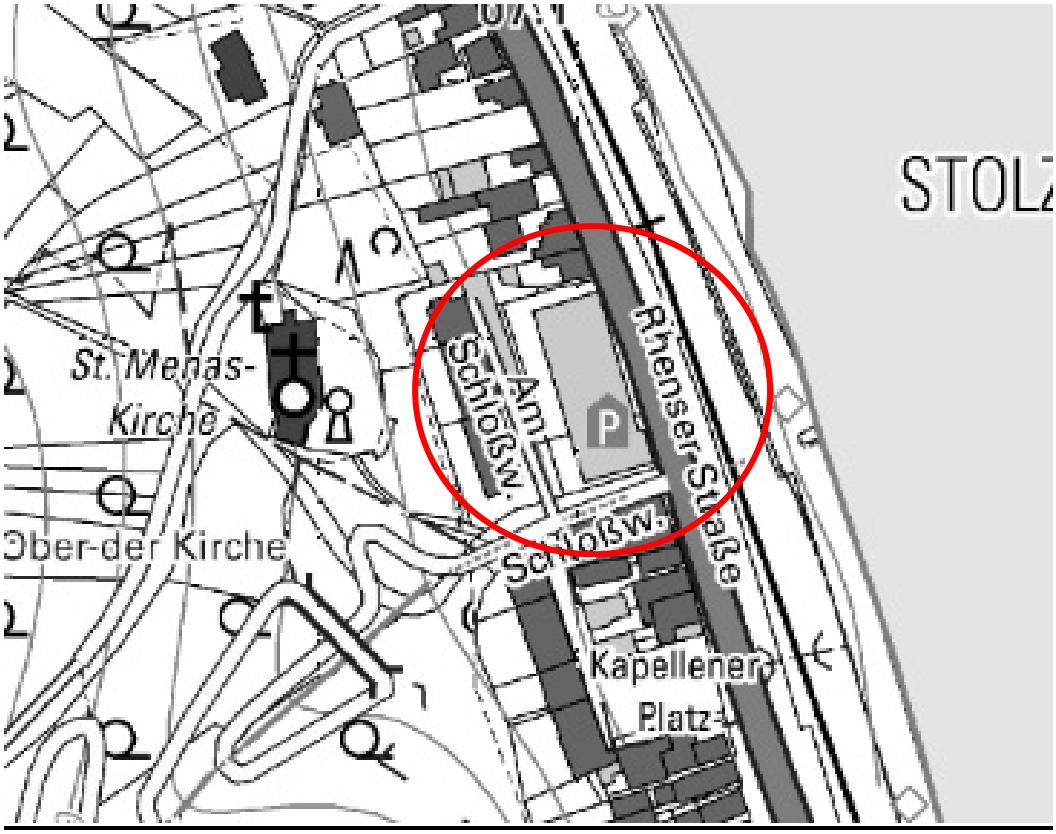
Stadtverwaltung
Koblenz

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 302, Änderung 1
„Infrastrukturgebäude Stolzenfels“



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

August 2026

SATZUNGSFASSUNG

Anlass der Planung und Beschreibung der Planungsziele 1
1. Art des Verfahrens 1
2. Plangebiet 2
2.1 Lage und Größe des Plangebietes 2
2.2 Überplanung bestehender Bebauungspläne 2
2.3 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen 4
3. Übergeordnete Planungen 4
3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV 4
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 5
3.3 Flächennutzungsplan 6
4. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung 7
4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept 7
4.2 Freiflächenkonzeption 8
4.3 Verkehrserschließung / Radverkehr / ÖPNV 8
4.4 Emissionen 9
4.5 Planungsalternativen 11
5. Planungsrechtliche Inhalte 11
5.1 Art der baulichen Nutzung 11
5.2 Maß der baulichen Nutzung 11
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche 11
5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 11
5.5 Entwässerung des Gebietes / Niederschlagswassermanagement 11
6. Berücksichtigung von Umweltbelangen 12
6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 12
6.2 Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit 12
6.3 Schutzgut Boden 12
6.4 Schutzgut Wasser/ Starkregenvorsorge 12
6.5 Schutzgut Klima und Luft 13
6.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung 14
6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 14
6.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 14
6.9 Zusammenfassung 15
7. Klimagerechte Stadtplanung 15
8. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“) 15
9. Quantitative Auswertung des Bebauungsplans 16
10. Bodenordnung und Kosten 16
Grundlagen 16

Anlass der Planung und Beschreibung der Planungsziele

Durch die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird die Aufstockung des vorhandenen Parkdecks um eine Orangerie mit Café und Besucherzentrum (Schloss Stolzenfels) ermöglicht. Das Gebäude soll künftig als Veranstaltungsort dienen, als auch der erste Anlaufpunkt für Besucher des Schlosses Stolzenfels darstellen.

Seitens des Vorhabenträgers (Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, im Weiteren: LBB) wurde hierzu im Vorfeld ein Architektenwettbewerb ausgelobt. Der Siegerentwurf soll nun in Planrecht umgesetzt werden.

Die Orangerie und das Besucherzentrum Schloss Stolzenfels werden als zeichenhaftes und symbolisches Bauwerk konzipiert, das aus allen Perspektiven als Teil der Schlossanlage erkennbar ist. In den Wintermonaten beherbergt die Orangerie die mediterranen Pflanzen des Schlosses, während sie sich in den Sommermonaten als gut belichtete und wohl proportionierte Halle mit herrlichen Ausblicken über den Rhein und auf das Schloss für Veranstaltungen, Empfänge und Ausstellungen anbietet. Der Raum kann mit der Plattform im Außenbereich über die großen Toröffnungen bis hin zum Café und Cateringbereich erweitert werden.

Um die erwarteten Besucherströme fußläufig über eine attraktive Verbindung zum Aufstieg zu Schloss Stolzenfels leiten zu können ist es erforderlich, die Zufahrt zu dem vorhandenen Parkdeck von der westlichen Bauwerksseite auf die östliche Seite, unmittelbar an die Rhenser Straße, zu verlegen.

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung sind:

- Ergänzung der Art der baulichen Nutzung entsprechend der vorgesehenen Veranstaltungs- und Gastronomienutzung, Besucherzentrum
- Änderung der Höhe baulicher Anlagen, angepasst an die geplante Bebauung
- Änderung der Zufahrtssituation zum Parkdeck

1. Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, mit einstufiger Beteiligung der Bevölkerung sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgestellt. Die Plangebietsfläche liegt unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm. Durch die Planung werden keine Vorhaben vorbreitet, die der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Stolzenfels, südlich der Stadt Koblenz. Die direkte Lage an der Rhenser Straße (B 9) prädestiniert das Gelände zur Unterbringung des geplanten Vorhabens. Das dort vorgesehene Infrastrukturgebäude soll über den in die B 9 einmündenden Schlossweg an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden werden. Eine eigene Zufahrt zur Rhenser Straße ist nicht geplant. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 1.220 qm.

