch positive Impulse auf das Zentrum und die Altstadt erzielt werden.

Durch eine Hotelnutzung würde ein Beitrag zur Bedarfserfüllung des auch noch nach der Bundesgartenschau Koblenz 2013 weiterhin steigenden Bedarfs an Übernachtungskapazitäten geleistet werden. Als weitere positive Synergieeffekte sind durch Hotelgäste zentrumsrelevante Impulse im Hinblick auf den Einkauf und die Nutzung von Gastronomieeinrichtungen sowie von Kulturangeboten zu erwarten.

Durch die im Rahmen eines "Angebotsbebauungsplanes" als Nutzungsalternative im Baugebietsbereich MK 1 präferierten Sonderwohnformen in Form von Studierendenwohnungen, Betreutes Wohnen und gemeinschaftliches Wohnen wird zum einen hinsichtlich auf die in den letzten Jahren in der Stadt Koblenz steigende Nachfrage nach gegenüber dem klassischen Wohnen ergänzenden Angeboten planerisch reagiert. Gerade die Urbanität der Innenstadt / Altstadt mit ihren zahlreichen Dienstleistungs- /Gastronomie- und Kultureinrichtungen und den kurzen Wegen zwischen diesen Einrichtungen stellen für verschiedene Zielgruppen, hier insbesondere für Personengruppen mit einem besonderen Wohnbedarf, einen attraktiven Wohnstandort dar. Zum anderen sichert aber auch eine bewohnte Innenstadt die Qualität und Funktion des Quartiers vor einer funktionalen Monotonie. Bereits in der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 wurde Wohnnutzung (hier ab dem 2. Obergeschoss sogar zwingend) für den Geltungsbereich festgesetzt, weil gemäß der damaligen Begründung "dadurch eine Verödung der Innenstadt außerhalb der Geschäftszeiten verhindert wird". Dieses Planungsziel wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung weiterhin verfolgt.

Für den Baugebietsbereich MK 2 werden im Gegensatz zum zuvor beschriebenen MK 1 oberhalb des Erdgeschosses klassische Wohnungen für allgemein zulässig erklärt. Diese Nutzung in den oberen Geschossebenen entspricht nicht nur der (absehbar unveränderten) Bestandssituation, sondern der städtebaulichen Orientierung dieser besonderen Blockecksituation zur historischen Altstadt mit Öffnung und städtebaulichen Prägung zum Platz Am Plan sowie zur Straße Entenpfehl. Die oberhalb der Erdgeschossebene allgemein in diesem Bereich für zulässig erklärte Wohnnutzung dient in diesem Bereich auch zum Nutzungserhalt des o.a. Kulturdenkmals Am Plan Nr. 30.

Der Gebietscharakter eines Kerngebiets wird durch die Zulässigkeit von Sonderwohnformen und Sonstigem Wohnen (in den oberen Geschossebenen) gewahrt. Alle Ausbauvarianten (Einzelhandel und Sonderwohnformen oder Einzelhandel und Hotel) führen ebenfalls zu einer städtebaulich gewünschten Belebung der Innenstadt, insbesondere auch außerhalb der Ladenschlusszeiten.

Für die o.a. Nutzungs- und Ausbaualternativen des geplanten Neubaus wurde planerisch eine Bebauungs-Kubatur zugrunde gelegt bzw. in der Planurkunde festgesetzt, welche alle o.a. Nutzungs- und Ausbaualternativen planungsrechtlich ermöglicht. Durch eine moderne Fassade und einer höhengestaffelten Bebauung soll ein architektonisches und städtebaulich hochwertiges Entrée im Bereich der Pfulhgasse / Görgenstraße verwirklicht werden.

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Die Bauhöhen des Vorhabens bzw. die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans erreichen zwar bewusst nicht die Höhen des östlich der Görgenstraße gelegenen Commerzbank-Hochhauses, sollen aber immer noch ein städtebaulich und architektonisch angemessenes Pendant im Kontext der vorhandenen Bebauung (Commerzbank-Hochhaus, Forum Confluentes und C&A-Gebäude) darstellen.

Städtebauliches Ziel ist die besondere "Scharnierfunktion" Innenstadt - Zentralplatz - Altstadt nicht nur funktional, sondern auch anhand einer baulichen Akzentuierung zu stärken. Die städtebauliche Ecksituation Pfuhlgasse / Görgenstraße bildet nicht nur einen städtebaulichen und architektonischen baulich prägenden Abschluss des Zentralplatzes, sondern stellt auch das Zugangstor zur Altstadt über die Görgenstraße dar. Diese Torsituation soll im Kontext der vorhandenen Hochhausbebauung (ehemaliges Commerzbankgebäude) städtebaulich angemessen durch eine die Umgebung überragende Bebauung betont werden.

Die städtebauliche angestrebte Funktionsmischung großflächiger Einzelhandel und Hotelnutzung / Sonderwohnformen verfolgt darüber hinaus das städtebauliche Ziel einer stadt- und umweltverträglichen Verdichtung. Hiermit wird insbesondere den Maßgaben des BauGB im Hinblick auf einem „sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden“ sowie dem „Vorrang der Innenentwicklung“ Rechnung getragen.

Eine Verbesserung der ökologischen und stadtklimatischen Situation im Plangebiet wird weiterhin im Sinne der "Doppelten Innenentwicklung" verfolgt.

*"Doppelte Innenentwicklung heißt, Flächenreserven im Siedlungsbestand nicht nur baulich, sondern auch mit Blick auf urbanes Grün zu entwickeln. Damit soll der offene Landschaftsraum vor weiterer Flächeninanspruchnahme und zusätzlichen baulichen Eingriffen geschützt und gleichzeitig der Siedlungsraum durch Maßnahmen der Freiraumentwicklung qualifiziert werden."*¹

Auch wenn im Rahmen dieses Bebauungsplanes urbanes Grün nur auf privaten Dachflächen / Fassadebegrünungsmaßnahmen und begrünte Dachterrassen planerisch vorgesehen werden kann und somit keine öffentlichen Freiräume zu Erholungszwecken entstehen, werden dennoch im Sinne der Doppelten Innenentwicklung neben der angestrebten baulichen Dichte Erholungsbereiche für Beschäftigte, Gäste / Bewohner im Bereich der "Innenhöfe" des MK 1 mit ökologischen und naturschutzfachlichen Funktionen initiiert.

Angesichts der Bestandssituation im Plangebiet und im städtischen Umfeld mit hoher baulicher Verdichtung / Inanspruchnahme und der sehr geringen Stadtgrün-ausstattung ergeben sich weiterhin durch die Planung u.E. entsprechende Vorbildeffekte und die Setzung von städtebaulichen Qualitätsstandards.

Für Teile des Baugebiets, die nicht Bestandteil des Neubauvorhabens sind, werden die bisherigen Festsetzungen und Baurechte weitgehend übernommen, soweit kein aktueller städtebaulicher Handlungsbedarf zur Änderung / Ergänzung dieser Festsetzungen vorliegt. Hier wird als Planungsziel verfolgt:

- Sicherung des stadtbildprägenden Ensembles Am Plan / Entenpfuhl / Görgenstraße (hier Gebäude Am Plan Nr. 28, Kulturdenkmal Am Plan 30 und südlich angrenzende Gebäude Görgenstraße Nr. 4)

¹ Difu-Berichte 4/2013 - Doppelte Innenentwicklung

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

4.3 Art der baulichen Nutzung

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 sind folgende Nutzungen vorgesehen, die sich aus der bestehenden und geplanten Nutzung sowie aus den für das Quartier verfolgten städtebaulichen Zielen ergeben:

- Kerngebiet (gemäß § 7 BauNVO)

Die Kerngebietsfestsetzung ergibt sich aus der FNP-Darstellung, der bisherigen Festsetzung des B-Plans Nr. 17 Ä 1 und dem vorliegenden und planerisch weiter verfolgten Gebietscharakter.

