



**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 73
„Quartier am Rauentaler Moselbogen – ehem.
Nutzviehhof“, Änderung Nr. 1**



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

September 2025

- Entwurfsfassung -



Anlass der Planung und Beschreibung der Planungsziele	1
1. Art des Verfahrens	2
2. Plangebiet	3
2.1 Lage und Größe des Plangebietes	3
2.2 Überplanung und Aufhebung bestehender Bebauungspläne / Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
2.3 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen	4
3. Übergeordnete Planungen	5
3.1 Örtliche Satzungen	6
4. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung	6
4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept	6
5. Planungsrechtliche Inhalte	7
5.1 Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	7
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
5.3 Öffentliche Verkehrsflächen	7
5.4 Öffentliche Grünflächen	8
5.5 Gebietsentwässerung und -versorgung, Grundwasserschutz, Niederschlagsbewirtschaftung	8
5.6 Altablagerungen / Altlasten / Boden	8
5.7 Baurecht auf Zeit	9
5.8 Lärmemissionen / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Staubemissionen, Geruchemissionen	10
6. Landespflegerische Festsetzungen	10
7. Sonstige getroffene Regelungen – Belange des Natur- und Artenschutzes 10	
8. Ausgleich nach Landeswaldgesetz RLP (LWaldG)	10
9. Klimabelange	11
10. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	11
11. Klimagerechte Stadtplanung	11
12. Planungs- und Standortalternativen	11
13. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“)	12
14. Quantitative Auswertung des Bebauungsplans	12
15. Bodenordnung und Kosten	12
Anlagen	13
Abbildungsverzeichnis	13
Tabellenverzeichnis	13



Anlass der Planung und Beschreibung der Planungsziele

Der Stadtrat der Stadt Koblenz hat in seiner Sitzung am 17.12.2021 die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 73 „Quartier am Rauentaler Moselbogen – ehem. Nutzviehhof“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 73 erfolgte am 24.01.2022.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 08.05.2025 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Änderung Nr. 1 gefasst. Die Größe des Geltungsbereiches der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes bleibt gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unverändert und beträgt etwa 1,23 ha.

Mit dem Ursprungsbebauungsplan wurden für die Koblenzer WohnBau GmbH als Tochtergesellschaft der Stadt Koblenz die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerstädtische wohnbauliche Entwicklung geschaffen. Beabsichtigt ist weiterhin gemäß dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept ein Wohnbauprojekt, bestehend aus mehreren Baukörpern mit drei bis vier Geschossen, zu realisieren. Hierbei ist die Entstehung von etwa 90 Wohneinheiten vorgesehen, die über die Peter-Klößner-Straße durch eine öffentliche Stichstraße (Bertha-Augusti-Straße) und eine anschließende private verkehrliche Ringerschließung erschlossen werden.

Auf Anfrage der Koblenzer WohnBau GmbH wurde die Stadtverwaltung zur Realisierung des Wohnbauprojektes darum gebeten, dass die verkehrliche Ringerschließung – welche bisher als private Verkehrsfläche festgesetzt wurde – im Eigentum der Stadt Koblenz bleiben soll und zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die Stadt Koblenz realisiert die Erschließung auf Kosten der Koblenzer WohnBau GmbH. Ebenso soll mit den Grünflächen vorgegangen werden; die bisher als private Grünflächen festgesetzten Flächen sollen mit der Änderung des Bebauungsplanes als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden.

Eine Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung –BauNVO–) sowie dem Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Anzahl der Vollgeschosse) ist nicht vorgesehen und somit nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens.

Die Änderung des Bebauungsplanes stellt hierbei eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Baugesetzbuch (i.F. BauGB) dar (s. 1. Art des Verfahrens, S. 2 f.).



1. Art des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im „beschleunigten Verfahren“ für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung ist, dass eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (i.F. BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt weniger als 20.000 m² oder von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Weiterhin darf durch das beschleunigte Verfahren keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege) bestehen.

Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da insgesamt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB wie folgt vorliegen:

- Die Fläche des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans beträgt ca. 1,23 ha (12.300 m²).
- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebietsflächen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 73 „Quartier am Raumentaler Moselbogen – ehemaliger Nutzviehhof“ als Maßnahme der Innenentwicklung. Durch die Änderung der privaten Verkehrs- und Grünflächen in öffentliche Verkehrs- und Grünflächen soll die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich realisiert werden.
- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unverändert. Eine Mehrversiegelung ist daher nicht zu erwarten.
- Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebietes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000 = zusammenhängendes Netz aus geschützten FFH- und Vogelschutzgebieten innerhalb der Europäischen Union). Ferner liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die allgemeine UVP-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 73 „Quartier am Moselbogen“ ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Stadtrates am 08.05.2025 gefasst.



2. Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Koblenzer Stadtgebiet zwischen Mosel und Rhein innerhalb des Stadtteils Rauental und umfasst eine Fläche von etwa 1,23 ha. Geographisch wird das Plangebiet wie folgt begrenzt:

- Nördlich des Plangebietes befindet sich das Willy-Brandt-Ufer entlang des Moselbogens, sowie Wohnbebauung am Moselstausee und gewerbliche Nutzungen
- Östlich des Plangebietes grenzen wesentlich Verwaltungs- und Bürogebäude an
- Südlich des Plangebietes befinden sich Einzelhandels- und gastronomische Nutzungen sowie die Schlachthofstraße
- Westlich des Plangebietes befinden sich vorwiegend Wohnnutzungen.

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes gehört zum ehemaligen Areal des Schlachthofgeländes und stellt eine Brachfläche dar. Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich gemäß Abbildung 1.



Abbildung 1: Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet)



2.2 Überplanung und Aufhebung bestehender Bebauungspläne / Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet der Änderung Nr. 1 überplant vollständig den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 73 „Quartier am Rauentaler Moselbogen – ehemaliger Nutzviehhof“ (Rechtsverbindlichkeit am 24.01.2022), der im Bereich des Plangebietes als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festsetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wurden Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Anzahl der maximalen Vollgeschosse, maximalen Gebäudehöhe, Bauweise sowie Dachform getroffen. Ebenfalls wurden für die Erschließung öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt, sowie öffentliche und private Grünflächen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Quartier am Rauentaler Moselbogen – ehemaliger Nutzviehhof“, Änderung Nr. 1, wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 73 vollständig – sowie dessen Festsetzungen teilweise – überplant. Art und Maß der baulichen Nutzungen bleiben von der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes unberührt.

Folgende Änderungen werden mit der Änderung Nr. 1 verfolgt:

- Die bisher festgesetzten privaten Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
- Die bisher festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Hinweise zur Fahrrad-/Kfz-Stellplatzsatzung sowie zur Baumschutzsatzung der Stadt Koblenz werden in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

2.3 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen

Die umliegende Umgebung des Plangebietes ist durch verschiedene Nutzungsarten geprägt.

Westlich und nördlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung, welche durch den Verlauf des Moselbogens sowie das dort entlangführende Willy-Brandt-Ufer baulich beschränkt ist.

Nordöstlich bis südöstlich ist die umliegende Bebauung durch Verwaltungs- und Büronutzungen sowie durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Südlich des Plangebietes liegen vorwiegend (großflächige) Einzelhandelsbetriebe sowie gastronomische Nutzungen vor, welche durch die Schlachthofstraße im weiteren Verlauf in Richtung Süden begrenzt ist.

Die Erschließung erfolgt über die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche „Peter-Glückner-Straße“.

Die genauen Strukturen ergeben sich aus dem Luftbild aus Juli 2025 gemäß *Abbildung 2*.



Abbildung 2: Luftbild vom 30.07.2025 im Plangebiet (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet) ¹

3. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung werden für das Gebiet der Stadt Koblenz durch das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (i.F. LEP) und durch den Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (i.F. RROP 2017) konkretisiert.

Die vorliegende Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans entspricht den Zielen der Raumordnung. Wir verweisen auf die Erläuterungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 73 „Quartier am Rauentaler Moselbogen – ehemaliger Nutzviehhof“.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz von 1983 stellt das Plangebiet als „Sonderbauflächen, Bestand“ und „Grünfläche, Bestand“ dar.

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

¹ Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement: GeoPortal Koblenz, Koblenz, 2025: Abrufbar unter: www.geoportal.koblenz.de (verändert) (zuletzt abgerufen am 30.07.2025).



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. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB anzupassen.

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz in der Fortschreibung bzw. Neuaufstellung. Der Entwurf der Neuaufstellung stellt für das Plangebiet zukünftig Wohnbauflächen dar.

3.1 Örtliche Satzungen

3.1.1 Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz²

Die Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz vom Oktober 2020 ist im Plangebiet zu berücksichtigen. Der Stellplatznachweis ist entsprechend der Anforderung nach Anlage 1 der Stellplatzsatzung zu erbringen.

3.1.2 Baumschutzsatzung der Stadt Koblenz³

Die Baumschutzsatzung der Stadt Koblenz vom Oktober 2021 ist im Plangebiet anzuwenden. Die Baumschutzsatzung gilt für Bäume ab einem Stammumfang von mindestens 0,8 m, gemessen in einer Höhe von 1,0 m über dem Erdboden; liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronensatz maßgebend. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge maßgebend, jedoch muss wenigstens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweisen.

4. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens besteht in der Umwandlung von privaten Verkehrsflächen in öffentliche Verkehrsflächen sowie von privaten Grünflächen in öffentliche Grünflächen.

Mit dem Ursprungsbebauungsplan wurden für die Koblenzer WohnBau GmbH als Tochtergesellschaft der Stadt Koblenz die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerstädtische wohnbauliche Entwicklung geschaffen. Beabsichtigt ist weiterhin gemäß dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept ein Wohnbauprojekt, bestehend aus mehreren Baukörpern mit drei bis vier Geschossen, zu realisieren. Hierbei ist die Entstehung von etwa 90 Wohneinheiten vorgesehen, die über die Peter-Klößner-Straße durch eine öffentliche Stichstraße (Bertha-Augusti-Straße) und eine anschließende private verkehrliche Ringerschließung erschlossen werden.

Auf Anfrage der Koblenzer WohnBau GmbH wurde die Stadtverwaltung zur Realisierung des Wohnbauprojektes darum gebeten, dass die verkehrliche Ringerschließung – welche bisher als private Verkehrsfläche festgesetzt wurde – im Eigentum der Stadt Koblenz bleiben soll und zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die Stadt Koblenz realisiert die Erschließung auf Kosten der Koblenzer WohnBau GmbH. Ebenso soll mit den Grünflächen

² Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge (Fahrrad- / Kfz-Stellplatzsatzung), Koblenz 2020

³ Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Koblenz, Koblenz 2021



vorgegangenen werden; die bisher als private Grünflächen festgesetzten Flächen sollen mit der Änderung des Bebauungsplanes als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden.

Eine Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung –BauNVO–) sowie dem Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Anzahl der Vollgeschosse) ist nicht vorgesehen und somit nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens.

Hinsichtlich der Regelungen zur Kostenübernahme für die öffentliche Erschließung sowie die öffentlichen Grünflächen wird mit der Koblenzer WohnBau GmbH ein städtebaulicher Vertrag erstellt.

5. Planungsrechtliche Inhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan erfolgen keine Änderungen hinsichtlich Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.

Die Textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans hinsichtlich Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise. für den Bebauungsplan Nr. 73, Änderung Nr. 1, haben weiterhin Bestand.

Wir verweisen auf die Erläuterungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 73 „Quartier am Raentaler Moselbogen – ehem. Nutzviehhof“.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan erfolgen Änderungen hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung B.5 „Private Grünflächen“ des Ursprungsbebauungsplans wird aufgehoben, da diese mit der Änderung Nr. 1 als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Die weiteren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans haben für den Bebauungsplan Nr. 73, Änderung Nr. 1, weiterhin Bestand.

Wir verweisen wir auf die Erläuterungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 73 „Quartier am Raentaler Moselbogen – ehem. Nutzviehhof“.

5.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich wird von der Peter-Klößner-Straße ausgehend über die Bertha-Augusti-Straße erschlossen. Die Erschließung der Wohnbebauung des Plangebietes erfolgt in Form einer Einbahn-Ringstraße. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan, welcher die Einbahn-Ringstraße als private Verkehrsfläche festgesetzt hat, soll mit dem Änderungsverfahren Nr. 1 die Ringstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Die Ziel- und Quellverkehre des geplanten Wohnbauprojektes werden hierdurch ermöglicht. Die Durchfahrt von Feuerwehrfahrzeugen im Plangebiet wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Freihaltebereiche sichergestellt.

Die im Nordwesten des Planungsgrundstücks festgesetzte 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, ist weiterhin Bestandteil der Planung.

Außerdem werden für den Stellplatzbedarf der künftigen Bewohner des Planungsgebiets ca. 100 neue Stellplätze für Autos geschaffen. Der Großteil dieser Stellplätze wird in einer zu errichtenden Hochgarage / Parkdeck (Ga2) am südlichen Rand (angrenzend an die Landwirtschaftskammer und den DM-Drogeriemarkt) des Plangebiets aufzufinden sein. 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.

5.4 Öffentliche Grünflächen

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 ebenfalls für das Umfeld des Geltungsbereiches eine zusätzliche Spielplatzfläche zu der bestehenden Grünfläche bzw. Parkanlage geschaffen, die in direkter Nähe zur Mosel und entlang des Moseluferweges die Erholungs- und Freizeitqualitäten der Bevölkerung vor Ort erhöhen soll.

