Stadtverwaltung Koblenz

Satzungsfassung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 "Bardelebenstraße / Yorckstraße / Moselweißer Straße / Moselring", Änderung Nr. 12

Bebauungsplan gem. § 13a BauGB



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

19. Mai 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung und Beschreibung der Planungsziele 4
2. Art des Verfahrens und Verfahrensverlauf 5
2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB 5
2.2 Verfahrensverlauf 6
3. Plangebiet 6
3.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich 6
3.2 Überplanung bestehender Bebauungspläne 8
3.3 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen 8
3.4 Verkehrliche Erschließung 8
3.5 Freiraumkonzept 9
3.6 Ver- und Entsorgung 10
3.7 Besitz- und Eigentumsverhältnisse 11
3.8 Planungsalternativen 11
4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben 12
4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz 12
4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017) 12
4.3 Flächennutzungsplan 13
4.4 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 20 „Bardelebenstraße / Yorckstraße / Moselweißer Straße / Moselring“ 14
4.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz 15
4.6 Rahmenplan zwischen Moselweißer Straße und Bardelebenstraße sowie Yorckstraße und Moselring - Rauental 16
4.7 Schutzgebiete und Objekte 18
4.8 Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge 18
4.9 Klimagerechte Stadtplanung 20
5. Städtebauliches Konzept 22
6. Erläuterung der Festsetzungen 23
6.1 Art der baulichen Nutzung 23
6.2 Maß der baulichen Nutzung 24
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen 26
6.4 Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen 26
6.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 27
6.6 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 32
6.7 Landespflegerische Festsetzungen 33
6.8 Hinweise und Empfehlungen 34
6.9 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichregelung 35
7. Berücksichtigung der Umweltbelange 35
8. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit - Gender Planning 37
9. Zusammenfassende Abwägung 38

10. Kosten 41
11. Allgemein verständliche Zusammenfassung 41
12. Verzeichnis der verwendeten Grundlagen 42
13. Abbildungsverzeichnis 43

1. Anlass der Planung und Beschreibung der Planungsziele

In der Stadt Koblenz, im Stadtteil Rauental, soll im Bereich der Bardelebenstraße / David-Röntgen Straße das bestehende Bildungshaus des Katholischen Klinikums Koblenz Montabaur (Bildungscampus Koblenz) erweitert werden. Am Standort werden derzeit bis zu 400 Schülerinnen und Schüler für Pflegeberufe ausgebildet.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Bildungshauses soll auch Wohnraum geschaffen werden. Geplant ist eine Erweiterung (Anbau) des bestehenden Bildungshauses auf über 600 Schülerinnen und Schülern im Bereich Pflege, Logopädie, Physiotherapie und anästhesietechnischer Assistenz. In diesem Zusammenhang sollen auch ca. 26 Tiefgaragenstellplätze, entstehen. Für die Bardelebenstraße und David-Roentgen-Straße besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan der für das Plangebiet ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO festsetzt. Um die Erweiterung und den Neubau realisieren zu können ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan soll für den Änderungsbereich künftig ein Urbanes Gebiet gemäß § 6 a BauNVO festsetzen.