Um die bedeutende Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion der Innenstadt zu bewahren und zu stärken, werden nur Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Erdgeschoss des MK-Gebietes für zulässig erklärt.

Bestimmte Arten der in einem Kerngebiet allgemein für zulässig erklärte Nutzungen werden für unzulässig erklärt, da diese Nutzungen nicht zur erforderlichen Aufwertung der Einzelhandelslage Pfuhlgasse /Fußgängerzone Görgenstraße beitragen und darüber hinaus sogenannte Trading-Down-Effekte mit negativen Auswirkungen in Form von Leerständen geringerer Kundenfrequenz und Imageverlusten zu erwarten wären.

Somit werden sogenannte Erotikfachmärkte und Sex-Shops, Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Sex-Kinos und als Vergnügungsstätte einzustufende bordellartige Betriebe für unzulässig erklärt.

Tankstellen werden ebenfalls für unzulässig erklärt, da insbesondere durch die hiermit verbundenen Kundenfrequenzverkehre negative Verkehrsauswirkungen auf das umliegende Straßennetz erwartet werden.

Sonstige Vergnügungsstätten und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe werden ausnahmsweise für zulässig erklärt, da diese zwar dem Gebietscharakter eines Kerngebietes nicht widersprechen, aber nicht zur Stärkung der Einzelhandelslage bzw. der Zentrumsfunktion beitragen und daher nur funktional und flächig als untergeordnete Nutzung in dieser städtebaulich besonderen Quartierlage vorkommen sollten. Dementsprechend sind diese Nutzungen nur als Ausnahme zulässig.

Im Plangebietsteilbereich MK 1 werden oberhalb des Erdgeschosses Sonderwohnformen (Studierendenwohnungen, Betreutes Wohnen, gemeinschaftliches Wohnen) für allgemein zulässig erklärt. Im Plangebietsteilbereich MK 2 werden oberhalb des Erdgeschosses Sonstiges Wohnen (hier klassische Wohnnutzung inkl. Sonderwohnformen) für allgemein zulässig erklärt. Zur Begründung wird an dieser Stelle auf die vorherigen Ausführungen (s. Punkt 4.2 "Städtebauliche Ziele") verwiesen.

Wohnnutzungen einschließlich der o.a. Sonderwohnformen werden aber im Sinne der planerischen Vorsorge für unzulässig erklärt, wenn ein Abstand von 0,4 im Sinne von § 8 LBauO nicht eingehalten wird und eine Belichtung des Aufenthaltsraumes nur über Fenster dieser Außenwand erfolgt. Diese Festsetzung tritt nicht in Kraft, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der gutachterliche Nachweis erbracht wird, dass die Mindestanforderungen an die Tageslichtbeleuchtung von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN EN 17037: Tageslicht in Gebäuden; Deutsche Fassung EN 17037:2018 erfüllt werden.

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

4.4 Maß der baulichen Nutzung

4.4.1 Vorliegende städtebaulichen Ziele und Gründe zur Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen

Entsprechend der bisherigen Festsetzung und der aktuellen Nutzung wird eine kerngebietstypische Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Für den städtebaulich besonders bedeutenden südlichen Plangebietsteil (MK 1) wird abweichend von der in § 17 (1) BauNVO definierten Kerngebiet-GFZ-Obergrenze eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,2 festgesetzt. Für den nördlichen Teil des Plangebiets (MK 2) wird eine GFZ von 3,0 (wie bisher) festgesetzt.

Gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO kann die o.a. Obergrenze des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden.

Städtebauliche Gründe liegen hier vor, da nur durch eine Erhöhung der bisher planungsrechtlich zulässigen Geschossflächenzahl und des hiermit verbundenen zulässigen Bauvolumens die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele (s. Punkt 4.2) als Maßnahmen der Innenentwicklung angemessen und mit einer belastbaren Realisierungswahrscheinlichkeit sowie zeitnah verwirklicht werden können.

Gegenüber dem aktuellen Baubestand im MK 1, der bereits eine GFZ von 4,6 aufweist, wird sich somit das Bauvolumen des Neubauvorhabens mit einer festgesetzten GFZ von 4,2 demgegenüber aber relevant verringern.

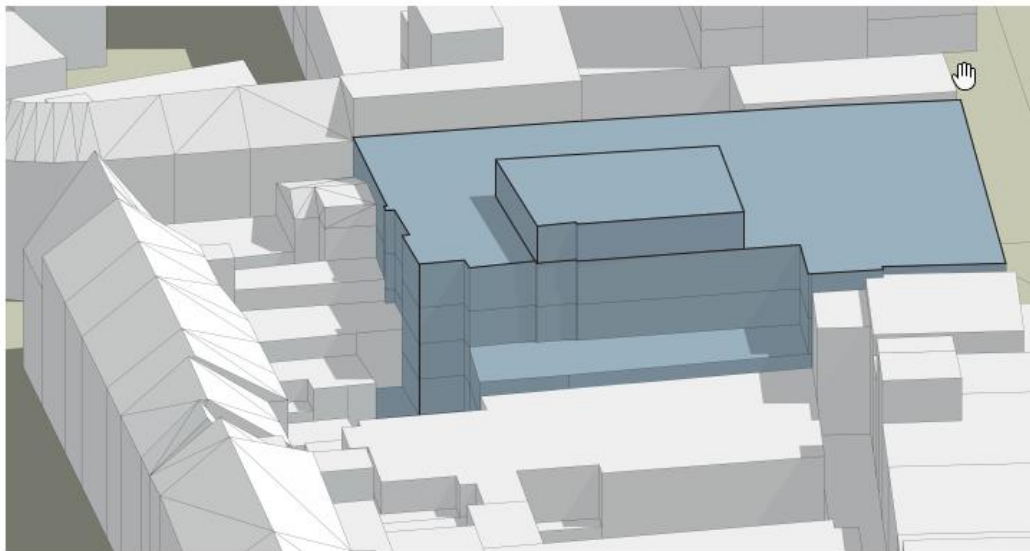
Insbesondere zum städtebaulich und nutzungsbezogen „empfindlichen“ Blockinnenbereich (mit den hier aus dem Bereich Pfuhlgasse und Am Plan in den oberen Geschossen zum Blockinnenbereich hin orientierten Wohnnutzungen) erfolgt eine erhebliche Baukörperücknahme und Rückstaffelung des geplanten Gebäudes bzw. der zulässig erklärten Bebauung im Vergleich zum aktuellen Bestand.

In den folgenden Abbildungen werden die Bestandssituation, die geplanten Gebäudehöhen- und die hiermit gleichfalls verbundene Volumenzunahme im Bereich der Görgestraße / Pfuhlgasse, aber auch die (differenziert nach Varianten) zum Blockinnenbereich hin geplante erhebliche Reduzierung des Gebäudevolumens in diesem Bereich in Verbindung mit einer Rückstaffelung des geplanten Baukörpers dargestellt.

