

# Stadtverwaltung Koblenz



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

## **Bebauungsplan Nr. 73: "Quartier am Raumentaler Moselbogen - ehemaliger Nutzviehhof",**

**Begründung gemäß § 2 a BauGB**

**Stand:  
Satzungsfassung**

## Begründung

Satzungsfassung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und städtebauliche Ziele</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>7</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet und Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
2.2	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	8
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>8</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	8
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)	10
3.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	12
3.4	Bestehendes Baurecht	13
3.5	Schutzgebietsausweisungen	14
3.6	Denkmalpflegerische Belange	14
3.7	Fördergebiet der Stadt Koblenz	14
<b>4.</b>	<b>Standort- und Planungsalternativen</b>	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen</b>	<b>15</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung / Baustruktur	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise	15
5.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
5.4	Altablagerungen / Altlasten / Boden	18
5.5	Baurecht auf Zeit	19
5.6	Verkehrliche Erschließung / Verkehrskonzept des Baugebietes	19
5.7	Gebietsentwässerung und -versorgung, Grundwasserschutz, Niederschlagsbewirtschaftung	20
5.8	Öffentliche Grünfläche	21
5.9	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	22
5.10	Lärmemissionen / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	22
5.11	Staubemissionen	25
5.12	Geruchsemissionen	26
5.13	Belange des Natur- und Artenschutzes	26
5.14	Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken	30

## Begründung

Satzungsfassung

5.15	Ausgleich nach Landeswaldgesetz RLP (LWaldG)	30
5.16	Klimabelange	31
<b>6.</b>	<b>Klimagerechte Stadtplanung</b>	<b>32</b>
<b>7.</b>	<b>Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes</b>	<b>33</b>
<b>8.</b>	<b>Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit - Gender Planning</b>	<b>33</b>
<b>9.</b>	<b>Durchführung der Planung</b>	<b>34</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 73	33
--------	---------------------------------------	----

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Konzeptvorschlag Koblenzer WohnBau Stand 03/21 (unverbindlich)	5
Abb. 2:	Lage im Stadtgebiet	7
Abb. 3:	Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	11
Abb. 4:	Wirksamer Flächennutzungsplan mit Überlagerung Geltungsbereich B-Plan	13
Abb. 5:	Maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109	24

## **Begründung**

Satzungsfassung

### **Grundlagen:**

- Bodenuntersuchung mittels Baggerschürfe im Rahmen des B-Plan-Verfahrens Nr. 73 „Quartier am Rauentaler Moselbogen - ehemaliger Nutzviehhof“, Ergebnisbericht Bodenuntersuchung, Kocks Consult GmbH, Koblenz, Stand: Januar 2021
- Bebauungsplan Nr. 73 „Quartiere am Rauentaler Moselbogen - ehemaliger Nutzviehhof“, Klimagutachten, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH, Niederlassung Dorsten, Stand: Dezember 2020
- B-Plan Nr. 73 Quartiere am Rauentaler Moselbogen, Fachbeitrag Artenschutz, Sweco GmbH, Koblenz, Stand: Oktober 2020
- Artenschutzrechtliche Untersuchung einer Weide im Bereich des B-Plans Nr. 73 - ehemaliger Nutzviehhofs in Koblenz-Rauental, Sweco GmbH, Koblenz, Stand: 18. Februar 2021
- Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF) im Rahmen des B-Plans Nr. 73 – Quartier am Rauentaler Moselbogen - ehemaliger Nutzviehhof, Sweco GmbH, Koblenz, Stand: 5. März 2021
- Bebauungsplan Nr. 73 „Quartier am Moselbogen“, Hier: Feststellung der UVP-Pflicht für den Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, Büro Kocks Consult, Koblenz, Stand: September 2020
- Beurteilung von Staubemissionen, Bebauungsplan Nr. 73 „Quartiere am Rauentaler Moselbogen - ehemaliger Nutzviehhof“, Ingenieurbüro SAI, Vallendar, Stand: 17.03.2021
- Untersuchung von Staubimmissionen zum Bebauungsplan Nr. 308 „Peter-Klößner-Straße am Moselstauufer“ der Stadt Koblenz, Ingenieurbüro SAI, Vallendar, Stand: 20.10.2015
- Staub- Immissionsgutachten, Stadtverwaltung Koblenz, „Bebauungspläne Nr. 73 Teil A und Nr. 76“, Ergebnisbericht, Dipl.-Ing. Habenicht Ingenieurgesellschaft für Verfahrenstechnik und Umweltschutz mbH, Mainz / Ingenieurbüro SAI, Vallendar, Stand: 17.08.2004
- Beurteilung von Geruchsemissionen, Bebauungsplan Nr. 73 „Quartiere am Rauentaler Moselbogen - ehemaliger Nutzviehhof“, Ingenieurbüro SAI, Vallendar, Stand: 17.03.2021
- Grundstück Peter-Klößner-Str. 9 - Beurteilung der Geruchsmissionen aus dem Autolackierzentrum am Mittelrhein Koblenz-Rauental, Ingenieurbüro SAI, Vallendar, Stand: 24.10.2012
- Gutachterliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Geruchsmissionen im Bereich der Bebauungspläne Nr. 73 A und Nr. 76, Stadt Koblenz, hervorgerufen durch das Autolackierzentrum Am Mittelrhein GmbH, Ingenieurbüro SAI, Vallendar, Stand: 27.02.2003
- BP Nutzviehhof - Ergänzende Stellungnahme zum Geruchsgutachten 3196/02 vom 27.02.03, Ingenieurbüro SAI, Vallendar, Stand: 21.12.2010
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 73 „Quartier Rauentaler Moselbogen - ehemaliger Nutzviehhof“ in Koblenz, FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern, Stand: 19. Mai 2021

## Begründung

### Satzungsfassung

## 1. Planungsanlass und städtebauliche Ziele

Der Rat der Stadt Koblenz hat in seiner Sitzung am 28.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Quartier im Rauentaler Moselbogen - ehemaliger Nutzviehhof“ beschlossen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans beträgt ca. 1,23 ha.

Da in den letzten Jahren die Wohnungsnot in der Stadt Koblenz weiterhin angestiegen ist und die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sehr groß ist, soll nun mit einem zeitgemäßen Planungskonzept der vorgenannte Bedarf in Teilen gedeckt werden. So sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Tochtergesellschaft der Stadt Koblenz, der Koblenzer Wohnbau GmbH, geschaffen werden, das Grundstück seiner finalen Nutzung eines innerstädtischen Wohnquartiers zuzuführen.

Die Koblenzer Wohnbau GmbH beabsichtigt, innerhalb des Plangebietes ein Wohnbauprojekt, bestehend aus mehreren Baukörpern mit drei bis vier Geschossen, zu realisieren. Insgesamt sollen in dem neuen Wohnquartier ca. 90 Wohneinheiten entstehen. Das nachfolgende Konzept zeigt unter Vorbehalt, wie eine Bebauung künftig aussehen könnte. Die Stellung der Gebäude, die Fußwegeführung sowie die Freiflächen sind hier jedoch unverbindlich dargestellt.



**Abb. 1: Konzeptvorschlag Koblenzer Wohnbau Stand 03/21 (unverbindlich)**

## Begründung

### Satzungsfassung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine von der Peter-Klößner-Straße ausgehende öffentliche Stichstraße mit der Funktion einer Anliegerstraße. Im weiteren Verlauf wird die verkehrliche Erschließung über eine private Verkehrsanlage in Form eines Einbahn-Erschließungsringes sichergestellt. Um den ruhenden Verkehr weitgehend aus dem Innenbereich des Quartiers herauszunehmen, soll eine Hochgarage / Parkdeck an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB und soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn

1. die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt oder
2. der Bebauungsplan - bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> - nach überschläglicher Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird,
3. keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen sowie bei deren Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären und
4. eine Beeinträchtigung nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB ausgeschlossen werden kann, da Natura 2000-Gebiete (europarechtlich geschützte FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) nicht im Plangebiet oder dessen direktem Umfeld liegen und planungsbedingt nicht tangiert werden.

Aufgrund der Bestimmungen des Landes-UVP-Gesetzes (LUVPG Rheinland-Pfalz vom 22. Dezember 2015 in der Fassung vom 27.03.2018) ist aufgrund des geplanten „Baus einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG“ eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ (vgl. Anlage 1 Nr. 3.5 LUVPG) erforderlich, die im September 2020 durchgeführt wurde (siehe Grundlagen).

Mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ist planungsbedingt (Bau-, Anlage und Betrieb einer öffentlichen Anliegerstraße) mit einer hohen Prognosesicherheit nicht zu rechnen. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch das geplante Vorhaben keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des LUVPG bzw. des UVP zu erwarten sind. Diese Einschätzung basiert insbesondere auf der Art des Vorhabens sowie den vorliegenden Erkenntnissen aus der bisherigen Flächennutzung und der aktuellen Ausprägung. Es liegen somit die gesetzlichen Voraussetzungen für die Durchführung einer formellen Umweltverträglichkeitsprüfung nicht vor.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind erfüllt, da die zulässige Grundfläche weniger als

## Begründung

### Satzungsfassung

20.000 m<sup>2</sup> umfassen wird. Ebenfalls sind keine Maßnahmen vorgesehen, die der Umwelt erheblich Schaden zuführen würden. Aufgrund der Planung wird das im Umfeld liegende FFH-Gebiet „Mosel“ ebenso nicht beeinträchtigt, da hier zusätzlich zu den westlich und nördlich bestehenden Wohnnutzungen eine weitere Wohnnutzung geplant ist. Daher kann eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

## 2. Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Lage im Stadtgebiet und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,23 ha liegt im linksrheinischen Stadtgebiet sowie südlich des Moseluferes - im sogenannten Moselbogen - innerhalb des Stadtteils Rauental.

Der Planbereich gehört zum Areal des ehemaligen Schlachthofgeländes und liegt derzeit brach. Im Westen grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung bzw. deren Gärten und Einfriedungs- bzw. Stützmauern. Im Norden wird der Planbereich durch eine Baumallee und dahinter liegende Wohnbebauung sowie Gewerbegebäude begrenzt. Ebenso schließen sich zur Mosel hin öffentliche Grünflächen an.

Im Osten bilden Verwaltungs- und Bürogebäude (Landwirtschaftskammer und ETL) sowie im Süden eine Einzelhandelsnutzung in Form eines Drogeriemarktes (DM) und deren Parkplätze eine Abgrenzung.