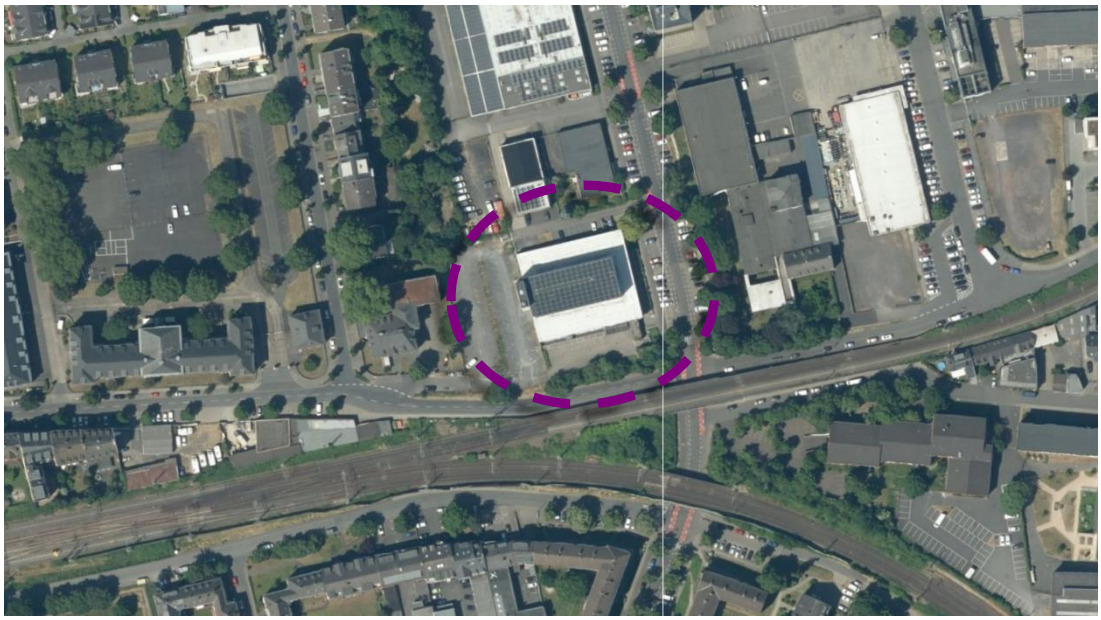


Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung des Plangebiets
Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - © 2021 I eigene Darstellung I ohne Maßstab / Zugriff April 2025

2. Art des Verfahrens und Verfahrensverlauf

2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Für die Änderung findet das seit 01.01.2007 mögliche beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB Anwendung. Es handelt sich im vorliegenden Fall um Maßnahmen der Innenentwicklung. Die festzusetzende Grundfläche liegt unter 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Verfahren wird nicht begründet und die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-, Vogelschutzgebiete) werden nicht berührt. Anhaltspunkte für das bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind liegen nicht vor. Ebenfalls greift das Kumulationsverbot (sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen) nicht. Da die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens (§ 13 a BauGB) vorliegen, kann die Stadt Koblenz die Änderung des Bebauungsplans „Bardelebenstraße / Yorckstraße / Moselweißer Straße / Moselring“ im beschleunigten Verfahren vornehmen.
- Die zu überplanende Fläche besitzt derzeit Innenbereichsqualität und es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da eine bereits größtenteils bebaute und versiegelte Fläche nachverdichtet wird.
- Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,75 ha, davon sind nach dem vorliegenden Planentwurf rd. 2.800 m² als überbaubare Flächen festgesetzt. Somit liegt die Grundfläche, die überbaut werden kann, deutlich unterhalb der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen anzurechnen wären.
- Es sind weder Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete) zu erwarten, noch bestehen Hinweise darauf, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG RLP) unterliegen.

Die Tatbestandvoraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13a BauGB liegen somit vor. Die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 kann im beschleunigten Verfahren i.S.d. § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Stadt Koblenz kann somit die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB in Anspruch nehmen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird

abgesehen. Das Monitoring i.S.d. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

2.2 Verfahrensverlauf

Der Stadtrat Koblenz hat in seiner Sitzung am 30.08.2018 die 12 Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Bardelebenstraße / Yorckstraße / Moselweißer Straße / Moselring“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In seiner Sitzung am 18.12.2025 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität dem Planungskonzept des Bebauungsplans zugestimmt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den Maßgaben des BauGB durchzuführen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 31.03.2026 bis einschließlich 05.05.2026. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.03.2026 gebeten bis einschließlich 05.05.2026 zum Entwurf des Bebauungsplans eine Stellungnahme abzugeben.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Rauental unweit der Altstadt und umfasst die Flurstücke 29/7, 30/5, 39/13, 696/30, 849/29 in Flur 4 –vollständig. Zudem erfasst der Geltungsbereich auch Teile David-Röntgen- und der Bardelebenstraße. Das Plangebiet liegt auf ca. 73 m über NHN. Die Gesamtgröße der im Bebauungsplan berücksichtigten Flächen beträgt etwa 0,75 ha.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Bardelebenstraße und die dahinter liegende Bahnstrecke Koblenz-Mosel begrenzt. Im Norden wird das Plangebiet durch die Flurstücke 26/24, 26/25 und 26/26, Flur 4, begrenzt. Westlich grenzt der Geltungsbereich an das Flurstück 23/17, Flur 4 und im Osten an die David-Roentgen-Straße an.

Die Lage und die Abgrenzung des Plangebiets sind nachfolgend in den Abbildungen 2 und 3 dargestellt.