Begründung

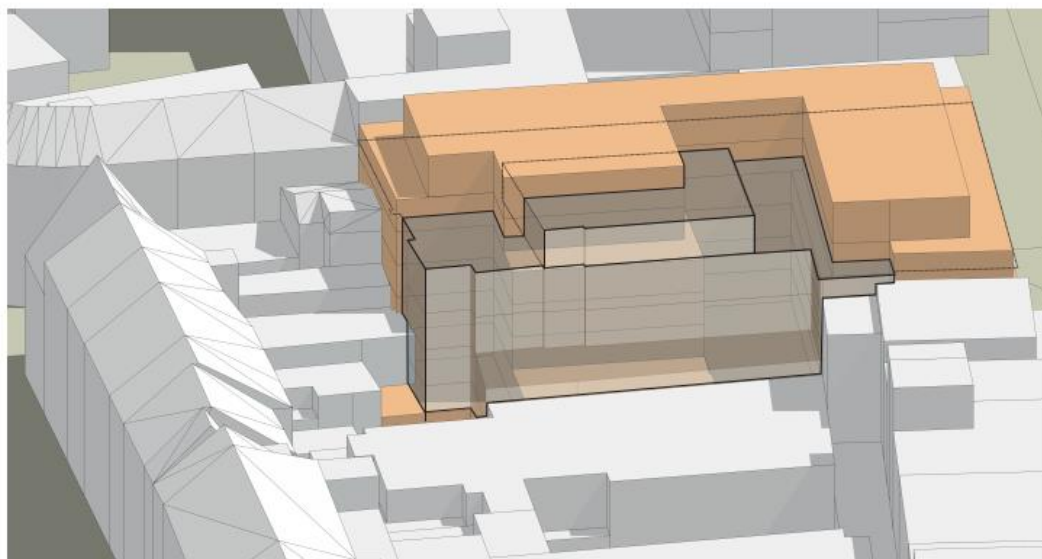
Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

BESTANDSSITUATION



**Abb. 10: Visualisierung Bestandsgebäude, Blick von Westen
(Quelle prach buken partner architekten bda)**

NEUBAU V1 (Einzelhandel im EG, + Hotel oder Studentenwohnen im OG.)

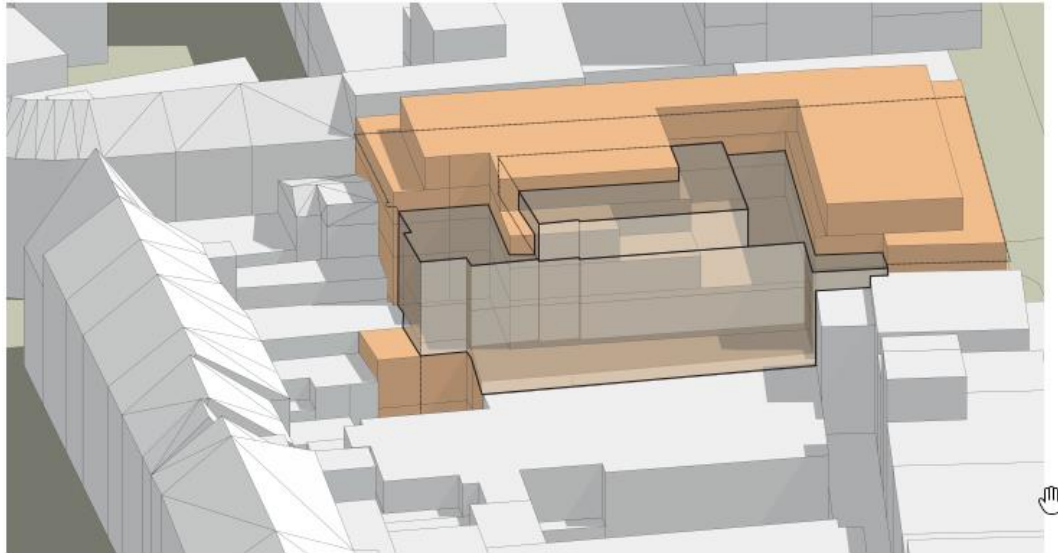


**Abb. 11: Visualisierung Planung mit Volumenreduzierung (Variante Einzelhandel EG + Hotel / Sonderwohnformen im OG), Blick von Westen
(Quelle prach buken partner architekten bda)**

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

NEUBAU V2 (Einzelhandel im EG – 2.OG + Hotel oder Studentenwohnen ab dem 3. OG)



CORESTATE

prash buken partner
architekten bda

„Südspitze“ Koblenz | Stand vom 30.09.2020

| 13

Abb. 12: Visualisierung Planung mit Volumenreduzierung (Variante Einzelhandel EG – 2. OG + Hotel / Sonderwohnformen ab 3. OG), Blick von Westen (Quelle prash buken partner architekten bda)

Aufgrund der Blockendlage dieses Plangebiets und der mit der Lage verbundenen städtebaulichen und wirtschaftlichen Bedeutung als bedeutender Eingangsbereich bzw. Bindeglied für die Altstadt soll zum anderen an dieser Stelle auch sehr bewusst eine architektonisch und städtebaulich prägende Dominante geschaffen werden. Als städtebauliche Dominante wird hier ein das Planumfeld überragender und durch ein entsprechendes Bauvolumen hervorstechender Baukörper vorgesehen. Durch eine moderne Fassade und eine höhengestaffelte Bebauung soll ein architektonisches und städtebaulich hochwertiges Entrée verwirklicht werden. Dieses Planungsziel wird durch die zwingenden Festsetzungen von herzustellenden Bauhöhen und von zu errichtenden Vollgeschossen verfolgt. Für die Umsetzung dieser Ziele ist eine Erhöhung der (bisher) zulässigen baulichen Dichte auf eine Geschossflächenzahl von 4,2 erforderlich.

Die neue Bebauung mit ihrer zum übrigen Block erhöhten Traufhöhe von OKA 91,0 – 94,0 m zeigt aber auch, welche städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten im gesamten Baublock erreicht werden können, ohne den ortsbestimmenden Charakter der Blockrandbebauung im Quartier aufzugeben. Einige Parzellen innerhalb und außerhalb des Plangebiets haben bei ihrer vollflächig 4-geschossigen Bebauung im Bestand schon eine GFZ von 4,0 erreicht. Das Bestandsgebäude besitzt sogar eine GFZ von 4,6 (s.o.). Außerdem ist das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ gemäß BauGB zu beachten, so dass sich die Städte besser in die Höhe als in die Weite verdichten sollten und hierdurch als Teil-Ersatz für eine Baulandbeschaffung im Außenbereich dienen könnten.

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Im Bereich der Pfuhlgasse / Gördenstraße werden zur Gewährleistung des oben angeführten Bauvolumens im MK 1 die bei der festgesetzten höhengestaffelten Flachdachbebauung visuell maßgeblichen Attikahöhen mit 91,0 m bzw. 91,0 – 94,0 m ü. NHN und mindestens 5 bis maximal 6 Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Bei den hier als zwingend festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind geringfügige Abweichungen (+/- 0,30 m) zulässig, damit im Rahmen der späteren Detailplanung noch eine (geringe) Flexibilität / Abweichungen möglich sind und hierdurch keine städtebaulich / visuell erheblichen Folgen erwartet werden.

Im Bereich des MK 2 werden zum aktuellen Planstand die straßenbildprägenden Gebäudekubaturen nur anhand der zwingenden Festsetzung von vier Vollgeschossen planerisch gesichert. Diese Festsetzung entspricht den Regelungen des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplans. Angesichts der zu beachtenden Denkmalschutzbelange sowie deren Umgebungsschutz besteht hier auch kein akuter planerischer Handlungsbedarf. Nach Vorliegen einer detaillierten Aufnahme der Bestandssituation (Trauf- und Firsthöhen der Bestandsbebauung durch das Vermessungsamt der Stadt Koblenz) werden im weiteren Verfahren bei Bedarf weitere Höhenfestsetzungen im Bereich des MK 2 getroffen.

Die Zulässigkeit einer GFZ von 4,2 führt zweifelsohne und hier auch planerisch gewollt zu einer erhöhten baulichen Dichte. Daher sind die Existenz und das Ausmaß der Beeinträchtigungen bzw. nachteiligen Auswirkungen der erhöhten Dichte zu ermitteln und zu bewältigen.