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus *Abbildung 1.*

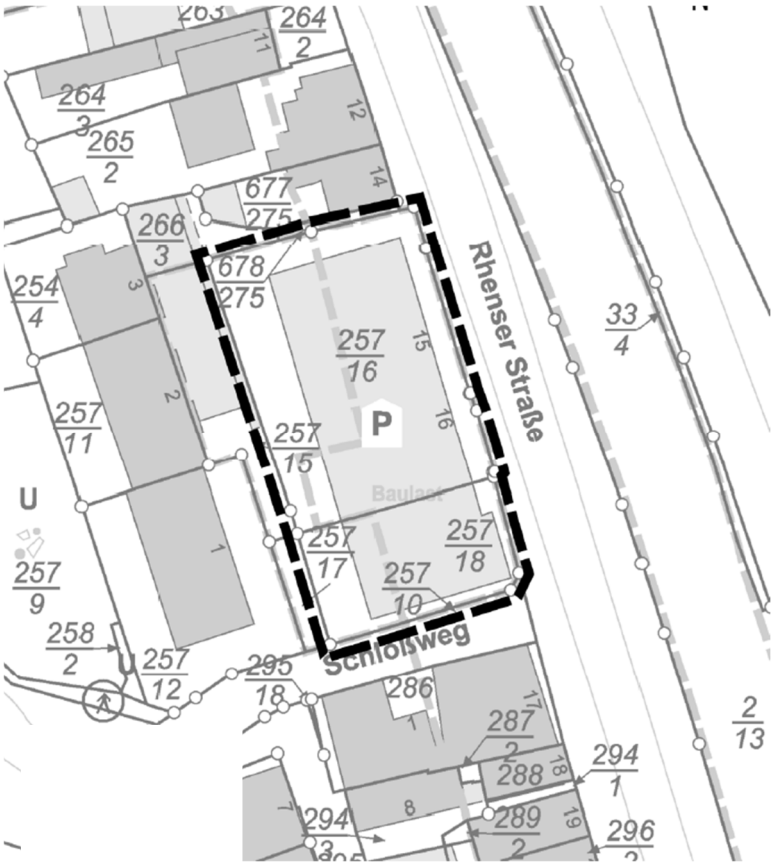


Abbildung 1: Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet)

2.2 Überplanung bestehender Bebauungspläne

Das Plangebiet ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 302, der das Plangebiet bereits als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 302, Änderung 1, wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan und dessen Festsetzungen vollständig überplant.

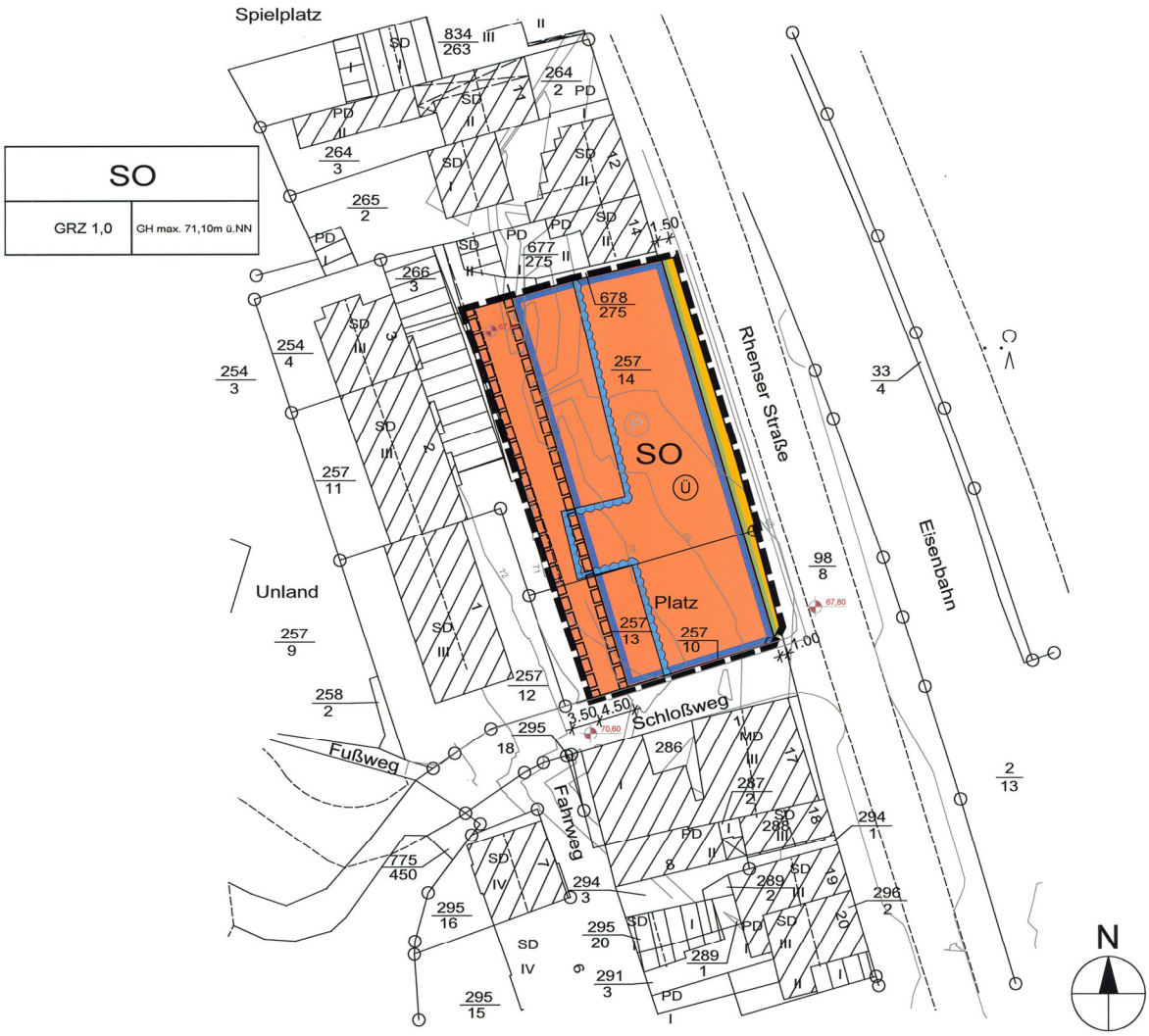


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 302 „Infrastrukturgebäude Stolzenfels“ (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet) [1]

[1] Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement: GeoPortal Koblenz, Koblenz, 2024. Abrufbar unter: www.geoportal.koblenz.de (verändert) (zuletzt abgerufen am 13.01.2026).