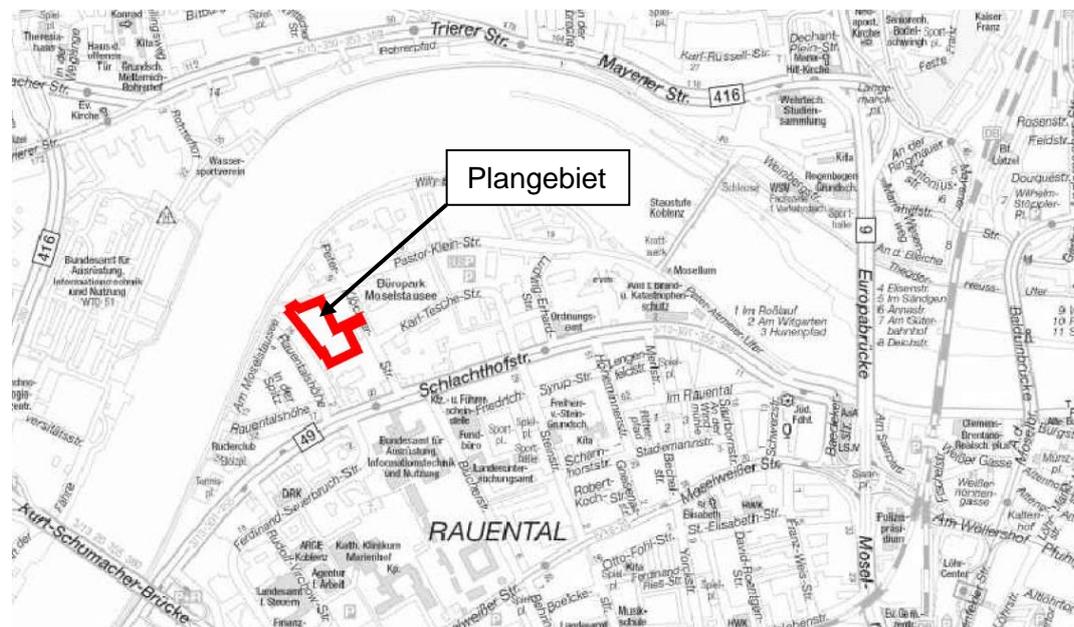


Abb. 2: Lage im Stadtgebiet

## Begründung

### Satzungsfassung

## 2.2 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets

Das Plangebiet für den neu aufzustellenden Bebauungsplan ist im Koblenzer Stadtteil Rauental verortet. Das Gelände ist derzeit eine gewerbliche Brache und war ehemals Standort des Koblenzer Nutzviehhofs. Aufgrund der langen Brachezeit kam es zur sukzessiven Verbuschung des Plangebiets. Aktuell ist das Plangebiet unbebaut. Sowohl nördlich als auch westlich des Plangebiets befindet sich die Mosel mit einer Entfernung von ca. 50 Metern zum Plangebiet in unmittelbarer Nähe. Nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft ein Fußgängerweg, der zur Mosel führt und dort auf den Moseluferweg (hier: Willy-Brandt-Ufer) trifft. Hier führen Rad- und Fußwegeverbindungen in Richtung der Koblenzer Altstadt. Über die östlich des Plangebiets befindliche Peter-Klößner Straße erreicht man nach 100 Metern gen Süden die Bundesstraße 49, über die man mit dem Auto bzw. mit dem öffentlichen Personennahverkehr in wenigen Minuten in der Koblenzer Innenstadt ist.

Ursprünglich gehörte das Plangebiet zum Areal des ehemaligen Koblenzer Schlacht- und Viehhofs. Das Plangebiet war mit unterschiedlichen Gebäuden versehen, die im späteren zeitlichen Verlauf aufgrund nachgehender Nutzungen abgebrochen wurden. Unter anderem kann der Historie entnommen werden, dass das Gelände als Tankschutzbetrieb bzw. als Groß- und Einzelhandelsplatz für Heizöl mit Lagerstätten und Transportflächen genutzt wurde. Zuletzt erfasst war die Nutzung als Zwischenlagerfläche für Pkws.

Somit wurde das Plangebiet bereits über Jahrzehnte gewerblich genutzt. Bodenrückstände von Gebäudeabbrüchen oder Verunreinigungen des Bodens durch abgestellte Fahrzeuge führten zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Natur und Boden.

Durch die Weiterentwicklung des Plangebietes zu einem Wohngebiet ist langfristig von einer hohen Wertigkeit der künftigen Freiflächen auszugehen - insbesondere im Vergleich zu den vorausgehenden gewerblichen Nutzungen und Zwischennutzungen.

Im Grundsatz handelt es sich um eine Konversionsmaßnahme zu Nachnutzung von brachgefallenen innerörtlichen Flächen. Daher wird der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung insofern entsprochen, dass eine Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgen soll.

## 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.

## Begründung

### Satzungsfassung

Koblenz ist als eines der fünf Oberzentren (OZ) neben Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkten im System von großräumigen Verkehrsachsen und hat eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Die genannten Funktionen sind zu sichern.<sup>1</sup>

Die Stadt Koblenz stellt als Teil des Gebietes Koblenz-Neuwied-Andernach-Mayen einen klimatischen Belastungsraum dar. Für diese Räume, in deren Siedlungen eine schlechte Durchlüftung vorliegt und die somit thermisch stark belastet sind, sind Luftaustauschbahnen und Ausgleichsräume bedeutsam und in der Bauleitplanung zu sichern. Daher ist hier von den Gemeinden der erforderliche Handlungsbedarf besonders zu prüfen.<sup>2</sup>

Koblenz liegt innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Oberes Mittelrheintal“. Dieser hat eine landesweite Bedeutung als zentrale landschaftliche Leitstruktur im Rheinischen Schiefergebirge. Das LEP IV charakterisiert das „Obere Mittelrheintal“ als einzigartige Landschaft (aufgrund der Talgröße, der hohen Reliefenergie, den markanten Reliefformen, des Steillagenweinbaus und der hohen Dichte an Burgen und historischen Ortsbildern). Durch den Status UNESCO-Weltkulturerbe ist das „Obere Mittelrheintal“ eine historische Kulturlandschaft von weltweiter Bedeutung. Weiterhin besitzt es Bedeutung für die Naherholung, u.a. im Raum Koblenz.<sup>3</sup>

Des Weiteren liegt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied“, das eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Talssystem des Rheins besitzt und somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur (primär geprägt durch die Osthänge als Kulisse und optische Rahmensetzung) ist. Das landschaftliche Umfeld des Verdichtungsraumes hat eine hohe Bedeutung für die stadtnahe Erholung und die überörtliche Naherholung.<sup>4</sup>

Hinsichtlich der Schutzgüter Landschaft und Kulturgüter liegt Koblenz im nördlichen Bereich des Gebietes, das im Jahre 2002 auf Antrag der Länder Rheinland-Pfalz und Hessen als Welterbe „Oberes Mittelrheintal“ in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen wurde. Die UNESCO-Konvention zum Schutz des Weltkultur- und Naturerbes definiert in Art. 1 das Kulturerbe als bestehend aus Denkmälern, Ensembles und Stätten und das Naturerbe als Naturgebilde, geologische und physiografische Erscheinungsformen bzw. Gebiete sowie Naturstätten und Kulturlandschaften.<sup>5</sup>

Für die Entwicklung der Wohnfunktion definiert das LEP IV, dass „jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trägt, was die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt bedeutet“<sup>6</sup>.

---

1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 86

2 ebenda, S. 128/129

3 ebenda, S. 177

4 ebenda, S. 181

5 ebenda, S. 196

6 ebenda, S. 76

## Begründung

### Satzungsfassung

Für den Bedarf an neuen Wohnbauflächen werden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Der Ersatz- und Nachholbedarf, der sich aus Gebäudeabgängen bzw. überalterte Bausubstanz, gestiegenen Wohnansprüchen sowie erfolgter Nutzungsänderung ergibt und
- der Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen mit Familien, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten.

Weiter ist vor dem Hintergrund der geforderten Nachhaltigkeit und der demografischen Entwicklung eine Begrenzung bzw. Reduzierung des derzeitigen Umfangs der Flächeninanspruchnahme erforderlich (Z 31).<sup>1</sup>

Das Flächenmanagement ist auf die vorrangige Inanspruchnahme bestehender Flächenpotenziale ausgerichtet. Städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes sowie die Nutzung von zivilen und militärischen Konversionsflächen haben Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.<sup>2</sup>

Die Reaktivierung einer brachliegenden Fläche - wie in diesem Fall durch den ehemaligen Nutzviehhof - trägt ebenfalls dazu bei, dass die Flächeninanspruchnahme reduziert und die Entwicklung innerstädtischer Potentiale genutzt und weiterentwickelt werden kann.

### 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. Er löst den regionalen Raumordnungsplan 2006 ab.

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Planungsraum des Bebauungsplans Nr. 73 betreffenden Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 dargestellt.

- Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (grau),
- Siedlungsfläche Wohnen (rosa), westlich und nordwestlich des Geltungsbereichs,
- Regionaler Grünzug (breite senkrechte dunkelgrüne Schraffur) westlich bzw. nordwestlich (außerhalb) des Geltungsbereiches,
- Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz im Verlauf der Mosel, westlich bzw. nordwestlich (außerhalb) des Geltungsbereiches,

---

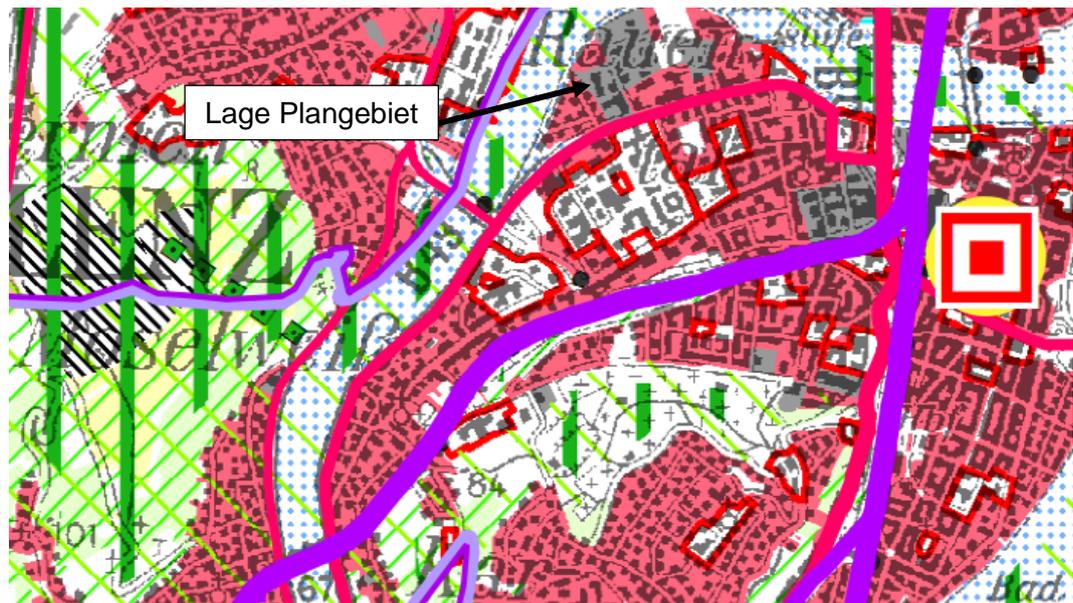
<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 79

<sup>2</sup> ebenda, S. 79

## Begründung

### Satzungsfassung

- Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Rahmenbereichs der Welterbestätte Oberes Mittelrheintal (schwarz gefüllte Kreise),
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (hellgrüne Schrägschraffur) nördlich/nordwestlich (außerhalb) des Geltungsbereiches.