4.4.2 Existenz und das Ausmaß der Beeinträchtigungen bzw. nachteiligen Auswirkungen

Das Ausmaß der potenziellen Beeinträchtigungen / von möglichen nachteiligen Auswirkungen ist gemäß aktueller Rechtsprechung zu ermitteln, *"um sicherstellen zu können, dass die von ihr angeführten Umstände oder gewählten Maßnahmen tatsächlich den erforderlichen Ausgleich im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Umwelt herstellen."*¹

Die o.a. GFZ-Überschreitung ergibt sich rechnerisch aus der Summe der geplanten Geschossflächen der hier anzurechnenden Vollgeschosse im Verhältnis zur Baugrundstücksfläche (§ 20 BauNVO). Da eine vollständige Überbauung des Baugrundstücks – wie im Bestand vorliegend und zulässig ist – vorgesehen wird, resultiert die GFZ-Überschreitung aus der Anzahl der Vollgeschosse und deren flächiger Ausdehnung in den einzelnen Geschossebenen, die sich in der Kubatur des Baukörpers widerspiegelt. Gegenüber dem aktuellen Gebäudebestand reduzieren sich aber die zulässige Geschossflächenzahl im MK 1 (die ermittelte Bestand-GFZ beträgt 4,6) auf die im Bebauungsplan mit 4,2 festgesetzte GFZ und die hiermit verbundenen „Dichteaussparungen“.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde dementsprechend die Auswirkung der geplanten Gebäudekubatur zum einen auf die geplante Nutzung, zum anderen auf die von der Planung ggf. betroffenen Nutzungen untersucht. Dieses

¹ Loscher, jurisPR-UmwR 4/2020 Anm. 4 (Anmerkungen zu: OVG Hamburg 2. Senat, Urteil vom 10.12.2019 - 2 E 24/18.N)

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

erfolgte im Rahmen einer Belichtungs- und Verschattungsstudie, s. Grundlagen und folgendes Zitat:

"Die Abstände zwischen dem geplanten Gebäudekomplex und der Bestandsbebauung sind teilweise sehr gering. Es soll daher überprüft werden, ob eine ausreichende Belichtung der Räume sichergestellt ist. Zusätzlich sollen die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Besonnungsverhältnisse an der angrenzenden Nachbarsbebauung bestimmt werden. Die ermittelten Ergebnisse für die Raumhelligkeit und die Besonnungsdauer werden anhand der DIN EN 17037 bewertet.

Die Ergebnisse der Tageslichtuntersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- *Aufgrund der dichten Bestandsstruktur ist gegenwärtig bereits die Besonnung an den Fenstern der Bestandsbebauung teilweise unzureichend. Nach der Planungsrealisierung bleiben die Besonnungsverhältnisse an der Nachbarbebauung weitestgehend unverändert. Signifikante Verminderungen der Sonnenscheindauer, die eine Unterschreitung der nach DIN EN 17037 empfohlenen Mindestbesonnungsdauer von 1,5 h bewirken, beschränken sich auf wenige, räumlich engbegrenzte Fassadenbereiche an der gegenüberliegenden ostseitigen Bebauung an der Görgenstraße Nr. 13 und 11 (vgl. Abbildung A4). Da hiervon keine Fenster mit Wohnnutzungen betroffen sind, kann unter dem Aspekt des Nachbarschutzes das Bauvorhaben umgesetzt werden.*
- *Aufgrund der geringen Gebäudeabstände und der für die Tageslichtversorgung ungünstigen Kubatur des geplanten Gebäudetrakts weisen die meisten Räume / Wohnungen eine unzureichende Tageslichtversorgung auf. So werden bei allen Räumen in den Ebenen OG1 bis OG3, die zum Innenhof orientiert sind, die Mindestanforderungen der DIN EN 17037 an die Raumhelligkeit nicht erreicht (vgl. Ergebnisse der Räume 6,7, 8 in den Tabellen 4.1 bis 4.4). Eine deutlich bessere Tageslichtversorgung wird für die Räume an der Ostfassade zur Görgenstraße und die weiter nördlich innenseitig angeordneten Räume prognostiziert (vgl. Ergebnisse für Raum 1 bzw. Räume 2 bis 4 in den Ergebnistabellen 4.1 bis 4.4). Hier werden in den Ebenen OG3 und OG4 die Anforderungen an die Raumhelligkeit erreicht. Lediglich im ungünstig geschnittenen Eckraum 5 verhindert die hier aufgrund des Grundrisses eingeschränkte Fensterbreite eine ausreichende Belichtung.*

Wir empfehlen daher, in den Bereichen, die eine unzureichende Belichtung aufweisen, keine Wohnnutzungen vorzusehen." ¹

In die Abwägung ist aber auch einzustellen, dass die planungsbedingt partiell betroffenen Gebäude (Verminderungen der Sonnenscheindauer im Bereich Görgenstraße Nr. 13 und 11 s.o.) zukünftig eine bauliche und / oder auch eine Nutzungsänderung erfahren könnten. Wohnungen wären in den oberen Geschossen der o.a. Gebäude nach dem aktuellen Stand planungsrechtlich zulässig und somit theoretisch auch zukünftig möglich. Diese potenzielle Betroffenheit wird gesehen, aber in der Abwägung zwischen den hier verfolgten städtebaulichen Zielen und einer potenziell zukünftig betroffenen Wohnnutzung wird der hier verfolgten Planung der Vorrang eingeräumt. Dieses erfolgt auch im Hinblick darauf, dass trotz einer potenziellen planungsbedingten Beeinträchtigung hinsichtlich Besonnungsdauer und Verschattungseffekte dieses nicht als eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne von ungesunden Wohnverhältnissen bewertet wird bzw. dieses zwangsläufig zu ungesunden Wohnverhältnissen führen müsste. Planungsbedingt wird

¹ Bauvorhaben Sinn-Leffers in Koblenz, Belichtungs- und Verschattungsstudie; Lohmeyer GmbH; Dorsten; Mai 2020

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

die örtliche Situation nicht unzumutbar schlechter, da die Unterschiede zur Bestandssituation nicht besonders groß sind und nicht das nicht übersteigen, was in innerörtlichen Lagen nicht selten anzutreffen ist.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die benachbarten Bestandsnutzungen liegen somit planungsbedingt somit nicht vor. Dementsprechend liegt kein Handlungsbedarf für einen Ausgleich im Hinblick auf die Wiederherstellung von allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzgl. der benachbarten Bestandsnutzung innerhalb (MK 2) und außerhalb des Plangebiets vor.

Nachteilige Auswirkungen auf die geplanten bzw. für zulässig erklärten Nutzungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vermieden. Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der kerngebietstypische Nutzungen im Sinne der zuvor dargestellten Planungsziele ermöglichen soll und auch kein konkretes Bauvorhaben vorliegt (s. verschiedene Ausbauvarianten des Eigentümers / Investors), sind dementsprechend Detailfragen, hier insbesondere hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu prüfen und zu bewältigen. Dieses könnte z.B. durch eine Vergrößerung / Zusammenlegung von Studierendenzimmern i.V. mit ggf. vergrößerten Fensterflächen o.ä. Optimierungsmaßnahmen erfolgen.

Anzumerken ist hierbei aber auch, dass bei zwei der durch den Investor verfolgten Ausbauvarianten nur eine Einzelhandel- und Hotelnutzung vorgesehen ist, für die die o.a. Anforderungen bzw. Empfehlungen an die Tagesbelichtung nicht anzuwenden sind.

Nach Erstellung des o.a. Gutachtens wurde weiterhin im Zuge der Planfortschreibung und im Hinblick auf das zu beachtende nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot sowie hinsichtlich der im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Abstandsflächen gemäß LBauO eine Reduzierung des Baukörpervolumens durch eine noch weitergehende Abstufung / Baugrenzenrücknahme vorgenommen. Dieses erfolgte im Bereich Pfulhgasse 4 (zugunsten von Nachbargrundstück Pfulhgasse Nr. 6), im westlichen Plangebietsbereich des MK 1-Gebietes (Zugunsten der Anlieger Am Plan Nr. 22, 24 und 26) und im nördlichen Plangebietsbereich des MK 1 (Zugunsten der Anlieger Görgenstraße Nr. 4 und Am Plan Nr. 30).