2.3 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen

Innerhalb des Plangebiets ist das ursprünglich geplante Infrastrukturgebäude bereits vorhanden. Es beherbergt ca. 24 Stellplätze in einer Parkebene, die über die westliche Gebäudeseite erschlossen wird, eine Toilettenanlage sowie Technik- Abstellräume. Um das Infrastrukturgebäude ist eine Nutzung vorhanden, die sich im Wesentlichen durch Wohnnutzung kennzeichnet. Das Plangebiet liegt im Einwirkbereich der Rhenser Straße (B 9), der linksrheinischen Bahnstrecke sowie des Rheins.

Abbildung 3: Luftbild 2024 im Plangebiet (unmaßstäblich) [2]

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.

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV macht zum Stadtteil Stolzenfels und zur Entwicklung des Geltungsbereichs keine detaillierten Aussagen. Es wird jedoch auf die besondere Situation des Mittelrheintals und seine kulturelle und touristische Bedeutung hingewiesen. Die Aussagen zur Entwicklung der Stadt Koblenz als Oberzentrum und die damit verbundene Naherholungs- und Fremdenverkehrsfunktion können auf den Stadtteil Stolzenfels und das Schloss, zu dessen Erschließung das geplante Vorhaben errichtet werden soll, übertragen werden.

[2] Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement: GeoPortal Koblenz, Koblenz, 2024. Abrufbar unter: www.geoportal.koblenz.de

Aus den Ausführungen des LEP IV ergeben sich keine Restriktionen für die Entwicklung des geplanten Vorhabens.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

In der *Abbildung 4* werden die wichtigsten, den vorliegenden Planungsraum betreffenden Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald aus dem Jahr 2017 (RROP 2017) dargestellt.

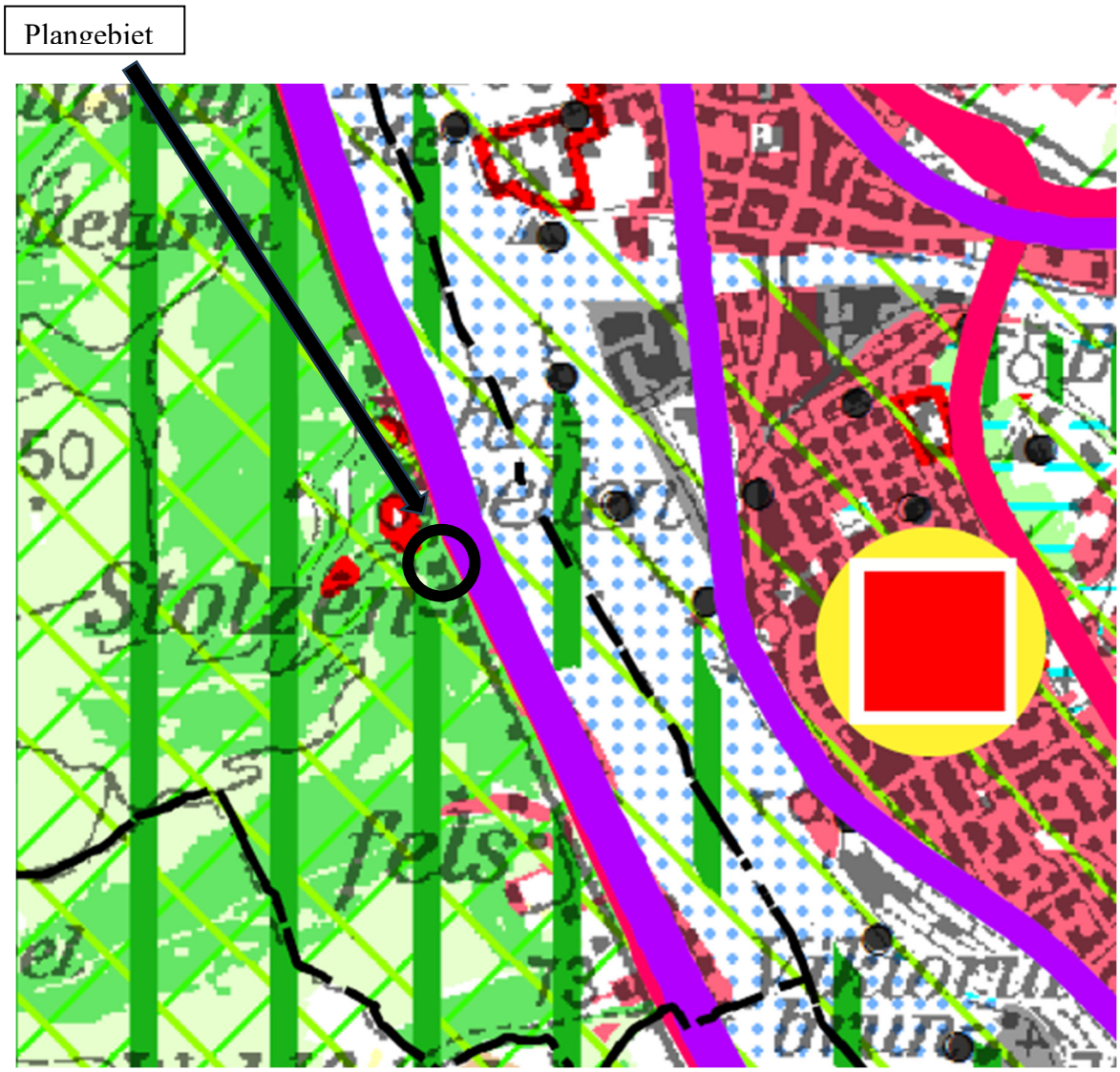


Abbildung 4: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP 2017 mit Lagedarstellung des Geltungsbereichs (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet) [3]

Vorranggebiet Forstwirtschaft
Regionaler Grünzug
Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund
Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus

[3] Ministerium des Inneren und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz: GeoPortal der Raumordnung und Landespflege. Mainz, 2024. Abrufbar unter: www.extern.ris.rlp.de (zuletzt abgerufen am 13.01.2026).