**Abb. 3: Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017**

Die Stadt Koblenz befindet sich in einem hoch verdichteten Bereich und wird innerhalb der Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung als Oberzentrum und Schwerpunktraum eingestuft.

Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe gekennzeichnet und grenzt im Westen und Norden an Siedlungsflächen Wohnen an. Durch die nicht vorhandene Parzellenschärfe des Raumordnungsplanes sowie die Maßstäblichkeit des Planes und die damit räumlich nicht exakt mögliche Abgrenzung der Nutzungen kann nicht sicher gesagt werden, dass das Plangebiet auch zum Teil als Siedlungsfläche Wohnen vorgesehen ist. Der Entwicklungsspielraum legt eine Wohnnutzung jedoch nahe. Ferner wird dazu beigetragen, dass ungenutzte Flächenpotentiale reaktiviert und der Nachfrage nach Wohnraum im Oberzentrum Koblenz nachgekommen werden.

Da das Planungsgebiet in den letzten Jahren eine gewerbliche Brache war und nun als Standort für neuen Wohnraum umgenutzt werden soll, kommt es zu einer qualitativen Weiterentwicklung des Gebietes.

Die Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohnstandort fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Sie bildet eine Arrondierung zwischen den im Norden und Westen bestehenden Wohngebieten. Als städtebauliches Ziel wird neues Wohnbaupotential geschaffen, das an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden kann.

## Begründung

### Satzungsfassung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Rauental, der durch regionale Straßenverbindungen (Bundesstraße 49 (rechtsseitige Mosel)) sowie der Auffahrt auf die Kurt-Schumacher-Brücke zur Bundesstraße 416 (linksseitige Mosel) gen Westen mit den benachbarten Stadtteilen Moselweiß, Metternich oder Güls verbunden wird. Gen Osten schließt die B 49 an die Bundesstraße 9 (linksseitiger Rhein) an, die als Verbindung zu den östlich gelegenen Stadtteilen dient sowie in nördlicher Richtung zum Autobahnkreuz Koblenz (Richtung Köln/Frankfurt bzw. Ludwigshafen/Luxemburg (A48)) führt.

Die Bundesstraßen sind im RROP 2017 (Karte 09 Funktionales Straßennetz) als regionale Verbindung (B 49), flächenerschließende Verbindung (B 416) und überregionale Verbindung (B9) gekennzeichnet. Zusätzlich ist das Plangebiet im näheren Umfeld an das großräumige Schienennetz (Bahnhaltspunkte Koblenz - Moselweiß) und Busnetz (Bushaltestelle Peter-Klöckner-Straße, Linie 3/13) angeschlossen.

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.“<sup>1</sup>

Durch die geplante Nachnutzung des Plangebiets erfolgt eine Sicherstellung der klimatischen Belange. Innerhalb der textlichen Festsetzungen wurden dahingehend Regelungen getroffen, dass z.B. Dach- und Fassadenbegrünungen sowie eine offene Bauweise positiv zur Klimaverbesserung beitragen.

Den Zielen und Zwecken der Raumordnung und Landesplanung wird entsprechend gefolgt.

### 3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz von 1983 stellt das Plangebiet als Sondergebietsflächen (orange) und Grünfläche (grün) dar.

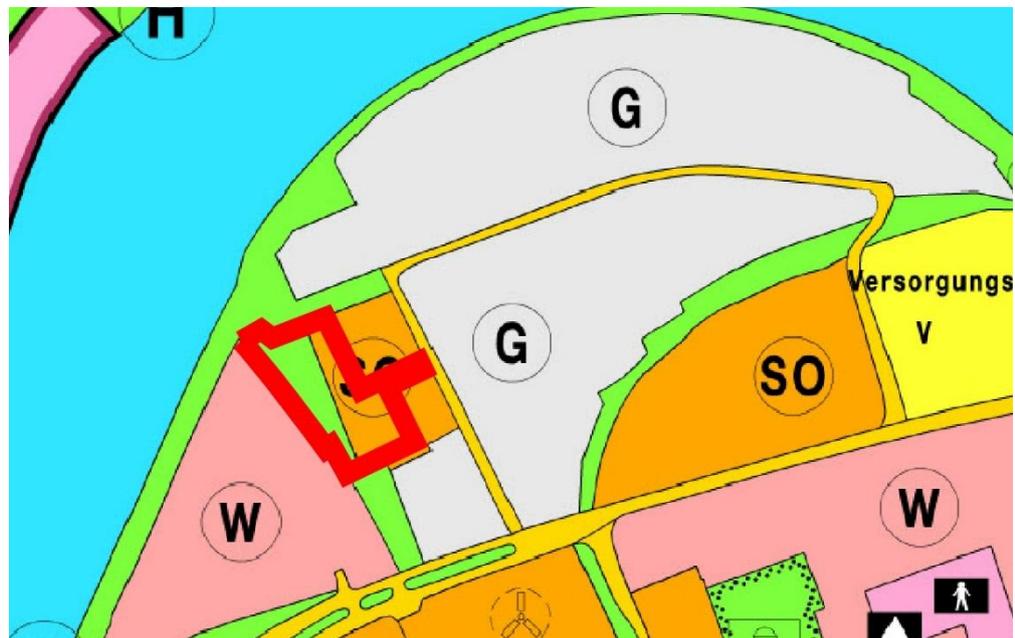
Westlich grenzen Wohnbaufläche (rosa) und nördlich Grünflächen (grün) sowie gewerbliche Bauflächen (grau) an den Geltungsbereich an. Östlich und südlich grenzen ebenfalls gewerbliche Bauflächen (grau) an.

---

<sup>1</sup> Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald, 2017, S. 41

## Begründung

### Satzungsfassung



**Abb. 4: Wirksamer Flächennutzungsplan mit Überlagerung Geltungsbereich B-Plan**

Wird ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt, kann er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes nicht beeinträchtigt wird.

Im vorliegenden Fall betrifft die Abweichung die Darstellung der Sonderbaufläche und Grünfläche. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB anzupassen

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz in der Fortschreibung. Der FNP-Entwurf sieht künftig für das Plangebiet Wohnbauflächen vor.

### 3.4 Bestehendes Baurecht

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende Bebauungspläne, die eine weitere wohnbauliche Nutzung nahelegen.

- Bebauungsplan Nr. 73 a „Wohnen am Moselbogen“, ausgefertigt im Dezember 2004, Art der Nutzung: Mischgebiet,
- Bebauungsplan Nr. 308 „Peter-Klößner-Straße am Moselstausee“, ausgefertigt im April 2017, Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA),
- Bebauungsplan Nr. 72 „Raumentalshöhe“, ausgefertigt im Oktober 1998, Art der Nutzung: Reines Wohngebiet (WR).

Die Bebauungspläne 73 a und 308 befinden sich nördlich des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan 73. Westlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 72.

## Begründung

### Satzungsfassung

Aufgrund der festgesetzten baurechtlichen Nutzungen der umliegenden Bebauungspläne fügt sich der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 73 mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in das bestehende angrenzende Baurecht ein.

### 3.5 Schutzgebietsausweisungen

Die Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet, dem FFH-Gebiet „Mosel“ mit der Gebietsnummer FFH-5908-301, beträgt etwa 50 m in nordwestliche Richtung. Die Abgrenzung des FFH-Gebietes „Mosel“ ist weiterhin nahezu deckungsgleich als Biotop Nr. 5611-0149-2007 „Mosel-Staustufe Koblenz“ gekennzeichnet. Es sind keine Auswirkungen auf die FFH-Gebiete durch die vorliegende Planung zu erwarten.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes der Mosel.

### 3.6 Denkmalpflegerische Belange

In einer Entfernung von 300 m gen Osten befindet sich in der Schlachthofstraße 66 die Viehmarkthalle des ehemaligen Schlachthofs als Kulturdenkmal. Es werden keine Auswirkungen durch die Entwicklung des Plangebietes erwartet.

Hinweise auf Bodendenkmäler liegen aktuell nicht vor, wenngleich sie auch nicht sicher ausgeschlossen werden können.

### 3.7 Fördergebiet der Stadt Koblenz

Im März 2016 wurde ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für das Fördergebiet „Rauentaler Moselbogen“ beschlossen, um städtebauliche Missstände im Stadtteil Rauental zu beseitigen. Hierdurch sollen ehemals militärisch oder gewerblich genutzte Flächen einer städtebaulichen Widernutzung zugeführt und durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 73 befindet sich innerhalb des Fördergebietes und kommt somit dem städtebaulichen Ziel nach, die Nachfrage an Wohnraum innerhalb der Stadt Koblenz zu decken und eine mindergenutzte Fläche innerhalb eines im Umbruch befindenden Gebietes städtebaulich neu zu ordnen.

## 4. Standort- und Planungsalternativen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewachsenen Gebietes des Stadtteils Rauental. Alternativen zum Standort liegen keine vor, da die Fläche einer Widernutzung zugeführt werden soll, um den städtischen Bedarf an Wohnraum zu decken (Ziele des Verfahrens gem. § 13 a BauGB). Aufgrund der Nachbarbebauung und der hohen Nachfrage nach Wohnraum bieten sich für das Plangebiet

## Begründung

### Satzungsfassung

keine planungsrechtlichen Alternativen an, die einer städtebaulich besseren Nutzung nachkommen würden.

Auf Grundlage der städtebaulichen Planungsziele (Aktivierung von Flächenpotential durch eine städtebaulich attraktive Wohnbebauung, städtebauliche Integration des Vorhabens in die Bestandsbebauung) und der wirtschaftlichen und qualitativen Anforderungen an eine zeitgemäße Erschließung und Wohnformen wurde eine Planungsvariante entwickelt, die diesen Anforderungen entspricht.