Sonstige Auswirkungen auf die Umwelt

Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte vor, dass unter Beachtung der Maßgaben der schalltechnischen Untersuchung¹ (s. Grundlagen) und den hieraus abgeleiteten Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen (Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel und Festlegung von Lärmpegelbereiche IV bis V) aufgrund der Gebäudekubatur / GFZ-Überschreitung Immissionskonflikte ausgelöst werden könnten. Auch in Bezug auf die geplante Tiefgaragennutzung kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit an allen Immissionsorten sicher eingehalten und das Irrelevanzkriterium gemäß TA-Lärm (Unterschreitung des Richtwertes um ≥ 6 dB) erfüllt sind.

Das Plangebiet und die westlich angrenzenden Bereiche sind durch eine Bebauung der Blockrand- und der Blockinnenbereiche geprägt. Hof- und Freiflächenbereiche

¹ Gutachten zu einer schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 17 Görgenstraße / Pfulhgasse in 56068 Koblenz; Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies; Boppard-Buchholz, 14.05.2020

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

liegen nur vereinzelt und flächig völlig untergeordnet im nordöstlichen Plangebietsbereich Am Plan vor. Das Plangebiet ist somit vollständig baulich genutzt bzw. versiegelt. Unbefestigte, begrünte Flächen bzw. relevante Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Planungsbedingte und zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt anhand einer erhöhten baulichen Dichte (hier Erhöhung der GFZ bzw. des Baukörpervolumens) können somit offensichtlich nicht vorliegen.

Auch denkbare klimatische Auswirkungen können sicher ausgeschlossen werden, s. Stellungnahme Klima in den Grundlagen.¹

Ausgleichende Umstände oder Maßnahmen zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen

Ausgleichende Umstände zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen liegen für Aufenthaltsräume dieser Nutzungen vor, die zu den Pfuhlgasse und zu den Platzflächen Gördenstraße (hier der Südteil) und Am Plan / Entenpfuhl orientiert sind, da aufgrund der größeren Verkehrs-/ Platzfreiflächen und den vorliegenden Abständen zu anderen Bauten ausreichende Belichtungsverhältnisse anzunehmen sind. Wesentlich bedeutender sind aber die im Rahmen des Bebauungsplans getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung von unzureichenden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Zu einen wird Wohnnutzungen im EG generell und ebenfalls bei Nichteinhaltung von definierten Abstandsflächen (s.o.) ausgeschlossen.

Als ausgleichende Maßnahme wurde auch eine sehr großflächige Dachbegrünung (80% der festgesetzten Gesamtfachdachfläche) festgesetzt. Hierbei wird örtlich eine Dachbegrünung von Teilen der geplanten "Innenhofbereiche" bzw. zum Blockinnenbereich orientierten Dachflächen zwingend festgesetzt. Die hiermit verbundenen Wohlfahrtswirkungen (Staub- u. Schadstofffilterung der Luft, Minderung der Versiegelungs- / Aufheizungseffekte, Biotopfunktion, Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung etc.) sowie visuell (Ausblick auf eine grüne Dachlandschaft) dienen nicht nur den o.a. gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, sondern vermeiden auch die ansonsten durch eine zu hohe bauliche Dichte zu befürchtenden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Auch mit der sonstigen Dachbegrünung werden attraktive Freiflächenbereiche geschaffen, die z.B. im Rahmen des Investorenvorhabens in Verbindung mit Dachterrassen auch durch Mitarbeiter, Gäste / Bewohner genutzt werden sollen. Von einer als Ersatzmaßnahme anrechenbaren Fassadenbegrünung sind vergleichbare Wohlfahrtseffekte zu erwarten. Darüber hinaus denkbare ausgleichende Maßnahmen (z.B. Baumanpflanzungen) können im Geltungsbereich des B-Plans bzw. in dessen Umfeld aufgrund der nicht vorhandenen Flächenverfügbarkeit nicht vorgesehen werden.

Weiterhin stellt die im MK 1 im Vergleich zum aktuellen Baubestand geplante und festgesetzte Volumen- bzw. GFZ-Reduzierung – insbesondere bei den zum Blockinnenbereich orientierten Planbereichen und den hier berücksichtigten Abstandsflächen² zur Nachbarbebauung – auch durchaus eine Maßnahme zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bzw. eine Verbesserung im Vergleich zum Status Quo dar.

¹ Bauvorhaben Sinn-Leffers in Koblenz, Stellungnahme Klima; Lohmeyer GmbH; Dorsten; Entwurf 14.05.2020

² hier Einhaltung der Abstandsflächen von 0,4 H gemäß LBauO

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

4.5 Abstandsflächen

Im Bereich Pfuhlgasse/ Gördenstraße (MK 1) wird aus den zuvor dargestellten städtebaulichen Gründen (Entréebildung, städtebauliche Dominante, Nachverdichtung, Funktionsmischung etc.) eine abgestufte Erhöhung des Baukörpers zwingend festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten Baulinie kann dann aber eine Abstandsfläche von 0,4 H gemäß LBauO (hier bis zur Straßenmitte des nördlichen Bereiches der Gördenstraße) nicht eingehalten werden. Gemäß § 8 (6) Satz 2 LBauO kann in Kerngebieten aber eine geringere Tiefe zugelassen werden, wenn die Nutzung der Gebiete dieses wie vorliegend rechtfertigt. Die getätigten zwingenden Höhenfestsetzungen dienen somit den zuvor dargestellten städtebaulichen Zielen, stellen darüber hinaus aber auch ein bauordnungsrechtliches Erfordernis dar, denn geringere Abstände sind nach § 8 (11) LBauO zulässig, wenn sie aus den zwingenden Festsetzungen eines Bebauungsplans - wie vorliegend - erfolgen.

Durch die vorhandenen und zulässig erklärten Nutzungen im Plangebiet und im Hinblick auf die dem Plangebiet gegenüberliegenden Nutzungen (östliche Bebauung der Gördenstraße und deren aktuelle Nutzungen) kommt es nach aktuellem Kenntnisstand hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

Weiterhin ist anzumerken, dass aktuell weder die westliche ("Sinn Leffers") als auch die östliche Bestandsbebauung die o.a. Abstandsflächen einhalten.

4.6 Baulinien, Baugrenzen und Bauweise

Städtebauliches Ziel ist die Erhaltung des durch die vorhandene Straßenrandbebauung homogen und baulich geschlossen geprägten Straßenraumes der Pfuhlgasse, Gördenstraße und Am Plan. Diese bauliche Homogenität wird durch die Festsetzung einer Baulinie entlang der o.a. Verkehrsflächen / Parzellengrenzen bzw. Baudenkmalgrenze planungsrechtlich gesichert.

Für die Baugebietsbereiche MK 1 und MK 2 wird weiterhin eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine homogene Straßenrand- bzw. Blockrandbebauung planungsrechtlich sicherzustellen.

4.7 Dachformen

Für die geplante großformatige und architektonisch moderne Bebauung im südlichen Baugebietsbereich MK 1 wird als Dachform das Flachdach festgesetzt. Diese Dachform ermöglicht insbesondere eine wirtschaftliche Dachbegrünung sowie eine zusätzliche Nutzung der Dachflächen, z.B. als Dachgarten oder in Form von Dachterrassen.

Im nördlichen Baugebietsbereich MK 2 wird die Dachform der Bestandsbebauung als Satteldach, Pultdach und als Flachdach für zulässig erklärt.