Nach den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald aus dem Jahr 2017 liegt das Plangebiet in einem Gebiet, welches in der Freiraumstruktur als Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus dargestellt ist. Insgesamt ist Stolzenfels durch diese Freiraumfunktion geprägt.
Hier befindet sich ein regionaler Grünzug, der durch die Planung aber nicht beeinträchtigt wird, da die zu überbauende Fläche bereits vollständig bebaut ist und keinerlei zusammenhängende Grünstrukturen vorhanden sind. Gleiches gilt für die Darstellung innerhalb des Vorranggebietes Forstwirtschaft.
Des Weiteren befindet sich der Stadtteil in einem Überschwemmungsgebiet. Dieses Gebiet erstreckt sich auch auf Teile der unbebauten Fläche des Geltungsbereiches. Durch die Planung ist jedoch keine negative Beeinflussung des Hochwasserabflusses zu erwarten.

Aus den vorangegangenen Erläuterungen ergibt sich, dass die Planung den Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017 nicht widerspricht.

3.3 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz ist die Fläche des Geltungsbereichs als Mischbaufläche dargestellt.
Die in Aufstellung befindliche Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes stellt die Nutzungen weniger parzellenscharf dar und lässt das Plangebiet innerhalb einer großen Wohnbaufläche aufgehen. In Anbetracht der Kleinteiligkeit der vorliegenden Planung, kann das Vorhaben dennoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

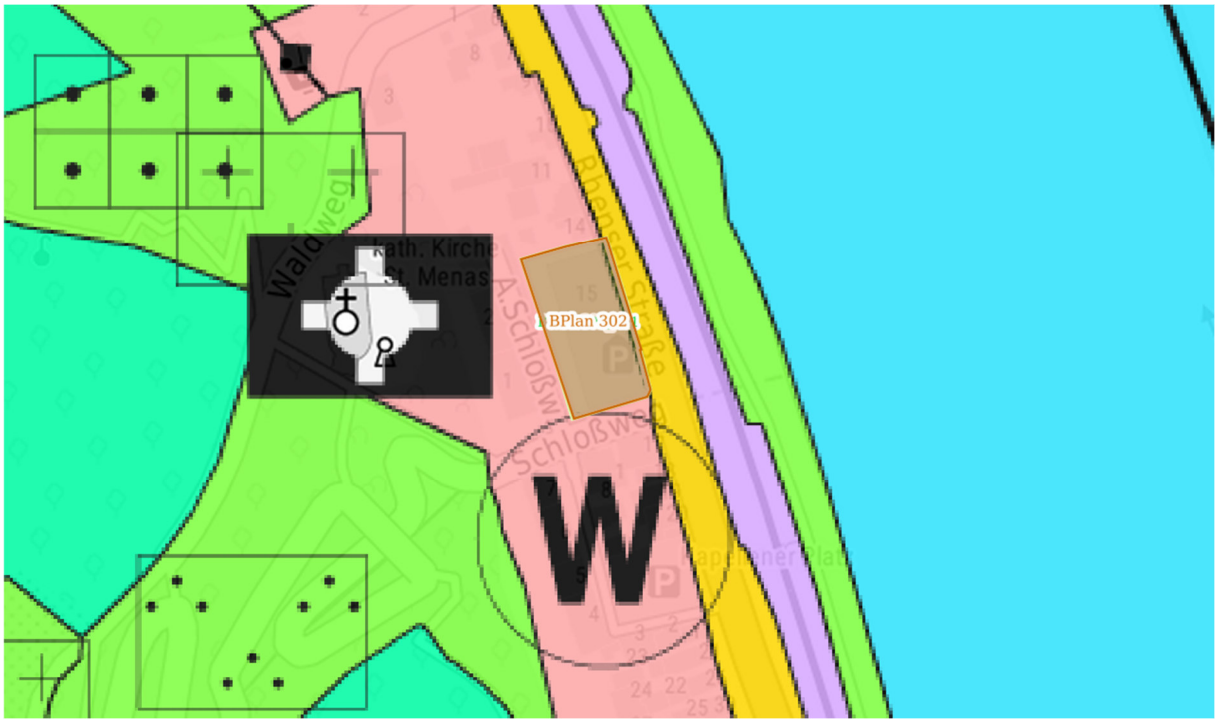


Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich) [4]

[4] Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement: GeoPortal Koblenz, Koblenz, 2024. Abrufbar unter: www.geoportal.koblenz.de (verändert) (zuletzt abgerufen am 13.01.2026).

4. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 302 befindliche Parkdeck soll um eine Orangerie und ein kleineres Funktionsgebäude mit Café aufgestockt werden. Dieses dienst künftig als Entrée zum Schloss Stolzenfels.
Die Nutzung des Parkdecks bleibt in ihrer Funktion erhalten. Die Zufahrt des Parkdecks wird jedoch von der West- an die Ostseite an die Rhenser Straße (B9) verlegt, um einerseits die fußläufige Verbindung zum Schloss zu verbessern und andererseits die Aufenthaltsqualität im Umfeld des künftigen Entréegebäudes zu erhöhen. Zur Erschließung der westlich des Parkdecks befindlichen privaten Garagen wird eine Durchfahrt durch das Parkdeck ermöglicht.
Die geplante Orangerie und das Café, die durch eine Freifläche verbunden sein werden, sollen als Innen- sowie Außengastronomie auch für Veranstaltungen im Tag- und Nachtzeitraum nutzbar sein.
Für die geplanten Gebäudeerweiterungen wurde ein Wettbewerbsverfahren ausgelobt, dessen Siegerentwurf nachfolgend abgebildet ist.