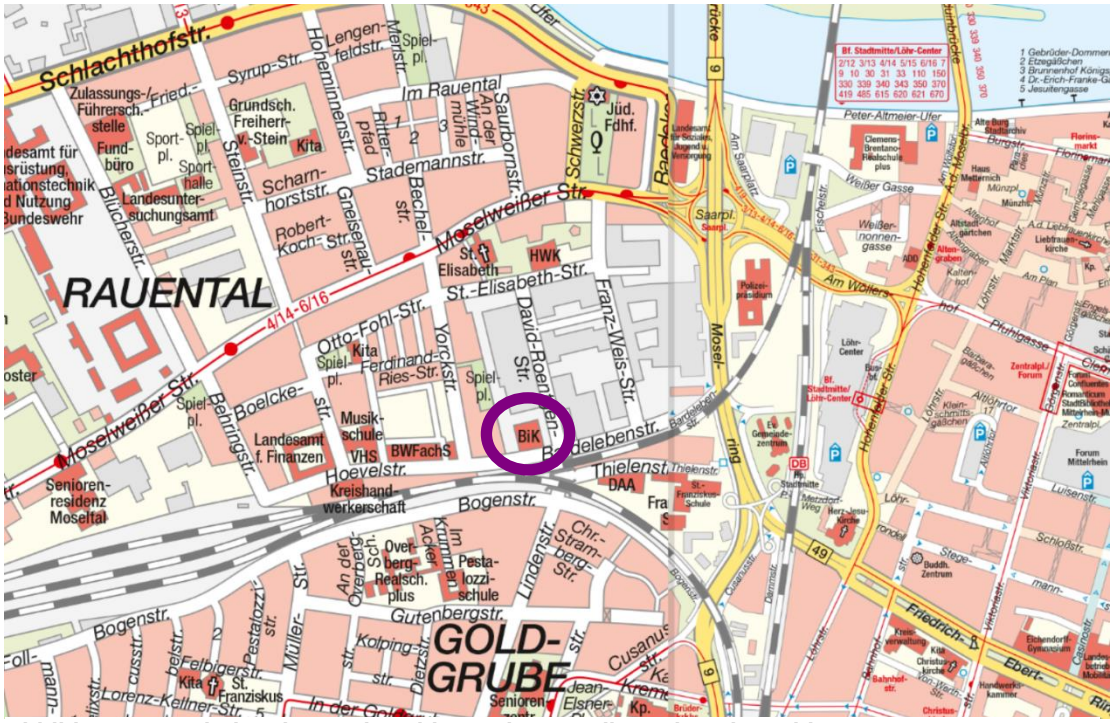


Abbildung 2: Stadtplan der Stadt Koblenz mit Darstellung des Plangebiets
Quelle: Geoportal der Stadt Koblenz I eigene Darstellung I ohne Maßstab I Zugriff April 2025