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

4.8 Verkehrsbelange, Verkehrserzeugung, ruhender Verkehr / Tiefgarage

Im Rahmen des Investorenvorhabens ist im Bereich des Baugebiets MK 1 weiterhin die Errichtung einer Tiefgarage mit (je nach Ausbauvariante) von ca. 54 bis zu ca. 61 Stellplätzen geplant. Diese soll Parkmöglichkeiten für die zulässig erklärten Nutzungen (hier z.B. Hotel-Gäste / Bewohner und deren Besucher sowie Beschäftigte) ermöglichen. Die geplante Tiefgarage wird aber nicht für Kunden des Einzelhandels oder für allgemeine Besucher der Innenstadt als "öffentliche" Parkmöglichkeit zur Verfügung stehen. Die Zu- und Ausfahrt ist im Bereich der Pfuhlgasse vorgesehen. Die Tiefgaragenrampe soll zweistreifig ausgebildet werden, d.h. Ein- und Ausfahrt erhalten jeweils eine eigene Fahrspur. Die Zufahrt wird durch eine Abfertigungsanlage geregelt. Im Rahmen einer Verkehrsplanerischen Kurzstellungnahme, s. Anlagen, wurden die vorhabenbedingten Verkehre für die Variante „Hotelnutzung“ als Worst-Case-Szenario prognostiziert und die verkehrlichen Auswirkungen der Tiefgarage auf den öffentlichen Straßenraum inkl. deren Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens Pfuhlgasse / Clemens- / Görgenstraße ermittelt. Weiterhin wurden alternative Anlieferungsvarianten betrachtet und Empfehlungen zur Lage der Anlieferung getätigt, s. Anlagen.

Hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen der Tiefgarage auf den öffentlichen Straßenraum im Bereich der Pfuhlgasse würden sich gemäß dieser Untersuchung die für den Planfall ermittelten Spitzenstunden der vorhabenbezogenen Verkehre nicht mit den Spitzenstunden des allgemeinen Verkehrs überlagern. Wenn man die Spitzenstunden auf der sicheren Seite überlagert, würde zusätzlich zum Hauptstrom in der Abendspitze durchschnittlich alle 2,3 Minuten ein Fahrzeug in die Tiefgarage einfahren. Die durch das Vorhaben bedingten Verkehrsmengen an der Abfertigungseinrichtung der Tiefgarage seien für die vom Vorhaben erzeugten Verkehre mit guter Qualität (QSV A) abwickelbar. Somit könne die Abfertigung an der Zufahrt aufgrund der Größenordnung der entstehenden Mehrverkehre als unkritisch für den fließenden Verkehr auf der Pfuhlgasse eingeschätzt werden, wenn man von Geschwindigkeitsreduktionen einzelner nachfolgender Fahrzeuge aufgrund der Abbiegevorgänge der Tiefgaragenutzer absähe. Ebenso komme es zu einem geringfügigen Einfluss auf das Geschwindigkeitsniveau des Hauptstroms in der Pfuhlgasse durch die Ausfahrt aus der Tiefgarage. Aufgrund der Bevorrechtigung hätte dies jedoch auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunktausfahrt keinen signifikanten Einfluss.

Die verkehrliche Organisation der Pfuhlgasse mit dem unmittelbar angrenzenden Knotenpunkt Görgenstraße/Clemensstraße erlaube an der Tiefgaragenzufahrt nur ein Rechtsabbiegen / Rechtseinbiegen. Um hier vor der Knotenpunktzufahrt (West-Ost-Richtung) in der Pfuhlgasse ein wildes Linksabbiegen in die Tiefgaragenzufahrt mit Wartepflicht gegenüber dem Gegenverkehr und damit ein Blockieren der Knotenzufahrt bzw. gefährliche Situationen zu verhindern, sollte im Anschluss an die bestehende bauliche Querungshilfe (Insel) die Trennung beider Fahrtrichtungen entweder baulich oder verkehrstechnisch mittels Fahrbahnschwellen und aufgesetzten Baken erfolgen.

Bzgl. der Lage der Abwicklung der zukünftigen Anlieferverkehre wird im Rahmen der Begutachtung die Implementierung einer Ladezone im Bereich der Pfuhlgasse nicht präferiert. Empfohlen wird gutachterlich die Nutzung der weiterhin bestehenden Ladezonen im öffentlichen Verkehrsraum vor dem in der Görgenstraße ge-

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

genüberliegenden im Bereich Gördenstraße Nr. 13 (ehemaliges Commerzbankgebäude). Denkbar sei auch ein Beladen direkt im Bereich der Gördenstraße vor oder nach dem Absenkpoller, der von 5.00 Uhr bis 11.00 Uhr geöffnet ist, um die Andienung der Altstadt zu ermöglichen.

Es liegen auf Basis der o.a. Untersuchung keine Anhaltspunkte vorher, dass aufgrund der Verkehrserzeugung der durch den Bebauungsplan u.a. planerisch vorbereiteten Vorhaben als auch durch die Lage der festgesetzten Tiefgaragenzufahrt öffentliche Verkehrsbelange planungsrelevant betroffen sind.

4.9 Mobilitätskonzept

Durch den Investor wurde für die drei verfolgten Nutzungs- / Ausbauvarianten jeweils ein spezifiziertes Mobilitätskonzept erstellt, s. Anlagen. Wesentliche Bestandteile dieser drei Mobilitätskonzepte sind:

- Die nutzungsbezogene Ermittlung der erforderlichen PKW- und Fahrradstellplätze
- Der Flächennachweis hinsichtlich der erforderlichen PKW- und Fahrradstellplätze für den Neubau
- Die Ermöglichung von CarSharing-Stellplätzen
- Die Förderung der Elektromobilität durch ein entsprechendes Angebot an Ladeinfrastruktur und deren Versorgung durch regenerative, zentral im Gebäude und / oder dezentral vom Energieversorgungsunternehmen erzeugte Energien, z.B. evm-Regiostrom mit 100% Ökostromanteil

4.10 Stellplatzbedarf

Wie zuvor dargestellt wurde für das Neubauvorhaben im Bereich MK 1 wurden seitens des Investors 3 Ausbauvarianten untersucht, die als zukünftige Nutzungsoptionen durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich abgedeckt werden sollten. Auf Basis der Stellplatzverordnung RLP¹ wurden für die zuvor dargestellten Nutzungen der Ausbauvarianten "V1 Einzelhandel + Hotel", "V 2 Einzelhandel + Studentenwohnen": "V 3 Einzelhandel "Sinn Leffers" + Hotel" unter Berücksichtigung der sehr guten ÖPNV-Anbindung und Innenstadtlage ein Stellplatzbedarf von Minimal 69 – 74 Stellplätzen und als Mittelwert ein Stellplatzbedarf von 82 – 96 Stellplätzen berechnet.

Innerhalb der geplanten Tiefgarage können (je nach Ausbauvariante) von ca. 54 bis zu ca. 61 Stellplätze dieses Bedarfs erfüllt werden. Rechnerisch verbleibt somit ein Defizit in der Minimalvariante von 8 – 20 Stellplätzen und in der Mittelwertvariante von 22 – 39 Stellplätzen.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich hier bei der vorliegenden Planung aber nicht um Nutzungen, die gänzlich neue Verkehre erzeugen. Die Bestandsnutzung des großflächigen Einzelhandelsgebäude "Sinn Leffers", die von den Nutzflächen

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

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

her den größten Teil der Bestandnutzung im Plangebiet widerspiegelt, erzeugt aktuell schon Verkehre und generiert somit auch einen Stellplatzbedarf, der heute an anderer Stelle entsprechend bereits auch erfüllt wird. Mit PKW anreisende Einzelhandelskunden des Plangebiets finden z.B. in fußläufiger Entfernung des Planumfeldes folgende öffentlich nutzbare Tiefgaragen (Tiefgarage Görresplatz, Schängelcenter, Parkdeck Forum Mittelrhein, Schloss-Tiefgarage, Parkhaus Altlöhrtor, ADAC-Parkgarage etc.). Weiterhin sind auch das charakteristische Einkaufsverhalten und die Innenstadtgunst hier zu berücksichtigen, die darin besteht, dass die hier typische "Laufkundschaft" nicht nur ein Einzelhandelsgeschäft, sondern verschiedene Läden und Geschäfte aufsucht.