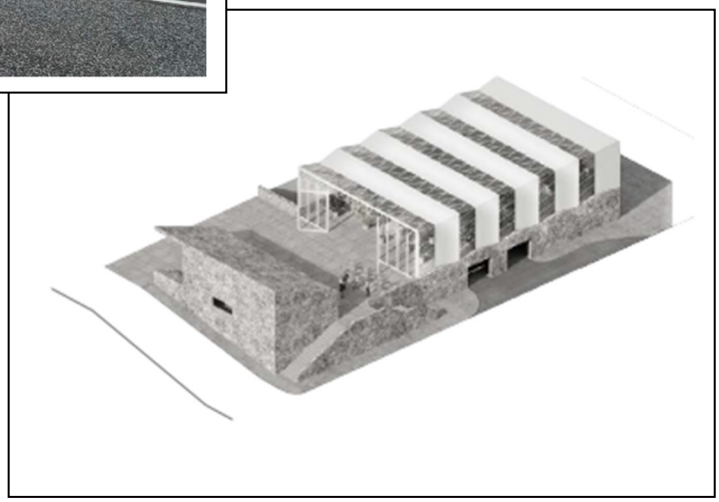
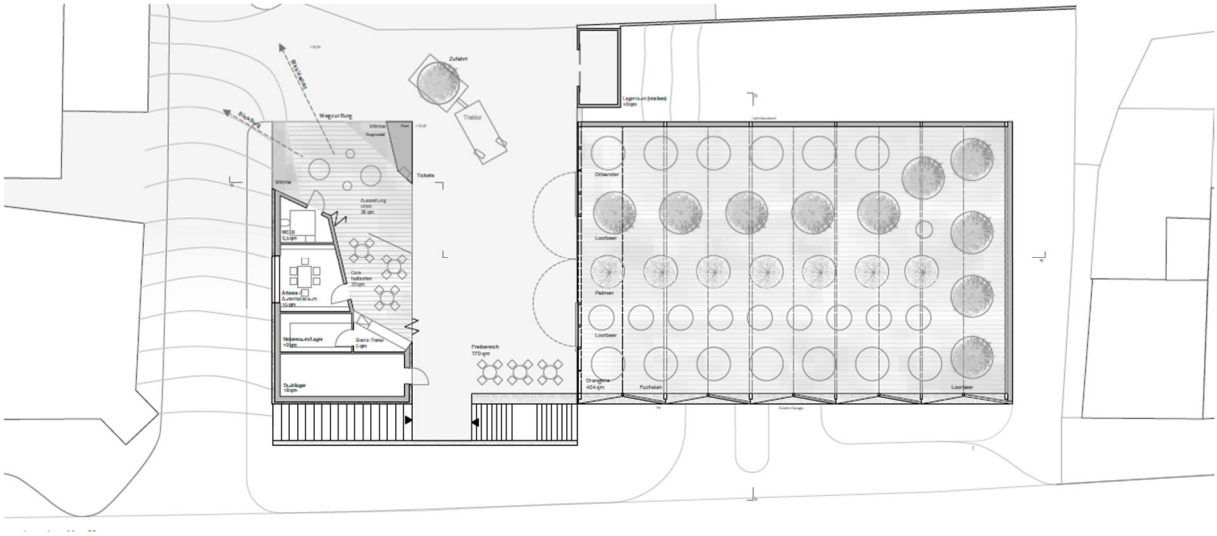


Abbildung 6: Wettbewerbssieger Architekturbüro Pool & Leber, München (unmaßstäblich)

Die Gebäude werden künftig über die an der Rhenser Straße anschließende Treppenanlage erschlossen. Man gelangt zunächst auf die Freifläche zwischen dem südlich gelegenen Entréegebäude und der nördlich gelegenen Orangerie. Hier eröffnet sich künftig bereits die Blickbeziehung zum Schloss Stolzenfels. Die Vorfläche schließt westlich niveaugleich an den Schlossweg an. Hierüber soll die fußläufige Verbindung zum Schloss geleitet werden. Westlich der Orangerie wird eine weitere Treppenanlage vorgesehen, um das darunterliegende Parkdeck anzubinden.



Das Entréegebäude soll über die Möglichkeit verfügen, einen Ausschank durchzuführen, einen hierzu geeigneten Freisitz erhalten und des Weiteren über Lagerflächen verfügen.

Die Orangerie dient in den Wintermonaten vorrangig der Unterbringung der frostanfälligen Gehölze aus dem Schlossgelände. Des Weiteren sind kleinere Veranstaltungen, insbesondere über die Sommermonate, vorstellbar.

4.2 Freiflächenkonzeption

Das Freiraumkonzept sieht vor, die obere Ebene des Infrastrukturgebäudes multifunktional zu gestalten und die entstehende Platzfläche so zu gestalten, dass eine deutliche Attraktivierung der derzeitigen Situation erfolgt.

4.3 Verkehrserschließung / Radverkehr / ÖPNV

Das Grundstück selbst ist sowohl durch die Rhenser Straße (B 9), als auch durch den angrenzenden Schlossweg erschlossen. Die Anbindung des Parkdecks wird künftig an die Rhenser Straße verlegt. Hier fungiert die vorhandene Bushaltebucht als Einfahrt. Die Erschließung der benachbarten Grundstücke kann durch die Einrichtung einer Durchfahrt durch das Parkdeck weiterhin gewährleistet werden.
Die Sicherung der fußläufigen Erschließung für die Anwohner erfolgt durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zu deren Gunsten.

Durch das Vorhaben wird der Verkehr auf den umliegenden Straßen nicht beeinträchtigt, da der Zusatzverkehr im Verhältnis zur vorhandenen Verkehrsbelastung verschwindend gering ist und sich zudem über den gesamten Tag verteilt.

Die bestehenden Stellplätze im Parkdeck wurden schalltechnisch im Aufstellungsverfahren des BPlans Nr. 302 bereits beurteilt. Die Verlagerung der Zufahrt führt nach einer weiteren schalltechnischen Begutachtung im Zuge des vorliegenden Verfahrens zu keiner

Verschlechterung der Situation im rückwärtigen Bereich des Parkdecks entlang der westlichen Wohnbebauung.

Die Anbindung des Vorhabens für den Radverkehr ist über die vorhandenen Radwegenetze sichergestellt, hier insbesondere über den Leinpfad entlang des Rheins. Erst kürzlich wurde die Querungssituation der Rhenser Straße mittels des Ausbaus einer Fußgängerampel verbessert. Über diese ist es für den Radverkehr möglich, vom Leinpfad unter der Bahntrasse hindurch über die Fußgängerampel zu dem Veranstaltungsort zu gelangen.

Mit dem ÖPNV ist Stolzenfels allgemein über die Linie 670 des VRM angebunden.

4.4 Emissionen

Nutzung des Parkdecks

Das vorhandene Infrastrukturgebäude mit dem Parkdeck, der geplanten Orangerie sowie dem Café sind dem Schloss Stolzenfels zuzuordnen. Es handelt sich bei dem Parkdeck somit nicht um ein öffentliches Parkhaus, sondern um den gebührenpflichtigen Besucherparkraum der Schlossbesucher und künftig der Nutzer des Cafés sowie der Orangerie.
Relevante Geräuschemissionen sind durch Kfz-Zu- und Abfahrten zum bzw. vom Parkdeck sowie durch Parkvorgänge innerhalb des Parkdecks zu erwarten.
Es sind 22 Stellplätze vorgesehen, die überwiegend im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr), aber auch z.T. im Nachtzeitraum nach 22.00 Uhr genutzt werden sollen. Die Zu- und Abfahrten erfolgen von der Rhenser Straße über eine Öffnung im östlichen Teil der Südfassade des Parkdecks.
Die westlich bestehenden Garagen werden bereits derzeit von den Anwohnern genutzt, weshalb die Durchfahrten durch das Parkhaus sowie Parkvorgänge der Anwohner bei den Berechnungen vernachlässigt werden können.