Im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurden in den letzten Jahren durch unterschiedliche Investoren neben dem gewählten Konzept der Koblenzer Wohnbau GmbH weitere Vorschläge entwickelt und abgewogen. Dabei ging es im Wesentlichen um unterschiedliche Varianten der Erschließung sowie der Bebauungs- und Grünstrukturen.

## **5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung / Baustruktur**

Als Art der baulichen Nutzung sieht die Planung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor, da diese der Gebietscharakteristik der westlich und nördlich angrenzenden Umgebungsbebauung und dem Planungsziel Wohnraumschaffung am besten entspricht. Ergänzende wohnverträgliche Nutzungen (z.B. der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind allgemein zulässig. Ausgeschlossen sind die nach § 4 Abs. 3 BauGB aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie z.B. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Beherbergungsbetriebe, weil sie sich nicht in die städtebauliche Charakteristik des vorhandenen Gebietes einfügen und auch nicht der städtebaulichen Zielsetzung (Wohnbedarfserfüllung) entsprechen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die zulässige GRZ wird im gesamten Bebauungsplan mit einem zulässigen Wert von 0,4 festgesetzt. Diese zulässige Grundflächenzahl kann durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden würde, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Somit wird ein wirtschaftliches Bauvorhaben ermöglicht, dass ebenso der Zielsetzung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum entspricht.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Für das Plangebiet wird eine GFZ von 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.

## Begründung

### Satzungsfassung

Die festgesetzten GRZ und GFZ ermöglicht eine Umsetzung der verfolgten Planungsziele und stellt sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Umweltauswirkungen weitgehend vermieden werden. Dabei werden die Obergrenzen nach § 17 BauGB nicht überschritten.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wird zu der westlich angrenzenden Wohnbebauung eine offene Bauweise festgesetzt, um zum einen den angrenzenden Gebietscharakter als städtebauliches Vorbild fortzuführen und zum anderen um die Errichtung von langen Gebäuderiegeln gegenüber den bestehenden Strukturen im Westen zu vermeiden. Klimatische Auswirkungen können so durch die offene Bauweise auch in Form von Luftaustauschbahnen verringert werden.

Im weiteren Geltungsbereich (östlich und südlich) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind hier entsprechend der offenen Bebauung mit Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bebauung wird eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig erklärt, um innerhalb des Geltungsbereiches eine Zäsur zu der angrenzenden gewerblichen Nutzung zu erzielen und einen eigenständigen Innenhofcharakter zu fördern. Die bauordnungsrechtlichen Erfordernisse hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung werden durch die Planung aber weiterhin beachtet. Zusätzlich trägt die etwas höhere Bebauungsdichte im Sinne der Planungsziele auch zur Schaffung von innenstadtnahen sowie sozialem Wohnraum bei.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird von mindestens zwei (II) bzw. drei (III) und max. drei bzw. vier Vollgeschossen (III bzw. IV) festgesetzt. Die Anzahl und deren Abstufung nach Westen der zulässigen Vollgeschosse ergeben sich aus dem Maß der bereits bestehenden Bebauung im städtebaulich angrenzenden Umfeld. Die Entwicklung eines Staffelgeschosses ist in diesem Zusammenhang ebenfalls zulässig. Grundlegendes Ziel ist auch hier, mehr Wohnraum zu schaffen und wirtschaftliche Wohnkonzepte zu realisieren.

Die Höhe baulicher Anlagen wird mit 86,0 m über Normalhöhennull (NHN) bzw. 83,0 m über NHN festgesetzt. Die Höhenstaffelung ergibt sich aus der Anzahl der Vollgeschosse und nimmt von Osten nach Westen zu der bestehenden Wohnbebauung entlang der Straße „Rauentalshöhe“ ab. Hierdurch sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und der offenen Bauweise soll eine aufgelockerte Wirkung zu den bestehenden Gärten der angrenzenden Wohnbebauung erzielt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Ausweisung von größeren Baufeldern wird eine Flexibilität in Bezug auf die Umsetzung des Bauprojektes (entsprechend eines Angebotsbebauungsplanes) ermöglicht.

## Begründung

### Satzungsfassung

## 5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### Zufahrtsbreiten

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz vom 07.10.2020 ist eine Zufahrt zu den Stellplatzanlagen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis zu einer max. Breite von 6,0 m zulässig. Durch die Größe der geplanten Stellplatzanlage und der dadurch zu erwartenden Begegnungsverkehre soll hiermit eine ausreichende Zu- und Abfahrt ermöglicht werden.

### Einfriedungen

Zur privaten Straßenverkehrsfläche sowie zur Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich mit Radverkehr“ sind Einfriedungen nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m Höhe zulässig, um den offenen Charakter des geplanten Wohnquartiers aufrecht zu erhalten, dennoch einen Schutz von Freiflächen z.B: zur Straße zu ermöglichen.

### Werbeanlagen

Durch die vorgenommene Beschränkung der Ausführung und der Höhe soll eine städtebaulich ungewünschte und visuell störende Fernwirkung von Werbeanlagen vermieden werden. Städtebaulich unerwünschte Verunstaltungen und Störlwirkungen sollen innerhalb eines stadtbildsensiblen Bereiches (hier Lage im Rahmenbereich der Welterbestätte „Oberes Mittelrheintal“ und zur Mosel) vermieden werden. Nicht störende Nutzungen innerhalb von Wohnquartieren, die meistens im Erdgeschoss angesiedelt sind, können so ihre Werbeanlagen in ausreichender Dimension aufhängen oder stellen.

### Dachformen

Innerhalb des Plangebietes sind nur Flachdächer (FD) und flachgeneigte Dächer bis zu 15° zulässig, um sich hier zum einen an den Dachlandschaften der im Norden vorhandenen Mehrfamilienhäuser zu integrieren. Zum anderen können hier gut geeignete Flächen geschaffen werden, um regenerative Energie sowie Dachbegrünungen zu nutzen, die sich positiv auf das städtische und das Raumklima der darunter liegenden Wohnräume innerhalb des Quartiers auswirken.

### Zulässigkeit von offenen und überdachten Stellplätzen sowie Garagen

Im Plangebiet sind die nachzuweisenden Stellplätze auf den dafür vorgesehenen Flächen (Gemeinschaftsanlagen/ Hochgarage / Parkdeck) und soweit städtebaulich möglich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hier sollen die Verkehre am Anfang des Quartiers direkt abgefangen werden, um die Fahrzeuge zentral zu sammeln, damit Gartenbereiche im rückwärtigen Bereich der Gebäude geschaffen werden können und ein verkehrsberuhigter Bereich für spielende Kinder entstehen kann. Die Vergrößerung der zulässigen Zufahrt (im Vergleich zur Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz) zu den Gemeinschaftsstellplatzanlagen auf eine Breite von max. 6,0 m führt dazu, dass Begegnungsverkehre verkehrssicher entstehen können. Die zentrale Stellplatzanlage wird ebenfalls über kurze Wege mit den geplanten Wohnanlagen verbunden sein. Zusätzlich soll auch so auf einen ökologischen Umgang mit dem Boden geachtet werden. Barrierefreie sowie Besucherparkplätze können vereinzelt außerhalb der überbaubaren Flächen entlang der privaten Straßenverkehrsfläche in einem parallelen Abstand von 3,0 m zur Straßenverkehrsfläche angeordnet werden.

## Begründung

### Satzungsfassung

#### 5.4 Altablagerungen / Altlasten / Boden

Der gesamte Geltungsbereich gehört gem. Auskunft aus der Altlasten-/Betriebsflächendatei zum registrierten Altstandort „Ehem. Nutzviehhof, Koblenz, Peter-Klößner-Str. 5“ (Reg.-Nr. 11100000-5022).

Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung des Geltungsbereiches als Nutzviehhof und zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse wurden Bodenuntersuchungen mittels Baggerschürfe<sup>1</sup> durchgeführt.

Ziel der Bodenerkundung sind die Erkundung möglicher Schadstoffbelastungen in der Auffüllung durch die frühere Nutzung des Geländes sowie Aussagen zur Versickerungsfähigkeit.

Im Ergebnis wurden bei der Untersuchung eine flächendeckende Belastung der Auffüllung mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie eine lokal begrenzte Belastung mit Arsen dokumentiert.

Im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung wird als Ergebnis der Bodenuntersuchung sowie nach Abstimmung mit der Fachbehörde (SGD Nord) eine vorauslaufende Sanierung des Auffüllungsbereichs durch Bodenaustausch zeitnah notwendig. Hierdurch wird ein späterer Direktkontakt spielender Kinder mit durch Bauarbeiten nach oben beförderte schadstoffbelastete Auffüllungsbestandteile vermieden. Weiterhin wird Entsorgungsproblemen, die entstehen können, wenn die Entsorgung der schadstoffbelasteten Auffüllungsbestandteile erst im Zuge von Bauarbeiten erfolgt, entgegen gewirkt und es ist eine Entrümmerung von Bauwerksresten möglich.

Für diese Vorgehensweise spricht auch, dass in großen Teilen des Geländes ohnehin ein weitgehender Bodenaustausch der größtenteils relativ geringmächtigen (0,5 - 1 m) Auffüllungsbereiches aufgrund baulicher Anforderungen erforderlich sein wird.

Bei einem flächendeckenden Bodenaustausch sollten auch bisher nicht erkannte lokale Bodenverunreinigungen zwischen den Schürfstandorten zu erkennen und sanierbar sein, ebenso die lokale Arsenbelastung im Bereich eines Schurfs.

Weiterhin ist ein Bodenaustausch auch aus Gründen der versickerungstechnischen Anforderungen erforderlich, da einer möglichen Versickerung im Wesentlichen die Schadstoffbelastung der Auffüllung entgegensteht.

Weitere Bodenuntersuchungen zur Eingrenzung von Schadstoffbelastungen werden durch die flächendeckende Belastung des Geländes nicht für sinnvoll gehalten.

Ferner erfolgt durch die Festsetzung eines „Baurechtes auf Zeit“ auch eine zusätzliche Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, da eine Wohnnutzung erst erfolgt, wenn bestimmte Umstände, hier die vorausgehende Sanierung, erfolgt sind. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird die Thematik weiterhin berücksichtigt werden.

---

<sup>1</sup> siehe Grundlagen

## Begründung

### Satzungsfassung

#### 5.5 Baurecht auf Zeit

Innerhalb des Plangebietes wurde eine Bodenuntersuchung mittels Bagger-schürfe durchgeführt (siehe hierzu Kapitel 5.4 Altablagerungen / Altlasten / Boden). Im Ergebnis sind erhöhte Werte bei den Parametern Benzo(a)pyren bzw. Arsen zu verzeichnen. Im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung ist eine Sanierung des Auffüllbereiches durch Bodenaustausch erforderlich. Die aktuelle Belastungssituation erfordert es gemäß Stellungnahme der SGD Nord - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 11.02.2021, die Fläche als altlastverdächtige Fläche im Bodenschutzkataster einzustufen.