Diese o.a. "offene" Stellplatznachweisverpflichtung könnte aber z.B. durch den Nachweis von Stellplätzen an anderer Stelle bzw. durch Ablösezahlung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfüllt werden.

Es besteht bei diesem Vorhaben die Möglichkeit, die nach den verschiedenen Varianten an anderer Stelle im Baugenehmigungsverfahren noch nachzuweisenden Stellplätze in der benachbarten „Görres“-Tiefgarage per Baulast zu sichern.

Ein weitergehender städtebaulicher Handlungsbedarf im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wird nicht gesehen. Auch werden durch das o.a. potenzielle Stellplatzdefizit im Rahmen der hier vorliegenden Angebotsplanung aufgrund des im direktem Umfeld vorhandenen und öffentlich zugänglichen Stellplatzangebotes und der als alternative Verkehrsmittelwahl vorhandenen sehr guten ÖPNV-Anbindung keine städtebaulichen Missstände bzw. erhebliche Verkehrskonflikte erwartet.

4.11 Anlagen für den ruhenden Fahrradverkehr

Bei neuen Kerngebietsnutzungen sind auf privatem Grund auch Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl und Qualität erforderlich bzw. herzustellen. Mindestens für die hier Beschäftigten und Bewohner sollten die Fahrradabstellanlagen Witterungsschutz und Absicherungsmöglichkeiten gegen Diebstahl und Vandalismus aufweisen. Für Fahrräder von Kunden oder Besuchern sollte eine Positionierung unweit der Gebäudezugänge realisiert werden. Entsprechende Regelungen im Detail erfolgen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages und im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

Wie zuvor dargestellt, sollen alle erforderlichen Fahrradabstellanlagen quantitativ und qualitativ den o.a. Anforderungen entsprechen.

4.12 Plangebietsver- und -entsorgung

Die Plangebietsver- und -entsorgung kann durch Anschluss an die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (an das Plangebiet direkt angrenzenden) vorhandenen Leitungssysteme / Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden.

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

4.13 Schalltechnische Untersuchung und passive Schallschutzmaßnahmen

Im Folgenden wird aus der Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchung (s. Grundlagen) zitiert:

"Im Zuge des bauleitplanerischen Verfahrens sollen zum einen die einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen im Bereich des Planvorhabens sowie der umliegenden Bestandsbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 ermittelt und in einem weiteren Schritt die Außenwirkung des Planvorhabens, d. h. die Nutzung der Tiefgarage mit Einfahrt etc. betrachtet werden.

Wie die Berechnungsergebnisse für das Planvorhaben zeigen, werden die zulässigen Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit an allen Immissionsorten sicher eingehalten und das Irrelevanzkriterium gemäß TA-Lärm (Überschreitung des Richtwertes um ≥ 6 dB) erfüllt. Die Ermittlung des Spitzenpegels zeigt, dass dieser zur Tageszeit an allen Immissionsorten sicher eingehalten wird. Zur Nachtzeit treten am Immissionsort 04 (Anmerkung: Hier Immissionspunkt im Bereich der Pfuhlgasse) Überschreitungen von bis zu 3 dB auf. Da es sich hierbei im Erdgeschoss um den geplanten Einzelhandel handelt, wurde hier nur von einer Tagnutzung des Einzelhandels ausgegangen und somit vernachlässigt.

Zusätzlich wurde anhand von Gebäudelärmkarten auch der maßgebliche Außenlärm der Verkehrsgeräusche entsprechend der DIN 4109, 2018 für alle Geschosslagen bestimmt, die Grundlage für die Dimensionierung der erforderlichen Gebäudedämmung (Wände, Dächer und Fenster) sind.

Die errechneten maßgeblichen Außenlärmpegel zeigen die Gebäudelärmkarten im Anhang 6. Wie den Anhängen zu entnehmen ist, liegen an den Fassaden des Planvorhabens sowie der umliegenden Bestandsbebauung die Lärmpegelbereiche IV bis V vor. (siehe Abschnitt 6)

Des Weiteren wurde in Bezug auf die, durch den zusätzlichen Fahrverkehr des Planvorhabens, entstehenden Verkehrsgeräuschimmissionen eine Vorher-/Nachher Betrachtung durchgeführt.

Wie Tabelle 9 zeigt, werden die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags sowie 54 dB(A) nachts für ein Kerngebiet an dem Immissionsort 1 durch den Bestandsverkehr überschritten.

Nach der TA Lärm und dem Coburger Urteil (vgl. BVerwG 4A 18.04) ist an den Immissionsorten, an denen die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, weiter zu prüfen, ob eine Erhöhung von 3 dB (mind. 2,1 dB) eintritt. Es kommt zu keiner Erhöhung durch den Ziel-/ Quellverkehr des Planvorhabens.

Dementsprechend bestehen keine Ansprüche in der bestehenden Nachbarschaft auf Schallschutzmaßnahmen aus der Erhöhung durch den Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes und es sind keine verkehrslenkenden Maßnahmen organisatorischer Art notwendig.

Somit sind in Bezug auf das Planvorhaben mit Tiefgarage, bei Einhaltung der unter Abschnitt 4 aufgeführten Anforderungen (Anmerkung s. unten), keine unzulässigen Geräuschimmissionen im Sinne der TA-Lärm zur Tages- und Nachtzeit an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung zu erwarten."¹

Die in Abschnitt 4 der schalltechnischen Untersuchung genannten Anforderungen bzgl. potenzieller Abluftanlagen, haustechnischer Anlagen, Ausführung des Einfahrtors sowie möglicher Überfahrtrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe nach

¹ Gutachten zu einer schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 17 Görgenstraße / Pfuhlgasse in 56068 Koblenz ; Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies; Boppard-Buchholz, 14.05.2020

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

dem Stand der Technik, Zulassung von maximal 500 Fahrbewegungen/16 h und zur Nachtzeit „lauteste Stunde“ von 3 Fahrbewegungen aus der geplanten Tiefgarage, sind auf ein zukünftiges Bauvorhaben bezogen. Eine Umsetzung dieser erforderlichen Maßnahmen in verbindliches Planungsrecht auf Ebene eines Angebots-Bebauungsplans wird planerisch nicht befürwortet. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens kann auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren vertraut werden, in dem anhand eines konkreten Bauantrages und somit für die dann präferierte Nutzungsvariante die vorhabenbezogenen erforderlichen schalltechnischen Maßnahmen (s.o.) in Form eines Schallschutznachweises dann im Detail gutachterlich nachzuweisen sind.

Die erforderlichen schalltechnischen Anforderungen für den Schutz der Innenbereiche der schutzbedürftigen Gebäude durch die Verkehrsgeräusche werden in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in Form des maßgeblichen Außenlärmpegels vorgegeben.

Zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erfolgen daher entsprechende textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz, hier in Form von "Festlegung der maßgeblichen Außenlärmpegel für die Dimensionierung der erforderlichen Bausubstanz nach DIN 4109" gemäß der schalltechnischen Untersuchung.

4.14 Altablagerungen/ Altlasten / Kampfmittel

Informationen bzgl. Altablagerungen oder Altstandorte liegen für das Plangebiet bisher nicht vor. Falls im Rahmen von Erdarbeiten Kontaminationen festgestellt werden, ist unverzüglich das Umweltamt der Stadt Koblenz zu benachrichtigen. Die entsprechenden erforderlichen Maßnahmen werden dann vor Ort festgelegt. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Entsprechende Kampfmitteluntersuchungen (historische Erkundung, Gefährdungsabschätzung, technische Erfassungen und Sondierungen in der Örtlichkeit etc.) werden im Vorfeld von Baumaßnahmen daher ausdrücklich empfohlen und sind Bestandteile der textlichen Festsetzungen, hier Hinweise.