Gewerbelärmeinwirkungen, Tagzeitraum (06.00-22.00 Uhr)

Unter Berücksichtigung der oben angegebenen Emissionsansätze werden durch die Nutzung des Parkhauses im Tagzeitraum an bestehenden Wohngebäuden westlich des Parkhauses Gewerbelärmeinwirkungen von bis 44 dB(A), nördlich bis zu 40 dB(A) und südlich bis zu 39 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag wird an allen Immissionsorten um mehr als 11 dB(A) unterschritten.

Gewerbelärmeinwirkungen, ungünstigste Nachtstunde (1 Std. zw. 22.00 u.

06.00 Uhr)

In der lautesten Nachtstunde werden an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Vorhabens Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 31 dB(A) westlich und bis zu 26 dB(A) nördlich und südlich des Parkhauses berechnet. Der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) in der Nacht wird an allen Immissionsorten um mehr als 9 dB(A) unterschritten.

Orangerienutzung:

Für die Nutzung innerhalb der geplanten Orangerie wurden zwei mögliche Szenarien mit jeweils max. 199 Teilnehmern schalltechnisch untersucht und die daraus resultierenden Auswirkungen prognostiziert.

Szenario 1 beschreibt eine Ausstellungsnutzung im Tagzeitraum über die Dauer von 10 Stunden (z.B. 10 – 20 Uhr) mit Hintergrundmusik und Kommunikationsgeräuschen im Freien.

Szenario 2 beschreibt ein Kleinkonzert über die Dauer von 4 Stunden am Tag und 1 Stunde in der Nacht (z.B. 18-23 Uhr) mit Konzertmusik und Kommunikationsgeräuschen im Freien.

Bei beiden Szenarien wird berücksichtigt, dass eine Stunde vor und nach den jeweiligen Veranstaltungen Kommunikationsgeräusche im Freien vor der Orangerie durch den Zu- und Abgangsverkehr von Besuchern verursacht werden können. Bei Veranstaltungen, die bis 22 Uhr andauern oder sogar im Nachtzeitraum stattfinden, werden daher für die ungünstigste Nachtstunde die Geräuscheinwirkungen aufgrund von Kommunikationsgeräuschen im Freien durch die Veranstaltung verlassende Besucher berücksichtigt.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Ausstellungen und Konzerte nur in eingeschränktem Maße im Regelbetrieb (mehr als 18 Tage im Jahr) möglich sind. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Veranstaltungen außerhalb der Ruhezeiten und nicht im Nachtzeitraum stattfinden und alle Tätigkeiten bis 22 Uhr abgeschlossen sind (die Veranstaltung selbst, keine Personen mehr auf der Freifläche).

Sofern Veranstaltungen an weniger als 18 Tagen im Jahr stattfinden, werden die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse am Tag von 70 dB(A) bei Ausstellungen und Konzerten eingehalten. Ausstellungen würden den Nacht-Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse von 55 dB(A) ebenfalls einhalten, bei Konzerten würde auch dieser Wert um bis zu 11 dB(A) überschritten werden.

Daraus folgt, dass Veranstaltungen (wie Ausstellungen, Kleinkonzerte) innerhalb der Orangerie an bis zu 18 Ereignissen im Jahr zulässig sind (seltene Ereignisse nach Freizeitlärmrichtlinie). Kleinkonzerte und vergleichbare Veranstaltungen sind auf den Tagzeitraum zu beschränken (6:00 – 22:00 Uhr). Ausstellungen können darüber hinaus auch im Nachtzeitraum durchgeführt werden (22:00 – 6:00 Uhr).

Café mit Freisitz:

Auf dem Parkdeck soll ein Café mit Freisitz entstehen. Die Abschätzung der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen erfolgt auf Grundlage des derzeitigen Informationsstandes. Es liegen keine Angaben zu möglichen Liefervorgängen, Häufigkeiten von Veranstaltungen oder Haustechnischen Anlagen vor. Bei Vorliegen konkreter Betriebsvorgänge sind entsprechende schalltechnische Untersuchungen auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu ergänzen.

Es wird von einer Bestuhlung für bis zu 30 Personen ausgegangen. Durch die Nutzung des Freisitzes sind relevante Geräuschemissionen durch die Kommunikation der Gäste zu erwarten.

Am Tag führt die Nutzung des Freisitzes durch 30 Personen, wovon die Hälfte gleichzeitig gehoben spricht, an den nächstgelegenen Immissionsorten im Westen des Vorhabens zu Geräuscheinwirkungen von bis zu 52 dB(A), im Norden des Vorhabens von bis zu 32 dB(A) und im Süden von bis zu 50 dB(A). Der Immissionsrichtwert für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag wird westlich des Vorhabens um mehr als 2 dB(A) unterschritten, im Norden deutlich um mehr als 23 dB(A) und im Süden um mehr als 5 dB(A).

In der **lautesten Nachtstunde** würden 15 gleichzeitig gehoben sprechenden Personen zu Geräuscheinwirkungen führen, die an den Immissionsorten im Westen und Süden zu deutlichen Überschreitungen des Nacht-Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) führen. Eine Nutzung des Freisitzes nach 22.00 Uhr ist daher nicht möglich.

Die Planung sieht aufgrund dessen die Cafénutzung im Regelbetrieb ausschließlich im Tagzeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) vor.

Damit ist die Nutzung des Freisitzes des geplanten Cafés im Regelbetrieb, d.h. täglich, möglich, jedoch auf den Tagzeitraum von 6:00 – 22:00 Uhr zu begrenzen.

4.5 Planungsalternativen

Zum durch diesen Bebauungsplan verfolgten Vorhaben besteht lediglich die Alternative der Nichtdurchführung der Baumaßnahme (Null-Variante). In diesem Fall würde sich das Parkdeck weiterhin als architektonisch wenig ansprechendes, funktionales Bauwerk präsentieren. Mit der Aufstockung des Funktionsgebäudes kann eine architektonische, wie nutzungsmäßige Weiterentwicklung des Vorhandenen erzielt werden, die eine weitere Ausdehnung auf bislang ungenutzte Flächen vermeidet.

5. Planungsrechtliche Inhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 302 wird in der vorliegenden Änderung die Nutzung als Ausstellungs- und Veranstaltungsraum hinzugefügt. Ebenfalls die Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle Zwecke. Damit verfolgt die Planung das Ziel, die Ausweitung der Nutzung der künftigen neuen Gebäudeteile zu realisieren.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen:

Der geplante Ausbau der Orangerie als Aufstockung des vorhandenen Parkdecks wird eine mit der Umgebungsbebauung vergleichbare Höhe erreichen.