Um eine potentielle Grundwassergefährdung und eine Gefährdung für spielende Kinder im Baugebiet auszuschließen und um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen, ist eine Sanierung (vgl. Kapitel 5.4 Altablagerungen / Altlasten / Boden) vor dieser Nutzungsaufnahme durchzuführen.

Zur planerischen Konfliktbewältigung auf Bebauungsplanebene wird daher für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Festsetzung zur Unzulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände („Baurecht auf Zeit“) getroffen.

#### 5.6 Verkehrliche Erschließung / Verkehrskonzept des Baugebietes

Der Geltungsbereich wird über eine herzustellende Erschließungsstraße, welche von der Peter-Klößner-Straße zwischen der Landwirtschaftskammer und dem ETL-Grundstück in Richtung Südwesten verläuft, erschlossen. Das für diese öffentliche Straße vorgesehene Grundstück (Flurstück 28/45) ist ca. 530 m<sup>2</sup> groß. Die Länge der geplanten öffentlichen Straße beträgt maximal ca. 62 m, die durchschnittliche Breite der Verkehrsfläche beträgt maximal ca. 8,5 m. Südlich ist ein einseitiger Bürgersteig geplant. An diese öffentliche Straße anknüpfend ist eine Privatstraße in Form einer Einbahn-Ringstraße geplant. Über die öffentliche Stichstraße werden zusätzlich die beiden bereits existierenden beidseitig angrenzenden Büro- und Verwaltungsgebäude (ETL und die Landwirtschaftskammer) erschlossen. Ziel- und Quellverkehre des geplanten Wohnbauprojekts sowie der beidseits angrenzenden Büro- und Verwaltungsgebäude werden somit über dieses Vorhaben ermöglicht. Die entstehende private Ringstraße wird in Verbindung mit den in der Planzeichnung festgesetzten Freihaltebereichen die nötigen Ausmaße aufweisen, um die Durchfahrt von Feuerwehrfahrzeugen zu ermöglichen.

Des Weiteren entsteht im Nordwesten des Planungsgrundstücks eine Fuß- und Radwegverbindung, die zu den im Bereich der Mosel verlaufenden Fuß- und Radwegen aufschließt, um einen kurzen Weg zu den angrenzenden Naherholungsflächen zu schaffen.

Die Nutzung der privaten Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer wird über ein Geh- und Fahrrecht (hier: Radverkehr) für die Öffentlichkeit gesichert.

Außerdem werden für den Stellplatzbedarf der künftigen Bewohner des Planungsgebietes ca. 100 neue Stellplätze für Autos geschaffen. Der Großteil dieser Stellplätze wird in einer zu errichtenden Hochgarage / Parkdeck (Ga2) am südlichen

## Begründung

### Satzungsfassung

Rand (angrenzend an die Landwirtschaftskammer und den DM-Drogeriemarkt) des Plangebiets aufzufinden sein. Hinzu kommen dezentrale behindertengerechte Stellplätze entlang der entstehenden Gebäude. Der finale Stellplatznachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Die Zufahrt der zentralen Stellplatzanlage und der Hochgarage / Parkdeck, die ausschließlich über den innerhalb der Planzeichnung festgesetzten Bereich „Zufahrt Ga 2“ zulässig ist, erfolgt über die geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche und erfordert entgegen der Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz vom 07.10.2020 eine Zufahrtsbreite von max. 6,00 m.

### 5.7 Gebietsentwässerung und -versorgung, Grundwasserschutz, Niederschlagsbewirtschaftung

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

Die Entwässerung des Gebietes hat - trotz des Mischwassersystems in der Peter-Klößner-Straße - im Trennsystem zu erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser ist somit nicht unmittelbar in die Kanalisation abzuführen, sondern auf den Grundstücken zurückzuhalten und entweder zu versickern oder einer Bewirtschaftung zuzuführen.

Mit der Umsetzung der gebietsbezogenen Niederschlagsbewirtschaftung sollen Gewässerbelastungen durch Regenwassereinleitungen sowohl in stofflicher als auch hydraulischer Hinsicht reduziert werden. Der natürliche Wasserhaushalt sollte auch nach einer Bebauung weitgehend erhalten bleiben. Dies betrifft sowohl die Komponente "Versickerung" im Hinblick auf eine ausreichende Grundwasserneubildung, als auch die Komponente "Verdunstung" mit dem Ziel, einen positiven Beitrag zu einem besseren Stadtklima zu leisten.

Gemäß Bodengutachten (siehe Grundlagen) steht die derzeitige Schadstoffbelastung der Auffüllungsbereiche einer technischen Versickerung entgegen. Nach Abschluss der vorausgehenden Sanierung der schadstoffbelasteten Bereiche erfüllt der anstehende Boden die versickerungstechnischen Anforderungen aufgrund der Abschätzung der Kf-Werte in ausreichendem Umfang.

In Bereichen, in denen lokal ein höherer Schluffgehalt auftritt, kann die Versickerungsfähigkeit erhöht werden, indem Versickerungseinrichtungen in näheren Kontakt zu den auch bereits in geringen Tiefen anstehenden sandig-kiesigen Schichten gebracht werden.

Die Festsetzungen zur Niederschlagsbewirtschaftung tragen wie nachfolgend beschrieben dazu bei. In der vorliegenden Planung wird das Regenwassermanagement in drei Stufen umgesetzt. Prioritär ist die Versickerung des Niederschlages vorzunehmen. Dies kann im vorliegenden Planfall aufgrund der geplanten Nutzungen und der verfolgten Planungsziele mit der Entwicklung eines innenstadtnahen Wohnquartiers in der Umsetzung voraussichtlich nicht ohne weiteres oberirdisch in Form von Mulden oder Becken erfolgen.

## Begründung

### Satzungsfassung

Als Folgemaßnahme steht die Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers auf begrünten Dach- und Fassadenflächen im Vordergrund. Diese Maßnahme kann im Plangebiet, primär auf bzw. an den geplanten Gebäuden sowie an der Hochgarage / Parkdeck umgesetzt werden. Eine entsprechende Festsetzung zur verpflichtenden Dach- und Fassadenbegrünung ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Die Hochgarage / Parkdeck ist von der verpflichtenden Dachbegrünung ausgenommen, da das Dach als oberstes Parkdeck befahrbar genutzt werden soll. Ziel führend ist hier die Errichtung eines Funktionsbaus, der möglichst einfach gehalten und somit auch eine nicht notwendige Höhenentwicklung (z.B durch zusätzliches Dach ausschließlich zur Begrünung) vermieden werden soll.

Als dritte und ergänzende Maßnahme ist die Sammlung und Bewirtschaftung des Niederschlags zu nennen. Es kann sich daher anbieten, eine Bewässerung der Gehölze über Baumrigolen als Maßnahme zur Niederschlagswasserbewirtschaftung umzusetzen. Baumrigolen können in dem Pflanzraum unter Bäumen Regenwasser speichern, das auf versiegelten Flächen anfällt und von dort der Baumrigole zugeleitet wird. Sie versorgen die Pflanze in Trockenzeiten mit Flüssigkeit. Die Gehölze werden durch diese Art der Bewässerung widerstandsfähiger und gesünder, spenden mehr Schatten und Verdunstungskühle.

Für das Plangebiet gelten als Priorität die gesamtheitlichen Maßnahmen der Gebietsentwässerung auf dem Grundstück umzusetzen.

Erst wenn nachweislich festgestellt wurde, dass die Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung nicht vollständig auf dem Grundstück erfolgen kann und eine Versickerung über die belebte Bodenzone nicht ausreicht, soll eine Ableitung bzw. ein Überlauf der anfallenden Oberflächenwasser in den Vorfluter (Mosel) als Notüberlauf berücksichtigt werden. Hierzu kann die vorhandene Trasse im nördlich verlaufenden öffentlichen bzw. nachrichtlich dargestellten Fuß-/Radweg genutzt werden.

Die zuvor beschriebenen Maßnahmen sind in diesem Zusammenhang vorab zu prüfen und zur Umsetzung zu bringen, sofern dies nach technischen, ökologischen und wirtschaftlichen Maßstäben möglich ist. Es wird auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

## 5.8 Öffentliche Grünfläche

Durch die Planung der Koblenzer Wohnbau GmbH ausgelöstem Bedarf an Spielplatzflächen wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Spielplatz“ im Nordwesten des Geltungsbereiches festgesetzt. Die bereits bestehende öffentliche Grünfläche soll künftig durch die Zweckbestimmung „Parkanlage / Spielplatz“ ergänzt werden. Das Aufstellen von Parkmobiliar sowie Spielgeräten und die Anlage von Wegeführungen wird als allgemein zulässig erklärt.

Somit wird nicht nur für das neu entwickelte Wohnquartier, sondern für das Umfeld des Geltungsbereiches eine zusätzliche Spielplatzfläche zu der bestehenden

## Begründung

### Satzungsfassung

Grünfläche bzw. Parkanlage geschaffen, die in direkter Nähe zur Mosel und entlang des Moseluferweges die Erholungs- und Freizeitqualitäten der Bevölkerung vor Ort erhöhen soll.

#### 5.9 **Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Nach § 1 (6) Nr.1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass im Rahmen der Bebauungsaufstellung keine gesunden Wohnverhältnisse (z.B. mangelhafte Belichtung, erhebliche Immissionsbelastung z.B. durch Verkehrswege) vorliegen werden. Die entstehende Anliegerstraße wird bei Beachtung der einschlägigen Verwaltungsvorschriften - AVV Bauärm, Geräte- und Maschinen-Lärmschutzverordnung (32. BImSchV) - bauzeitlich und aufgrund der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre betriebsbedingt keine erheblichen Auswirkungen haben.

#### 5.10 **Lärmemissionen / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die Schallschutzbelange zu berücksichtigen. Als Grundlage hierfür sind schalltechnische Untersuchungen durchzuführen. Zu untersuchen sind die Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets durch den Kfz-Verkehr auf den umliegenden Straßen sowie die Gewerbelärmeinwirkungen von Gewerbebetrieben in der Umgebung auf das Plangebiet.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob durch den Neubau des öffentlichen Abschnitts der Planstraße schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 41 BImSchG an schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung hervorgerufen werden.