Die im Ursprungsbebauungsplan im nordöstlichen und östlichen Plangebiet – zwischen Verkehrsfläche und Geltungsbereich liegenden – privaten Grünflächen werden im Rahmen des Änderungsverfahrens Nr. 1 künftig als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

5.5 Gebietsentwässerung und -versorgung, Grundwasserschutz, Niederschlagsbewirtschaftung

Wir verweisen auf die Erläuterungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 73 „Quartier am Rauentaler Moselbogen – ehem. Nutzviehhof“.

5.6 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).

Eine Gefahrenforschung wurde 2020 durch das Ingenieurbüro Kocks Consult GmbH, Koblenz, durchgeführt. Die Sanierungsmaßnahmen und deren Durchführung wurden in einem Sanierungsplan durch das Büro GN Dr. Netta definiert und der Struktur- und Genehmigungsbehörde Nord (SGD Nord) – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz – zur Prüfung vorgelegt.

Die fachtechnische Stellungnahme der SGD Nord vom 02.11.2023 wird nachstehend wiedergegeben:

Vollzug der Bodenschutzgesetze, Bericht zur Sanierung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 – Quartier am Rauentaler Moselbogen / ehem. Nutzviehhof

I. Maßnahme nach Art, Umfang und Zweck



Auf dem Grundstück in der Gemarkung Moselweiß, Flur 2, Flurstück 28/44 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Quartier am Raumentaler Moselbogen - ehemaliger Nutzviehhof“ eine Gefahrenforschung durchgeführt. Die erfolgte Sanierung wurde gutachterlich begleitet und mit dem vorliegenden Sanierungsbericht vom 05.10.2023, erstellt durch das Büro GN Dr. Nett Umwelt- und Bodengutachter (Bericht-Nr. GN 20 004 2b), dokumentiert.

II. Fachliche Beurteilung der Maßnahme

Mit der durchgeführten Gefahrenforschung 2020 durch das Ingenieurbüro Kocks Consult GmbH wurde eine flächendeckende Belastung der Auffüllungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie lokal begrenzte Belastungen mit Arsen festgestellt. Eine Sanierung mittels Bodenaustausch wurde empfohlen.

Die Auffüllungen wurden sukzessive bis auf das Anstehende durch die Fa. Sauerborn unter fachgutachterlicher Begleitung ausgekoffert sowie nach organoleptischer Ansprache auf Haufwerken / Mieten (insgesamt 14.763,27 t) gelagert und anschließend zur Wiederverwertung / Aufbereitung abgefahren oder entsorgt.

Am 17.03.2023 und 30.03.2023 wurden die Sohlflächen rasterförmig beprobt und auf die Verdachtsparameter PAK, Arsen (Feststoff und Eluat), Blei und Zink untersucht.

Die Böschung „k“ wurde vollständig aus unbelastetem Boden modelliert; ich stimme dem Gutachter zu, dass für diesen Bereich keine Freimessung erforderlich ist.

Mit Ausnahme der Fläche „a“ waren die Freimessungen der Sohlflächen unauffällig. Bei Rasterfläche „a“ wurden geringfügig erhöhte Konzentrationen an Summe PAK₁₆ (13,5 mg/kg) und Summe PAK₁₁₋₁₆ (1,4 mg/kg) festgestellt, die über dem orientierenden Sanierungszielwert 2 (oSW2) gemäß ALEX-Merkblatt 02 liegen. Der oSW2 für die Summe PAK₁₆ liegt bei 10 mg/kg und für die Summe PAK₁₁₋₁₆ bei 1 mg/kg.

Ich stimme dem Gutachter zu, dass eine weitere Beprobung aufgrund der geringfügigen Zielwertüberschreitung im Bereich der Rasterfläche „a“ nicht erforderlich ist. Im Rahmen der Baustraßenerrichtung wird der genannte Bereich oberflächlich abgezogen und das abgetragene Bodenmaterial sachgemäß entsorgt.

Die Einträge im Bodenschutzkataster der Landes Rheinland-Pfalz (111 00 000 – 5022 und 111 00 000 – 5020) werden für die betroffene Fläche aktualisiert; es erfolgt eine Einstufung als beseitigter Altstandort. Die Sanierung wird in diesem Bereich als abgeschlossen betrachtet.“

5.7 Baurecht auf Zeit

Um eine potentielle Grundwassergefährdung und eine Gefährdung für spielende Kinder im Baugebiet auszuschließen und um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen, wurde im Ursprungsbebauungsplan Nr. 73 eine Sanierung der Altablagerungen / Altlasten vor der Nutzungsaufnahme festgesetzt.

Zur planerischen Konfliktbewältigung auf Bebauungsplanebene wurde 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.