Zudem greift die architektonische Gestaltung die für den Stadtteil Stolzenfels charakteristische giebelständige Bauweise der Gebäude auf, sodass ein lebhaftes und an Zinnen erinnerndes Erscheinungsbild generiert wird. Die gläserne Ausführung mit sichtbarer Stahlkonstruktion sorgt für eine vertikale Gliederung und vermittelt somit nicht den Eindruck einer baulich massiven Verstellung durch ein zusammenhängendes Bauwerk.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzungen von Baugrenzen in der Planurkunde begrenzt.

Gegenüber des Mutterplan BP Nr. 302 werden die überbaubaren Grundstücksflächen an die geplante Erweiterung des Gebäudes angepasst. Hierzu wird die Baugrenze an die westliche Grundstücksgrenze erweitert.

5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte „G-F-L“ zugunsten der Nachbargrundstücke dienen der Sicherstellung der Erreichbarkeit der vorhandenen privaten Garagen westlich des Infrastrukturgebäudes.

5.5 Entwässerung des Gebietes / Niederschlagswassermanagement

Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser am Anfallsort zu versickern. Ist dies unter den gegebenen technischen oder ökologischen Rahmenbedingungen nicht möglich, sollte das Niederschlagwasser genutzt werden. Als letzte Option ist die Ableitung vorgesehen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser kann im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Flächenversiegelung nicht erfolgen. Inwiefern eine Brauchwassernutzung möglich und sinnvoll ist, kann erst im Zuge der Objektplanung näher betrachtet werden. Aufgrund der Nähe zum

Rhein ist es vorliegend jedoch auch möglich, das anfallende Niederschlagswasser über die im Schlossweg vorhandene Bachverrohrung unter der Rhenser Straße hindurch dem Rhein zuzuleiten. Die Möglichkeit zum Anschluss an die Bachverrohrung wurde mit dem zuständigen Eigenbetrieb Stadtentwässerung vorabgestimmt. Eine entsprechende Einleitungsgenehmigung ist einzuholen.

Das anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandene öffentliche leitungsgebundene Abwasserbeseitigung abgeleitet werden.

6. Berücksichtigung von Umweltbelangen

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung gemäß BNatSchG ist im Rahmen des gewählten Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht anzuwenden, da gemäß Begründung und Kommentierung zum BauGB aufgrund der beabsichtigten Inanspruchnahme keine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten ist. Trotzdem sind im Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange angemessen zu beachten und im Rahmen der Abwägung zu würdigen.

Aufgrund der bereits im Vorfeld der 1. Änderung erfolgten Vollversiegelung der Geltungsbereichsfläche sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft/ Klima, Landschaftsbild, Kultur/ Sachgüter sowie Mensch zu erwarten.

6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Plangebiet sind keine Pflanzenbestände vorhanden. Auswirkungen auf Tiere und die biologische Vielfalt sind in Anbetracht des bereits erfolgten Vollversiegelung nicht zu erwarten. Relevante Bestände an Vögeln sind ebenfalls nicht vorhanden.

6.2 Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Nutzungen wurden anhand eines Gutachtens ermittelt und bewertet. Da die Nutzung zu Veranstaltungszwecken insbesondere im Nachtzeitraum zu negativen Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung führen kann, wurde die Nutzung der Orangerie sowie des Café Freisitzes auf den Tagzeitraum begrenzt. Damit kann sichergestellt werden, dass negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit vermieden werden.

6.3 Schutzgut Boden

Die Fläche des Geltungsbereichs ist bereits vollversiegelt. Es sind daher keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

6.4 Schutzgut Wasser/ Starkregenvorsorge

Aufgrund der vorhandenen Versiegelung des Plangebietes ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Durch die räumliche Nähe zum Rhein ist es jedoch möglich, das Niederschlagswasser über die im Schlossweg vorhandene Bachverrohrung dem Gewässersystem zuzuführen und eine Ableitung zu vermeiden. Diese Art der Oberflächenwasserbehandlung ist für den geplanten Neubau vorgesehen.

Die Stadt Koblenz hat im Jahr 2021 eine außerdem eine Risiko- und Vorsorge-Analyse bzgl. d zu erwartender Starkregenereignisse erstellt. Die Simulationsergebnisse wurden für das Stadtgebiet ausgewertet und in Starkregengefahrenkarten grafisch dargestellt. Im Rahmen der

Vorsorge-Analyse hat die Stadtverwaltung zudem verschiedene Starkregenereignisse betrachtet:

- Intensiver Starkregen (SRI5): einmal in 30 Jahren auftretender Regen mit dem Starkregenindex 5, Regendauer 60 Min., Niederschlagshöhe 42,4 mm.
- Außergewöhnlicher Starkregen (SRI 7): einmal in 100 Jahren auftretender Regen mit dem Starkregenindex 7, Regendauer ca. 60 Min., Niederschlagshöhe 51,6 mm.
- Extremer Starkregen (SRI 11): deutlich seltener als einmal in 100 Jahren auftretender Regen mit dem Starkregenindex 11, Regendauer ca. 3h, Niederschlagshöhe 145 mm.

Für das Plangebiet stellen sich die Starkregengefahrenkarten wie folgt dar

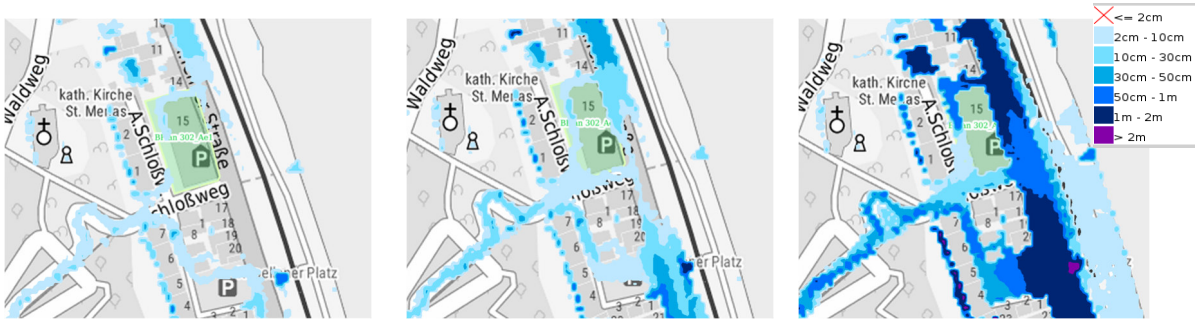


Abbildung 7:
Starkregengefahrenkarten im Plangebiet mit Legenden der simulierten Wasserstände, v.l.n.r. SRI 5, SRI 7 und SRI 11 (unmaßstäblich) 5

Die Starkregengefahrenkarten verdeutlichen, dass das Gelände bei intensiven Starkregen (SRI 5) mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht betroffen ist. Hingegen ist bei einem außergewöhnlichen Starkregen (SRI 7) bzw. extremen Starkregenereignis (SRI 11) mit einer Betroffenheit des im EG gelegenen Parkdecks zu rechnen. Gleiches gilt im Übrigen für den Hochwasserfall, da das Plangebiet anteilig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins liegt. Das Parkdeck ist daher flutbar ausgeführt. Die vorliegende Planung führt zu keiner Verschlechterung des Abflusssituation, sodass seitens der zuständigen höheren Wasserbehörde keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

Die Nutzung der Obergeschosse (Orangerie und Café/ Entréegebäude) sind aufgrund der Höhenlage von beidem nicht tangiert.