**Hinweis:** Es werden im Folgenden die wesentlichen Inhalte und deren Umsetzung im Bebauungsplan hinsichtlich des Gutachtens Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 73 „Quartier Raumentaler Moselbogen - ehemaliger Nutzviehhof“ in Koblenz, FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern, Stand: 19. Mai 2021“ wiedergegeben.

Die *kursiv* dargestellten Texte sind wörtliche Zitate dieses Gutachtens.

#### **Schallschutzmaßnahmen Gewerbelärm im Plangebiet**

*An der östlichen und südlichen Baugrenze des südöstlichen Baufensters des Bebauungsplans sind durch die bestehenden Betriebe in der Umgebung Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 57 dB(A) am Tag zu erwarten. Aufgrund der Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 für Gewerbelärm bzw. des Immissionsrichtwerts der TA Lärm in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.*

*Da die Überschreitungen nur lokal im südöstlichen Baufenster auftreten und dort auf den Teilbereich zwischen der östlichen und der südlichen Baugrenze des Baufensters begrenzt sind, wird die Festsetzung einer Grundrissorientierung derart*

## Begründung

### Satzungsfassung

*empfohlen, dass an den von Überschreitungen betroffenen Abschnitten der Baugrenzen keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gem. DIN 4109 angeordnet werden.*

*Die Berechnungen der Gewerbelärmeinwirkungen unter Berücksichtigung der Bebauung gemäß Bebauungskonzept zeigen, dass aufgrund der Lage des geplanten Gebäude im Norden des Baufensters und der Eigenabschirmung des Gebäudes lediglich auf offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen (insb. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen) an der Ostfassade verzichtet werden muss. Feststehende Fenster sind an den von Überschreitungen betroffenen Abschnitten der Baugrenze möglich. Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn durch bauliche Maßnahmen die Gewerbelärmeinwirkungen vor Fenstern von Aufenthaltsräumen an der Ostfassade des zulässigen Gebäudes im südöstlichen Baufenster auf die Einhaltung des Immissionsrichtwerts gemindert werden.<sup>1</sup>*

#### **Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm im Plangebiet**

*Zum Schutz von innerhalb des vorgesehenen allgemeinen Wohngebiets zulässigen stöempfindlichen Nutzungen sind aufgrund der prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen im Bereich des südöstlichen Baufensters Schallschutzmaßnahmen erforderlich.*

*Aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der Erschließungsfunktion der Planstraße sind wirksame aktive Schallschutzmaßnahmen zur Abschirmung der Verkehrsgereusche der Planstraße nicht möglich. Der erforderliche Schallschutz ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen.*

*Die Anforderungen an den passiven Schallschutz sind in der DIN 4109 definiert. Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018) definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten. Die Anforderungen sind abhängig von den maßgeblichen Außenlärmpegeln, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“ (Januar 2018) unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln. Bezogen auf den Straßenverkehrslärm (4.4.5.2 der DIN 4109-2) wird der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ermittelt, indem zu dem errechneten Verkehrslärmbeurteilungspegel 3 dB(A) zu addieren sind.*

*Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB. Die Differenz zwischen dem Tag- und Nachtbeurteilungspegel Verkehrslärm beträgt im untersuchten Fall nicht weniger als 10 dB(A). Es ist daher der Tagbeurteilungspegel heranzuziehen. Bezogen auf den Gewerbelärm wird nach DIN 4109-2 im Regelfall als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ der nach der TA Lärm für die jeweilige Gebietskategorie geltenden Tag-Immissionsrichtwert angesetzt. In dem im Bebauungsplan vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet beträgt der Tag-Immissionsrichtwert der TA Lärm 55 dB(A).*

---

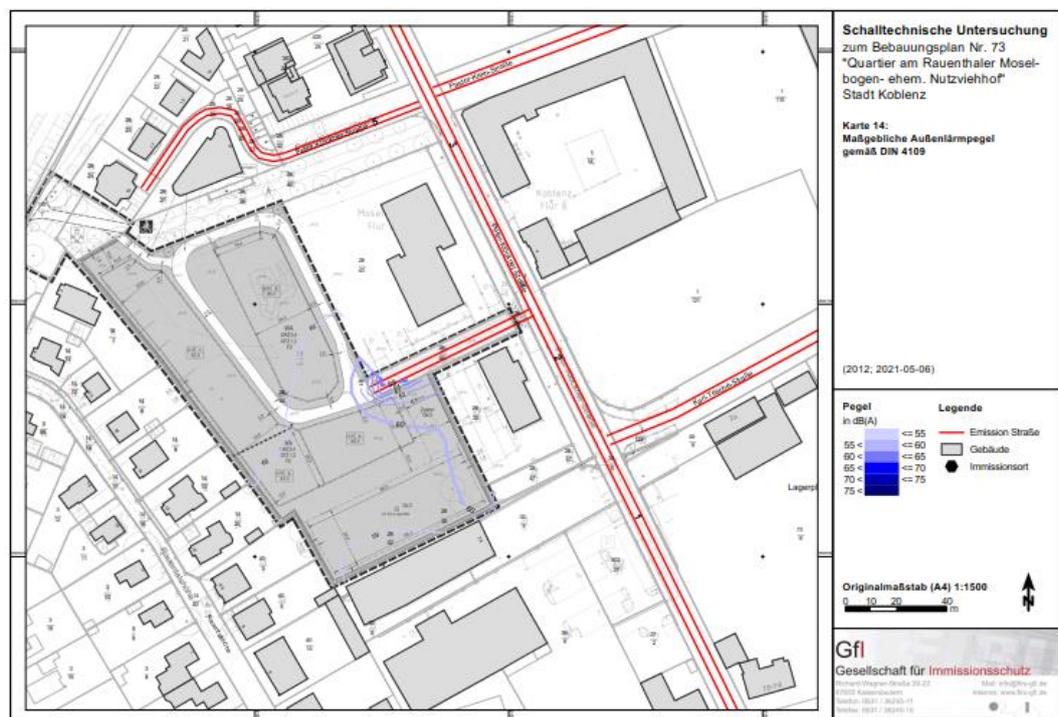
<sup>1</sup> siehe Grundlagen

## Begründung

### Satzungsfassung

Die für das Plangebiet berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel sind in Karte 14 dargestellt.

Von den Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß kann im Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen. Dies gilt beispielsweise für Außenbauteile an den lärmabgewandten Fassaden geplanter Gebäude.<sup>1</sup>



**Abb. 5: Maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109**

### **Schallschutzmaßnahmen gegenüber Stellplatzanlage**

Bei der Errichtung einer zwei- bis dreigeschossigen Parkgarage innerhalb der in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgesetzten Fläche Ga2 sind die Nordfassade und die Westfassade geschlossen auszuführen und bei einem nach oben offenem Parkdeck mindestens nach Norden eine im Minimum 1 m hohe schalldichte Brüstung anzuordnen. Darüber hinaus ist eine Parkgarage nach dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten, was z.B. die Ausführung lärmarmen Abdeckungen von Regenrinnen, Einsatz lärmarmen Garagentore, etc. und möglicherweise zum Verringern der Schallabstrahlung auch die Ausführung schallabsorbierender Deckenverkleidungen einschließt.

Zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm durch die Nutzung der Parkgarage ist das etwaige Maß der Lärminderungstechnik abschließend im Baugenehmigungsverfahren festzulegen bzw. nachzuweisen.

<sup>1</sup> siehe Grundlagen

## Begründung

### Satzungsfassung

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungsvorschläge des Gutachtens wurden in die Planurkunde und in den textlichen Festsetzungen übernommen.

#### 5.11 Staubemissionen

Aufgrund vergangener Planungsabsichten und benachbarter Bebauungsplanverfahren wurden in den letzten Jahren verschiedene Immissionsgutachten innerhalb bzw. im Umfeld des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 73 durchgeführt.

Im „*Staub- Immissionsgutachten, Stadtverwaltung Koblenz, „Bebauungspläne Nr. 73 Teil A und Nr. 76“, Ergebnisbericht, Dipl.-Ing. Habenicht Ingenieurgesellschaft für Verfahrenstechnik und Umweltschutz mbH, Mainz / Ingenieurbüro SAI, Vallendar, Stand: 17.08.2004*“<sup>1</sup> wurde zum einen die Lärmsituation (öffentlicher Verkehr und Gewerbe) und zum anderen potentielle Geruchsbelästigungen durch das ansässige Unternehmen „Lackierzentrum Mittelrhein“ bzw. des Beton-Mischwerkes der Fa. Kann behandelt.

Damals kam man schon zu dem Ergebnis, dass der berechnete maximale Immissionswert für Staubniederschlag im Umfeld des Beton-Mischwerkes der Fa. Kann mit 32,3 mg/m<sup>2</sup> und Tag deutlich unterhalb des unter 4.3.1 TA-Luft genannten Immissionswertes von 350 mg/m<sup>2</sup> und Tag liegt, sodass hier nicht mit erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen durch Staubniederschlag zu rechnen ist.

Im Jahr 2015 wurde erneut eine „*Untersuchung von Staubimmissionen zum Bebauungsplan Nr. 308 „Peter-Klößner-Straße am Moselstaufer“ der Stadt Koblenz, Ingenieurbüro SAI, Vallendar, Stand: 20.10.2015*“<sup>2</sup> durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 308 liegt nordöstlich zum hiesigen Plangebiet. Auch hier sollte die Situation bezogen auf die Staubemissionen der ansässigen Firmen Kann und Schulz untersucht und bewertet werden, die ebenfalls zu dem Ergebnis kam, dass erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile durch Staubniederschlag im Sinne der TA Luft nicht zu erwarten sind.

Zum hiesigen Bebauungsplanverfahren wurde eine erneute „*Beurteilung von Staubemissionen, Bebauungsplan Nr. 73 „Quartiere am Raentaler Moselbogen - ehemaliger Nutzviehhof“, Ingenieurbüro SAI, Vallendar, Stand: 17.03.2021*“ durchgeführt. Die Aufgabenstellung bezog sich auch hier auf die Untersuchung möglicher Staubimmissionen ausgehend von in nordöstlicher Richtung befindlichen staubemittierenden Betrieben. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass vor dem Hintergrund der durchgeführten Untersuchung im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 73 keine erheblichen Belästigungen oder erhebliche Nachteile durch Staubniederschlag im Sinne der TA Luft zu erwarten sind.

Bezogen auf einen Zeitraum von 2004 bis 2020 kann zusammengefasst werden, dass die durchgeführten Untersuchungen alle zum Ergebnis kommen, dass für den mehrfach untersuchten Bereich keine erheblichen Belästigungen oder erhebliche Nachteile durch Staubniederschlag im Sinne der TA Luft zu erwarten sind.