4.15 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung und Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Nach § 1a, Abs. 3, Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der rechtskräftige B-Plan Nr. 17 und dessen hier relevante 1. Änderung stellt die planungsrechtliche Grundlage bzgl. der Eingriffsermittlung dar, unabhängig von der derzeitigen Nutzung (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.03.2012 – 4BN 31.11). Dieser sah eine 100% Bebaubarkeit des Baugebiets vor (GRZ 1,0). Eine Kompensation gemäß der "Eingriffsregelung" gemäß BNatSchG ist aufgrund der vorliegenden B-Planänderung nicht erforderlich.

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

4.16 Artenschutzbelange

In den textlichen Festsetzungen werden bei Neubaumaßnahmen der Einbau von Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse, Vögel) und die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln bei der Freiflächenbeleuchtung ausdrücklich empfohlen. Weitere Hinweise erfolgen zur Vermeidung von "Vogel-schlag".

4.17 Landespflegerische Festsetzungen und Hinweise

Aufgrund der ökologischen, stadtklimatischen und grünordnerischen Defizite im Plangebiet und zum Ausgleich der erhöhten baulichen Dichte wird quantitativ eine sehr großflächige Dachbegrünung (mind. 80% der Gesamtfachdachfläche) festgesetzt. Örtlich wird eine Dachbegrünung im Bereich des Neubauvorhabens im Bereich der geplanten "Innenhöfe" zwingend festgesetzt. Die hiermit verbundenen Wohlfahrtswirkungen (Staub- u. Schadstofffilterung der Luft, Minderung der Versiegelungs- / Aufheizungseffekte, Biotopfunktion, Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung etc.) sowie visuell (Ausblick auf eine grüne Dachlandschaft) dienen nicht nur den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sondern vermeiden auch die ansonsten durch eine zu hohe bauliche Dichte zu befürchtenden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Mit der Dachbegrünung werden auch attraktive Freiflächenbereiche geschaffen, die z.B. im Rahmen des Investorenvorhabens in Verbindung mit Dachterrassen auch durch Mitarbeiter, Gäste und Bewohner genutzt werden sollen. Wenn der o.a. horizontale Begrünungsnachweis vorhabenbezogen nicht darstellbar ist, können als vertikale Ersatzmaßnahmen flächige Fassadenbegrünungen zur Anrechnung herangezogen werden. Von einer Fassadenbegrünung sind vergleichbare Wohlfahrtseffekte zu erwarten. In den textlichen Festsetzungen wurden Mindestqualitäten - mindestens 9 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert < 0,35 erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) für die geforderte Dachbegrünung definiert.

5. Generelle Standort- und Planungsalternativen

Nach dem OVG Urteil RLP¹ ist „das Aufzeigen von Alternativen kein Selbstzweck, sondern soll dazu dienen, die unter den tatsächlichen Gegebenheiten bestmögliche Lösung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu finden. Als Alternativen kommen solche Gestaltungen in Betracht, die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind.

Da weder der aktuelle Gebäudebestand noch das Vorhaben des Investors aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vollumfänglich entwickelbar sind, soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 Änderung Nr. 1 durch dessen 2. Änderung an die o.a. neuen städtebaulichen Ziele angepasst werden.

Das Investorenvorhaben entspricht nicht nur den städtebaulichen Zielen der Stadt Koblenz zur Innenentwicklung, sondern trägt maßgeblich zu deren Umsetzung bei.

¹ OVG Urteil RLP (AZ 8 C 10600/10 vom 22.12.2010)

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Wesentliche Planungsvarianten zur einer adäquaten und zeitnahen Umsetzung der unter Punkt 4 "Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen" dargestellten Planungsziele drängen sich nicht auf.

Um neben der Hotelvorfahrt des Commerzbankgebäudes und den erforderlichen Anlieferverkehren im Bereich Görgenstraße / Entenpfuhl / Am Plan eine weitere verkehrliche Belastung der Fußgängerzone zu vermeiden, wurde die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage im Bereich der Pfuhlgasse planerisch präferiert. Die Lage der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage im Bereich der Pfuhlgasse berücksichtigt weiterhin die Anforderungen der hier zu berücksichtigenden Verkehrsbelange (Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs, hier insbesondere der Fußgängerverkehre in Richtung Altstadt) für den nahegelegenen, östlich angrenzenden Knotenpunkt.

Hinsichtlich der untersuchten Varianten und die präferierte Lösung bzgl. Lage und Abwicklung der zukünftigen Anlieferverkehre wird auf die Ausführungen zu Punkt 4.8 „Verkehrsbelange, Verkehrserzeugung, ruhender Verkehr / Tiefgarage“ verwiesen.

6. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Die quantitative Auswertung des Planes nach den planungsrechtlich bisher / geplanten festgesetzten Flächennutzungen ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet:

Tab. 1 Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 17, Ä 2¹

	Planung	
	m ²	%
Geltungsbereich B-Plan Nr. 17 Ä 2 gesamt	2.383	100 %
Kerngebiet (MK 1)	1.906 m ²	80 %
Kerngebiet (MK 2)	477 m ²	20 %

7. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit - Gender Planung

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.

¹ CAD-Auswertung

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

8. 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 niedrigerer Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeit 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.

Das Plangebiet umfasst einen innerstädtisch typischen "Baublock" mit einer umgebenden Blockrandbebauung und einem ebenfalls nahezu vollflächig bebauten Blockinnenbereich. Das Plangebiet ist somit vollständig baulich genutzt bzw. versiegelt. Unbefestigte, begrünte Flächen bzw. relevante Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Das Fehlen von begrünten Flächen bzw. von Grünstrukturen innerhalb des gesamten Baugebiets verstärkt die mit der Bebauung verbundenen Umweltauswirkungen (insb. auf das Stadtklima, hier intensiver innerstädtischer Überwärmungsbereich gemäß Landschaftsplan der Stadt Koblenz).

Dem Plangebiet wird dementsprechend bzgl. der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit im Rahmen des Umweltberichtes eine "geringe" (bzw. keine) Bedeutung bzgl. des Schutzgutes Klima / Lufthygiene zugemessen. Es ist Teil einer zu 100% versiegelten Innenstadtlage, trägt weder zur Frischluftherzeugung noch zur Kaltluftentstehung bei, ist vielmehr Teil einer innerstädtischen Wärmeinsel und durch verkehrsbedingte Emissionen erheblich vorbelastet.

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).

Als ausgleichende Maßnahme bzgl. der hohen Verdichtung, aber auch Maßnahme zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Situation wird eine sehr großflächige Dachbegrünung (80% der festgesetzten Gesamtfachdachfläche) festgesetzt. Hierbei wird örtlich eine Dachbegrünung der "Innenhöfe" zwingend festgesetzt.

Weiterhin werden Fassadenbegrünungsmaßnahmen ausdrücklich empfohlen.

Die mit den o.a. Begrünungsmaßnahmen verbundenen Wohlfahrtswirkungen sind insbesondere Staub- u. Schadstofffilterung der Luft, Minderung der Versiegelungs- / Aufheizungseffekte, Biotopfunktion, Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung sowie visuell positive Effekte

Begründung

Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

(Ausblick auf eine grüne Dachlandschaft). Auch werden im Zuge der Dachbegrünung attraktive Freiflächenbereiche geschaffen, die in Verbindung mit Dachterrassen durch Mitarbeiter und Gäste der genutzt werden können.

Durch die im B-Plan festgelegten Dach- / Fassadenbegrünungsmaßnahmen werden die durch die mit den geplanten baulichen Anlagen verbundenen klimatischen Auswirkungen gemindert bzw. z.T. kompensiert. Im Vergleich zum Status Quo wird bei Umsetzung der Planung sogar eine relevante klimatische Verbesserung erzielt.

9. Durchführung der Planung

Zur Realisierung der Straßenplanung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Koblenz, Oktober 2020

KOCKS CONSULT GmbH
Beratende Ingenieure