6.5 Schutzgut Klima und Luft

Jegliche Baumaßnahme, die zur Beseitigung von Vegetation und Bodenversiegelung führt wirkt sich negativ auf das Klein- und Mikroklima aus. 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.

[5] Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement: GeoPortal Koblenz, Koblenz, 2024. Abrufbar unter: www.geoportal.koblenz.de (verändert) (zuletzt abgerufen am 19.01.2026).

Die geplante Aufstockung des vorhandenen Parkdecks führt zu keiner klimatischen Verschlechterung der lokalen Situation. Das Schutzgut ist daher durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

6.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Die beabsichtigte Weiterentwicklung der bestehenden Bausubstanz wird insgesamt zu einer Aufwertung der Situation und einer verbesserten Einbindung in das Landschaftsbild führen. Aktuell präsentiert sich das Parkdeck als langgezogener Sichtbeton- Fremdkörper unterhalb des Schlosses Stolzenfels. Im Zuge der Aufstockung und Nutzungserweiterung wird das Bauwerk optisch verbessert, indem die Orangerie eine an Zinnen erinnernde Ausgestaltung im Dachbereich erhält. Durch die gläserne Ausführung bleibt das Gebäude trotz seiner Höhe zurückhaltend. Gleichsam wird der Sockel (Parkdeck) künftig eine Bruchteilverkleidung erhalten, was sich optisch den Rheinhängen und der Farbgebung der hier vorhandenen Felsformationen annähert. Damit erfährt das Umfeld des Schlosses Stolzenfels insgesamt eine verbesserte landschaftliche Einbindung als bisher. Es ist somit von keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet selbst sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Das Vorhaben betrifft jedoch ein Grundstück an der Rhenser Straße 15, 16 unterhalb der gem. § 3 DSchG RLP unter Denkmalschutz stehenden Burg Stolzenfels, der zugehörigen Außenanlage sowie der kath. Kirche St. Menas. Daher gilt für das Vorhaben gem. § 4 DSchG RLP der sog. Umgebungsschutz und das Vorhaben bedarf der Zustimmung der zuständigen Denkmalbehörden. Im Zuge der Prüfung durch die Untere Denkmalschutzbehörde wurde festgehalten, dass eine visuelle Beeinträchtigung der katholischen Kirche St. Menas von der Rhenser Straße aus nicht auszuschließen ist. Da es sich angesichts der Verkehrslage entlang der Rhenser Straße hier jedoch um einen vermutlich eher unüblichen bzw. untergeordneten Betrachterstandpunkt handelt werden Bedenken der Unteren Denkmalschutzbehörde Koblenz zurückgestellt.

Die seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde getätigten Auflagen und Hinweise wurden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer C.13 integriert.

6.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Wirkungsgefüge kennzeichnet. So kann die Beeinträchtigung eines Schutzgutes negative Auswirkungen auf andere Schutzgüter haben, es können aber auch positive Effekte durch die Wechselwirkungen auftreten. Zusammenhänge bestehen vor allem zwischen Boden und Wasserhaushalt. Durch die Versiegelung und Verdichtung des Bodens kann die Grundwasserbildung und Wasserspeicherung behindert werden. Beispielsweise durch eine Herstellung der Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise können Versickerung und Wasserspeicherung im Boden begünstigt werden. Dies kann positive Auswirkungen auf die Vegetation und Fauna aufweisen.

Da eine Betroffenheit der Schutzgüter in der vorliegenden Planung im Allgemeinen nicht zu erwarten ist, sind die Wechselwirkungen zwischen ihnen ebenfalls zu vernachlässigen.

6.9 Zusammenfassung

Bei der Planung bestehen keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen durch Emissionen nach § 50 S. 1 BImSchG.

Daneben bestehen durch die Planung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Rahmenbedingungen, wie der Lage der Fläche, der bisherigen und künftigen Nutzung, der nachgewiesenen Verträglichkeit hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sowie den weiteren beschriebenen Schutzgütern, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, wodurch auf die Durchführung einer Umweltprüfung und somit auch auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann.

7. Klimagerechte Stadtplanung

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.

Begrünungsmaßnahmen mit Aufwertungspotenzial für den Boden und Wasserhaushalt sind aufgrund der Flächenausnutzung nicht möglich. Auch eine Dachbegrünung kann auf der auf der vorgesehenen zinnenartigen Glaskonstruktion der Orangerie nicht zur Umsetzung kommen. Hier werden allerdings auf den südausgerichteten Dachelementen sowie alternierend an der östlichen Fassade PV-Elemente zur Nutzung der Sonnenenergie zum Einsatz kommen (zu erkennen als weiße Fassaden- und Dachelemente in Abbildung 6). Auf dem Dach des Entréegebäudes wird eine PV-Nutzung durch die geneigte Ausrichtung nach Norden nicht fachgerecht möglich sein. Allerdings wird hier in der weiteren Gebäudeplanung die Möglichkeit zur Dachbegrünung geprüft.

8. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“)

Die im Geltungsbereich planungsrechtlich legitimierten Errichtungen lassen keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugungen 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.

9. 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).*

Tabelle 1: Quantitative Auswertung des Bebauungsplans Nr. 302 – Änderung 1

Nutzungen	Planung	
Gesamtgeltungsbereich	1.254 m²	100 %
davon Sondergebietsfläche	1.185 m²	94 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	69 m²	6%

(Hinweis: Die ermittelten Flächengrößen wurden kaufmännisch gerundet)

10. Bodenordnung und Kosten

Die von der Planung betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum des Landes Rheinland-Pfalz. Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan der Stadt Koblenz. Die Planungsleistungen wurden intern erbracht. Die Gutachterkosten (z.B. schalltechnisches Gutachten) gehen zu Lasten der Stadt. Die Kosten zur Umsetzung der Planung gehen nicht zu Lasten der Stadt Koblenz.

Grundlagen

FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 302 – Änderung Nr. 1 „Infrastrukturgebäude Stolzenfels“, Kaiserslautern, 26.November 2025.