---

<sup>1</sup> Siehe Grundlagen

<sup>2</sup> ebenda

## Begründung

### Satzungsfassung

#### 5.12 Geruchsemissionen

Analog zu den Untersuchungen von Staubemissionen wurden ebenfalls in den vergangenen Jahren für unterschiedliche Bebauungsplanverfahren Untersuchungen für Geruchsemissionen durchgeführt (siehe Grundlagen), die nachfolgend aufgeführt sind:

- Gutachterliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Geruchsimmissionen im Bereich der Bebauungspläne Nr. 73 A und Nr. 76, Stadt Koblenz, hervorgerufen durch das Autolackierzentrum Am Mittelrhein GmbH, Ingenieurbüro SAI, Vallendar, Stand: 27.02.2003
- BP Nutzviehhof - Ergänzende Stellungnahme zum Geruchsgutachten 3196/02 vom 27.02.03, Ingenieurbüro SAI, Vallendar, Stand: 21.12.2010
- Grundstück Peter-Klößner-Str. 9 - Beurteilung der Geruchsimmissionen aus dem Autolackierzentrum am Mittelrhein Koblenz-Rauental, Ingenieurbüro SAI, Vallendar, Stand: 24.10.2012
- Beurteilung von Geruchsemissionen, Bebauungsplan Nr. 73 „Quartier am Rauentaler Moselbogen - ehemaliger Nutzviehhof“, Ingenieurbüro SAI, Vallendar, Stand: 17.03.2021

Insgesamt kommen alle Untersuchungen (Zeitraum von 2003 - 2020), auch die für die Aufstellung des aktuellen Bebauungsplanes Nr. 73, zu einer theoretischen maximalen Abschätzung der Geruchswahrnehmungshäufigkeit im Bereich des Plangebietes von maximal ca. 3,5 % der Jahresstunden. Die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) nennt für Wohn- und Mischgebiete als Richtwert für die Erheblichkeit von Gerüchen nach Bundesimmissionsschutzgesetz 10 % der Jahresstunden, für Gewerbe und Industriegebiet 15 % der Jahresstunden.

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Maximalansatzes ist bei der zu erwartenden deutlichen Unterschreitung des Richtwertes nicht von erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen durch Gerüche auszugehen.

#### 5.13 Belange des Natur- und Artenschutzes

Bezüglich des geplanten Wohnprojekts wurde für den Planbereich ein Fachbeitrag zum Thema Artenschutz durch das Büro Sweco GmbH, Koblenz erstellt, der das Vorkommen der europarechtlich nach Art. 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) geschützten Arten und deren mögliche Betroffenheit bewertet. Hierfür wurden mehrere Begehungen in verschiedenen Monaten durchgeführt. Die Erhebungsmethoden wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Koblenz abgestimmt.

Insgesamt wurden 198 Tierarten betrachtet, von denen 45 Arten aufgrund ihrer Habitatsansprüche vorkommen könnten.

Davon wurden 19 Arten im Wirkungsbereich des Vorhabens tatsächlich nachgewiesen. Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen zu Gunsten des Artenschutzes treten

## Begründung

### Satzungsfassung

durch das Vorhaben jedoch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auf.

Genauer untersucht wurden 40 Tierarten des Anhang IV FFH-RL und 5 Anhang II-Arten (die sich aus der ARTEFAKT-Abfrage ergeben):

- 27 dieser Tierarten scheidet aus der weiteren Betrachtung aus, weil sie aufgrund ihrer Habitat-Ansprüche nicht im UG vorkommen.
- 10 Säugetierarten (9 Fledermausarten und Haselmaus) können aufgrund der Habitateignung im Wirkungsbereich nicht sicher ausgeschlossen werden bzw. wurden nachgewiesen. Unter diesen befinden sich 5 Fledermausarten sowie die Haselmaus in einem „ungünstigen“ Erhaltungszustand.
- Unter den beiden betrachteten Reptilienarten weist die Zauneidechse einen ungünstigen Erhaltungszustand auf.
- Zusätzlich wurde der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) auf Hinweis der UNB betrachtet, da er im Stadtgebiet Koblenz nachgewiesen wurde.

### Haselmaus

Für die im ARTEFAKT aufgelistete Haselmaus kann eine Habitateignung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Allerdings ist eine Lebensraumfunktion des Vorhabengebietes aufgrund der geringen Flächengröße (ca. 1 ha), des Isolationsgrades der Fläche und der wenig geeigneten Gehölzstrukturen (Fehlen von älteren Gebüschstadien sowie deren Anbindung und somit fehlende Vernetzungsfunktion, geringe Diversität an Beerensträuchern etc.) nicht zu erwarten. Den vorkommenden Gehölzen (Hartriegel, Robinie, Brombeere) kann maximal eine Bedeutung als sekundäres, nicht essentielles Nahrungshabitat beigemessen werden. Zudem konnten während der Kartierungen der übrigen Artengruppen innerhalb des Vorhabenbereichs keine Haselmaus-Freinester nachgewiesen werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit wird somit ausgeschlossen.<sup>1</sup>

### Fledermäuse

Während der Begehung am 25.03.2020 wurde die Ruderalfläche auf das Vorhandensein von Habitatbäumen untersucht, die potenzielle Lebensstätten i.S. des § 44 Abs. 1 Nr. 3 für Fledermäuse darstellen können.

Im Rahmen dieser Habitatbaum-Erfassung wurden nur wenige sehr kleine Höhlungen und abstehende Baumrinde in geringem Umfang und Ausmaß v.a. im Bereich der Baumallee (außerhalb des eigentlichen Vorhabenbereichs) nachgewiesen. Da kein Eingriff in die Gehölzbestände erfolgt, wurden keine näheren Untersuchungen (Kontrolle der Höhlen bzgl. Grad der Ausfäulung, Ausflugbeobachtungen) durchgeführt.

Für die Gehölze auf der Brachfläche kann eine Eignung als potenzielle Quartierbäume ausgeschlossen werden, da es sich überwiegend um niedrigwüchsige, sehr junge Bäume und Sträucher handelt. Einzige Ausnahme stellt die am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches des B-Planes stockende Salweide dar, die mehrere größere Höhlungen und abstehende Rinde aufweist. Eine Eignung des

---

<sup>1</sup> siehe Grundlagen, Fachbeitrag Artenschutz

## Begründung

### Satzungsfassung

Baumes als Sommer- und/oder Winterquartier sowie Einzel-/Zwischenquartier für Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Ruderalfläche selbst stellt nachweislich ein Nahrungshabitat für Zwergfledermäuse und den Großen Abendsegler dar; auch die Baumallee an der nördlichen Grenze des B-Plan-Geltungsbereiches wird von Zwergfledermäusen als Jagdhabitat genutzt. Die Anzahl der regelmäßig entlang der Baumallee jagenden Zwergfledermäuse beläuft sich auf insgesamt 2-4 Tiere; diese bejagten auch immer wieder den nördlichen bis mittleren Bereich der Ruderalfläche. Weitere, regelmäßig jagende Zwergfledermäuse konnten im südlichen Bereich der Fläche rund um die Parkplatzbeleuchtung der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz detektiert werden.

Eine Nutzung der Ruderalfläche durch weitere Fledermausarten konnte im Rahmen der Detektorbegehungen nicht festgestellt werden.

Aufgrund der geringen Größe der Ruderalfläche sowie der Nähe zur Mosel mit ihren Ufergehölzen, die ein geeignetes Jagdhabitat insbesondere für den Großen Abendsegler darstellt, wird die Ruderalfläche daher als nicht essenzielles Nahrungshabitat für die beiden nachweislich vorkommenden Arten eingestuft.

Die Prüfung eines potenziellen Fledermaus-Quartierbaums fand im Februar 2021 statt. Im Ergebnis konnten weder Spuren von Fledermäusen noch Tiere selbst in den Höhlungen des Baumes gefunden werden.

Als Ersatz für den dauerhaften Verlust vorhandener Lebensstätten sollen dennoch Fledermausersatzquartiere sowie Meisen-Nistkästen angebracht werden.

### Reptilien

Im Rahmen der Kartierungen von April bis Juli 2020 konnten keine Nachweise von Reptilien im Untersuchungsgebiet erbracht werden. Eine weitere artenschutzrechtliche Betrachtung im Rahmen dieses Fachbeitrages ist damit obsolet. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit wird ausgeschlossen.

### Insekten

Alle 8 in ARTeFAKT für den Raum gelisteten Insektenarten des Anh. IV FFH-RL können aufgrund fehlender Habitategnung für das UG ausgeschlossen werden: zum einen aufgrund fehlender Wirtsbäume oder Raupen-Wirtspflanzen, zum anderen aufgrund fehlender Larvalgewässer.

Für den Nachtkerzenschwärmer konnten Raupen-Wirtspflanzenbestände (hier: Nachtkerze *Oenothera biennis*) in einem schmalen Streifen nahe des DM-Geländes dokumentiert werden. Zudem wurde die Art für das Stadtgebiet dokumentiert (InsectIS - AK Rheinisch-Westfälischer Lepidopterologen).

Während der Erfassung der Raupen im Juni/Juli 2020 konnten keine Nachweise des Nachtkerzenschwärmers erbracht werden. Es wurden weder Eier oder Raupen noch Raupenfraß nachgewiesen.

## Begründung

### Satzungsfassung

Weidenröschen (*Epilobium spec.*) als Hauptwirtspflanze sind nicht vorhanden; Nachtkerzen (*Oenothera spec.*) kommen nur in wenigen Exemplaren vor. Insgesamt bestehen keine geeigneten Larvalhabitate für den Nachtkerzenschwärmer. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit wird daher ausgeschlossen.

### Vögel

Unter den 10 nachgewiesenen Brutvogelarten (Brutnachweis / Brutverdacht) sind artenschutzrechtliche Betroffenheiten nicht auszuschließen, da durch das Vorhaben Fortpflanzungsstätten i.S.v. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zerstört werden.

Für den Verlust eines Höhlenbaumes (Salweide) mit potenziellen Höhlenquartieren sind als „vorgezogene Ausgleichsmaßnahme“ (CEF) zwei Nistkästen in verschiedenen Expositionen an Bäumen zu installieren. Zur Wahrung des räumlichen Zusammenhangs der lokalen Population sollen diese im Bereich der Baumallee (zusätzlich zu den hier bereits bestehenden, privat angebrachten Nistkästen) oder in Richtung Moselufer angebracht werden.

Die Umsetzung der Maßnahme hat durch eine qualifizierte Fachperson zu erfolgen und ist vor Beginn der kommenden Brutperiode um den Fortbestand der ökologischen Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang für die Gruppe der Höhlenbrüter zu gewährleisten.