Da die Sanierung gem. fachtechnischer Stellungnahme der SGD Nord als abgeschlossen betrachtet werden kann (s. Kapitel 5.6), entfällt eine Festsetzung für ein Baurecht auf Zeit für die vorliegende Änderung Nr. 1.



5.8 Lärmemissionen / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Staubemissionen, Geruchemissionen

Wir verweisen auf die Erläuterungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 73 „Quartier am Rauentaler Moselbogen – ehem. Nutzviehhof“.

6. Landespflegerische Festsetzungen

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan erfolgen keine Änderungen hinsichtlich der landespflegerischen Festsetzungen.

Die landespflegerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans haben für den Bebauungsplan Nr. 73, Änderung Nr. 1, weiterhin Bestand.

Wir verweisen auf die Erläuterungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 73 „Quartier am Rauentaler Moselbogen – ehem. Nutzviehhof“.

7. Sonstige getroffene Regelungen – Belange des Natur- und Artenschutzes

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan erfolgen keine Änderungen hinsichtlich der Belange des Natur- und Artenschutzes.

Wir verweisen auf die Erläuterungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 73 „Quartier am Rauentaler Moselbogen – ehem. Nutzviehhof“.

Auszug aus der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan:

„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.“

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.“

8. Ausgleich nach Landeswaldgesetz RLP (LWaldG)

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan erfolgen keine Änderungen hinsichtlich des Ausgleiches nach dem Landeswaldgesetz RLP.

Wir verweise auf die Erläuterungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 73 „Quartier am Rauentaler Moselbogen – ehem. Nutzviehhof“.



9. Klimabelange

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan erfolgen keine Änderungen hinsichtlich der Klimabelange.

Wir verweise auf die Erläuterungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 73 „Quartier am Rauentaler Moselbogen – ehem. Nutzviehhof“.

10. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Wir verweisen auf die Erläuterungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 73 „Quartier am Rauentaler Moselbogen – ehem. Nutzviehhof“.

11. 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. Eine klimagerechte Stadtplanung setzt sich zum Ziel, den negativen Auswirkungen des Stadtklimas sowohl auf die Bevölkerung als auch auf das Umland zu begegnen.

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan erfolgen keine Änderungen des Planinhalts, die weitere Flächenversiegelungen oder Höhenentwicklungen durch bauliche Anlagen vorsehen. Aus diesem Grund verweisen wir auf die Erläuterungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 73 „Quartier am Rauentaler Moselbogen – ehem. Nutzviehhof“.

12. Planungs- und Standortalternativen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewachsenen Gebietes des Stadtteils Rauental. Alternativen zum Standort liegen keine vor, da die Fläche einer Wiedernutzung 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 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.



13. 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.

14. Quantitative Auswertung des Bebauungsplans

Die quantitative Auswertung des Plans nach den planungsrechtlich bisher / geplanten festgesetzten Flächennutzungen ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet (vgl. Tabelle 1).

<u>Nutzungen</u>	<u>Planung</u>	
Gesamtgeltungsbereich	12.258 m²	100 %
Allgemeines Wohngebiet (davon min. 40 % Grünflächenanteil)	9.642 m ² (3.857 m ²)	78,6 % (40 %)
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Spielplatz	896 m ²	7,3 %
Öffentliche Grünfläche	119 m ²	1,0 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.521 m ²	12,4 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich mit Radverkehr“	80 m ²	0,7 %

Tabelle 1: Quantitative Auswertung des Bebauungsplans Nr. 73 „Quartier am Raentaler Moselbogen – ehem. Nutzviehhof“, Änderung Nr. 1

15. Bodenordnung und Kosten

Für die Umsetzung der Planung werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die von der Planung betroffenen Flächen befinden sich in städtischem sowie privatem Eigentum. Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan der Stadt Koblenz. Die Planungsleistungen wurden intern erbracht. Die Kostentragung wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages festgesetzt.



Anlagen

Stadtverwaltung Koblenz - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Allgemeine UVP-Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan Nr. 73 „Quartier am Rauentaler Moselbogen - ehem. Nutzviehhof“, Änderung Nr. 1, Koblenz, Februar 2025

Stadtverwaltung Koblenz - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 73 „Quartier am Rauentaler Moselbogen - ehemaliger Nutzviehhof“, Koblenz, August 2021

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet).....	3
Abbildung 2: Luftbild vom 30.07.2025 im Plangebiet (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet)	5

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Quantitative Auswertung des Bebauungsplans Nr. 73 „Quartier am Rauentaler Moselbogen – ehem. Nutzviehhof“, Änderung Nr. 1	12
--	----