Die im Gutachten aufgeführten Gastvogelarten sind artenschutzrechtlich nicht relevant, weil keine Ruhestätten oder essenzielle Verbund- oder Nahrungshabitate, also Lebensstätten i.S.v. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, beeinträchtigt oder zerstört werden; sie wurden daher im Gutachten nicht weiter betrachtet.

Zur fachgerechten Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen. Diese trägt Sorge dafür, dass die artenschutzrechtlichen Vorgaben fach- und fristgerecht umgesetzt werden und ihre Zielbestimmungen (Vermeidung, Schadensbegrenzung, „continuous ecological functionality“) erfüllen.

Die für die Baufeldräumung nicht vermeidbare Fällung von Bäumen bzw. ein Vegetationsrückschnitt sind außerhalb der Vogelbrutzeit, somit während der gesetzlich vorgesehenen Rodungszeitraums vom 01.10. bis zum 28.02. (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchzuführen, um eine Tötung bzw. Verletzung von Vögeln zu vermeiden.

Durch die entstehenden und bereits existierenden verkehrlichen Erschließungsanlagen finden keine Umweltverschmutzung oder Belästigungen statt, die über das übliche Maß einer Anliegerstraße hinausgehen.

**Hinweis:** Im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung wird als Ergebnis der Bodenuntersuchung sowie nach Abstimmung mit der Fachbehörde (SGD Nord) eine vorauslaufende Sanierung des Auffüllungsbereichs durch Bodenaustausch zeitnah notwendig. Als Vorbereitung der notwendigen Sanierungsmaßnahme war die Fläche kurzfristig zu roden. Die Rodung erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) und unter fachgutachterlicher Begleitung innerhalb des gesetzlich vorgesehenen Rodungszeitraums bis zum 28. Februar.

## Begründung

### Satzungsfassung

Im Rahmen der fachgutachterlichen Begleitung fanden sich keine Hinweise auf eine Nutzung oder aktuelle Besiedlung der Höhlungen durch Fledermäuse. Vorsorglich wurden zwei größere Höhlungen mit Stoffballen verschlossen. Der Verbotstatbestand der Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wurden durch die Fällung somit nicht erfüllt (siehe hierzu Vermerk der Fa. Sweco, Herr Bender vom 18.02.2021).

In diesem Zusammenhang wurden in vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) auch die im Zuge der Umsetzung des Vorhabens gemäß Fachbeitrag Artenschutz festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen ebenfalls schon umgesetzt (Aufhängen eines Fledermausflachkasten und einer Fledermaus-Großraum- und Überwinterungshöhle sowie von Holzbetonhöhlenkasten als Meisen-Nistkästen). Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgte am 05.03.2021 in Begleitung eines entsprechenden Fachbüros (siehe hierzu Vermerk der Fa. Sweco, Herr Bender vom 05.03.2021)

### 5.14 Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken

Es werden für die privaten Baugrundstücke detaillierte Festsetzungen zur Mindestflächenbegrünung, zur Größe von Grünflächen sowie deren Bepflanzungsqualität, zur Stellplatzbegrünung und Randeingrünung, zur Dachbegrünung und zur Fassadenbegrünung getroffen.

Diese landespflegerischen Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken dienen der Sicherung einer grünordnerischen Mindestqualität und zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Festsetzung zur Stellplatzeingrünung und die getroffenen Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung dienen der Verbesserung der klimatischen Situation eines thermisch stark belasteten Raumes (s. Ziele und Grundsätze LEP IV und RROP).

Eine randliche Eingrünung in Form einer zweireihigen Hecke soll unter anderem im Quartier eine ökologisch orientierte Begrenzung zur Nachbarbebauung schaffen. Die Pflanzungen besitzen eine optisch schützende Wirkung und bilden zusätzlich neue Habitate für die Tierwelt.

### 5.15 Ausgleich nach Landeswaldgesetz RLP (LWaldG)

Zur Umsetzung des hiesigen Bebauungsplanes ist die Rodung von 0,5 ha Wald gem. § 14 Abs. 1 Nr. 1 nach Landeswaldgesetz Rheinland-Pfalz (LWaldG Rlp) erforderlich.

Nach § 3 LWaldG ist nach Begriffsbestimmung des Landes Rheinland-Pfalz innerhalb des Plangebietes Wald (Mindestanforderungen: mit Waldgehölzen bestockte zusammenhängende Grundfläche ab einer Größe von 0,2 Hektar und einer Mindestbreite von 10 Metern) entstanden. Um diesen auszugleichen, bedarf es einer Genehmigung des Forstamtes Koblenz.

Die Genehmigung zur Rodung und die Umwandlung in eine andere Bodennutzungsart für das Grundstück Gemarkung Moselweiß Flur 2, Grundstücks-Nr. 28/44 wurde seitens des Forstamtes Koblenz am 02.12.2020 mit Frist bis zum 28.02.2022 erteilt.

## Begründung

### Satzungsfassung

Als Ausgleich ist eine Ersatzaufforstung von 0,5 ha erforderlich. Dies kann auch durch Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK) erfolgen.

## 5.16 Klimabelange

Unter Berücksichtigung der mit dem Klimawandel zunehmenden Wärmebelastung wurde durch die Erarbeitung eines Klimagutachtens des Büros Lohmeyer, Niederlassung Dorsten<sup>1</sup> geprüft, ob das geplante Baukonzept stadtklimatisch unbedenklich ist. Ziel hierbei ist es, bioklimatische Beeinträchtigungen aufgrund eines verminderten Luftaustausches und einer reduzierten Kaltluftzufuhr zu vermeiden.

Zur umweltverträglichen Gestaltung des weiteren Planungsprozesses wurden daher die Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung auf die lokalen klimatischen Verhältnisse untersucht, da bei der vorliegenden Bauleitplanung die klimatischen Belange der Stadt Koblenz zu berücksichtigen sind.

Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die Aspekte Kaltluft, Frischluftzufuhr und Luftaustausch beschränken sich auf das Plangebiet und das unmittelbar östlich angrenzende, gewerblich genutzte Umfeld.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass ein Teil der über der Mosel verlaufenden Kaltluftströmung aufgrund der Leitwirkung der Bebauung über die südlich des Plangebiets gelegenen Schlachthofstraße nach Nordosten abfließt.

Im Umfeld des Plangebietes überwiegen Klimatope (Gewerbe, Stadt, Innenstadt, Brachflächen), die aufgrund des hohen Versiegelungsgrades meist ungünstige bio-klimatische Eigenschaften aufweisen. Das Gebiet des Bebauungsplans ist als Industriebrache mit sukzessiver Verbuschung dem Buschlandklimatop zuzuordnen. Hier treten in Abhängigkeit der Verdunstung und Beschattung der Vegetation mikroklimatische Kühlungseffekte für die nähere Umgebung auf.

Die nächtliche Kaltluftdynamik im Plangebiet und der angrenzenden Umgebung ist gegenwärtig nur schwach ausgeprägt. Ursachen hierfür sind die geringen Geländeneigungen und die an das Plangebiet angrenzende Bebauung, die die Kaltluftdynamik beeinträchtigen.

Im Bereich der südwestlich und nördlich angrenzenden Wohngebiete können Verschlechterungen der bioklimatischen Verhältnisse ausgeschlossen werden. Für die Bewohner des Stadtteil Rauental sind somit nach der Planungsrealisierung keine Erhöhungen der thermischen Belastungen zu erwarten.

Zur Verhinderung von möglichen Auswirkungen sollten gemäß Gutachten folgende Hinweise weitestgehend berücksichtigt werden:

- hoher Grünflächenanteil ist grundsätzlich anzustreben, da Grünflächen als lokale Kaltluftproduktionsflächen zu einem besseren Stadtklima beitragen,
- Begrünung der Dachflächen und Fassaden zur Minderung der Lufterwärmung und Wärmespeicherung der Bauteile,

---

<sup>1</sup> siehe Grundlagen

## Begründung

### Satzungsfassung

- Oberflächen von Stellplatzflächen sollten möglichst teildurchlässig gestaltet werden um eine Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen.

Innerhalb der textlichen Festsetzungen wurde den Hinweisen des Gutachtens Folge geleistet, da ein Grünflächenanteil von min. 40% nachgewiesen werden muss. Zusätzlich wurden Regelungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Neupflanzungen von Bäumen und gärtnerisch anzulegen Versickerungsanlagen getroffen.

## 6. Klimagerechte Stadtplanung

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

Das Plangebiet soll zu einem Wohngebiet mit bis zu 5 Wohngebäuden und einer Hochgarage / Parkdeck entwickelt werden. Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 mit max. Überschreitung bis 0,6 festgesetzt, d.h. dass das Plangebiet zu max. 60% bebaut bzw. versiegelt werden darf. Klimabegünstigende Grünstrukturen sollen als ausgleichende Wirkung bis zu 40% der Gesamtfläche nachgewiesen werden. Zusätzlich sind Begrünungsmaßnahmen, z.B. in Form von schattenspendenden Bäumen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Randeingrünungen geplant, die zur Minderung der Luftherwärmung beitragen sollen.

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).

Innerhalb des Kapitels 5.16 Klimabelange können die Auswirkungen des geplanten Vorhabens sowie klimabegünstigende Planungsempfehlungen nachvollzogen werden, die bereits innerhalb der textlichen Festsetzungen berücksichtigt wurden. 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 (Ausblick auf eine grüne Dachlandschaft). Durch die im B-Plan festgelegten Dach-/Fassadenbegrünungsmaßnahmen werden die durch die mit den bestehenden

## Begründung

### Satzungsfassung

bzw. 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.

## 7. 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. 73**

	Planung	
	m <sup>2</sup>	%
<b>Geltungsbereich B-Plan Nr. 73 gesamt</b>	<b>12.258 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Allgemeines Wohngebiet (davon min. 40% Grünflächenanteil)	9.642 m <sup>2</sup> (3.857 m <sup>2</sup> )	78,7 % (40 %)
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Spielplatz“	896 m <sup>2</sup>	7,3 %
Private Grünflächen	119 m <sup>2</sup>	1,0 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	528 m <sup>2</sup>	4,3 %
Private Straßenverkehrsfläche	993 m <sup>2</sup>	8,1 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich mit Radverkehr“	80 m <sup>2</sup>	0,7 %

## 8. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit - Gender Planning

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

## **Begründung**

Satzungsfassung

### **9. Durchführung der Planung**

Die mit der Erstellung und Durchführung des Bebauungsplans entstehenden Kosten werden von der Stadt Koblenz bzw. der Koblenzer WohnBau GmbH übernommen.

Koblenz, August 2021

KOCKS CONSULT GmbH  
Beratende Ingenieure