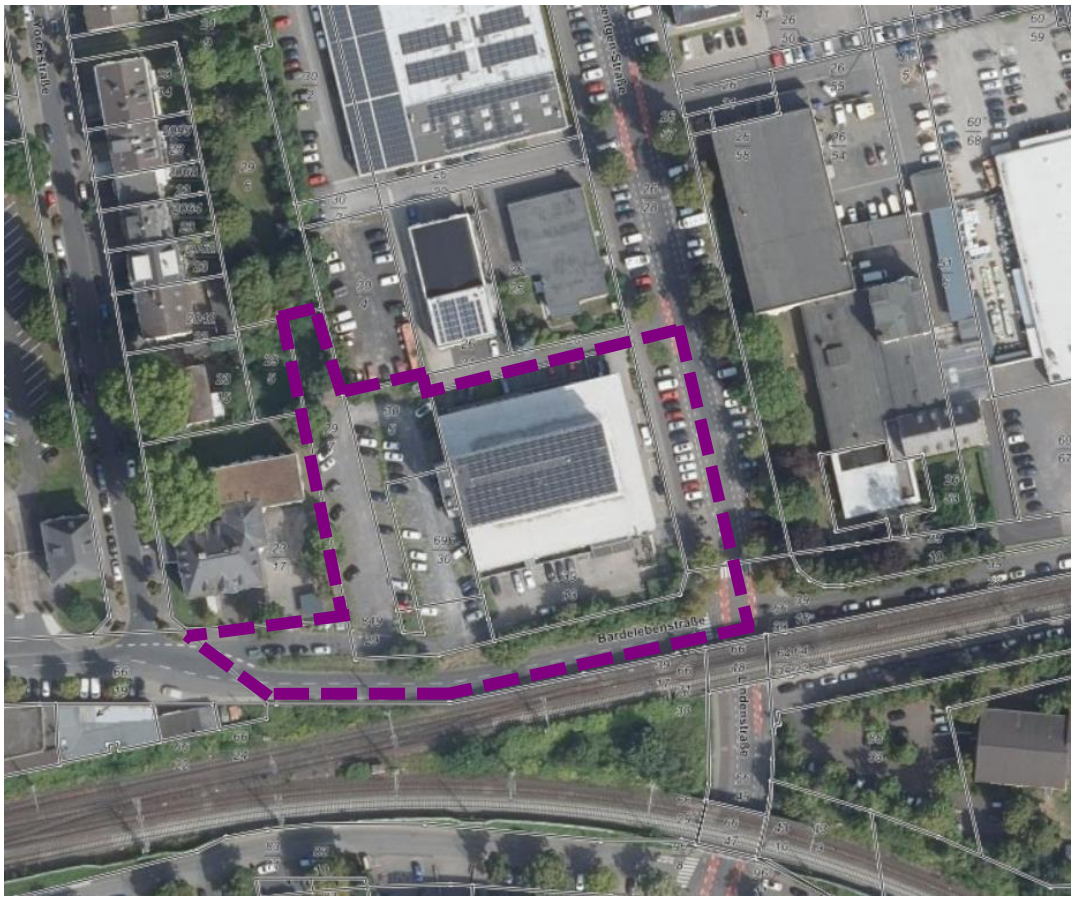


Abbildung 3: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets
Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - © 2021 I eigene Darstellung I ohne Maßstab / Zugriff April 2025

3.2 Überplanung bestehender Bebauungspläne

Durch die vorliegende Planung wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 „Bardelebenstraße / Yorckstraße / Moselweißer Straße / Moselring“ überplant. Der sog. Ursprungsbebauungsplan setzt für den betreffenden Teilbereich ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest.

Die vorliegende 12. Änderung überplant und ersetzt die Inhalte des bisher gültigen Bebauungsplans für ihren Geltungsbereich vollständig.

Außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung besitzen Satzung, Text und Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 20 „Bardelebenstraße / Yorckstraße / Moselweißer Straße / Moselring“ und dessen Änderungen weiterhin ihre Gültigkeit.

3.3 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen

Aktuell ist im Geltungsbereich der Planänderung als Nutzung nur das Bildungshaus vorhanden. Westlich des Bildungshauses liegt die bereits geräumte Baufläche, auf der der Neubau realisiert werden soll. Derzeit handelt es sich hierbei um eine geschotterte Fläche, die als Parkplatz genutzt wird. Ziel der Planung ist eine Erweiterung (Anbau) des bestehenden Bildungshauses auf über 600 Schülerinnen und Schüler im Bereich Pflege, Logopädie, Physiotherapie und anästhesietechnischer Assistenz. Es sollen auch ca. 26 Tiefgaragenstellplätze entstehen. Während im EG, dem 1. und 2. OG Schulungsräume vorgesehen sind, sollen in den Obergeschossen 3 – 5 Ein- bis Zweizimmerwohnungen (mehrheitlich Einzimmerwohnungen) entstehen.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung. Die äußere Anbindung des Plangebiets erfolgt über die im Süden verlaufende Bardelebenstraße. Zusätzlich endet die westlich verlaufende Hoevelstraße unmittelbar am Plangebiet. Von Osten aus ist das Plangebiet über die David-Roentgen-Straße angebunden. Der Anschluss des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Moselring (B 49), der an die B 9 und die Autobahn A 48 anschließt.

Die für die geplante Bebauung notwendigen Stellplätze werden sowohl oberirdisch als auch unterirdisch untergebracht. Die Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz ist Grundlage für die konkrete Berechnung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Diese wiederum ergibt sich auf Basis der konkreten Anzahl der Wohneinheiten, die im Rahmen der vorliegenden Angebotsplanung noch nicht abschließend feststeht. Derzeit ist vorgesehen, innerhalb der geplanten Tiefgarage ca. 26 Stellplätze neu zu schaffen, zudem sind 32 oberirdische Stellplätze vorhanden. Zudem sind derzeit 73 Fahrradabstellplätze geplant. Die unter dem Bestandsgebäude vorhandenen Stellplätze bleiben unverändert vorhanden. Die Stellplatzberechnung wurde mit der zuständigen Bauaufsicht der Stadt Koblenz abgestimmt und entspricht

der geltenden Satzung. Eine konkrete Berechnung wird im Rahmen des Bauantrages vorgelegt.

Das Plangebiet verfügt zudem aufgrund der Nähe zum Bahnhaltepunkt Stadtmitte sowie zum Hauptbahnhof Koblenz, die beide zu Fuß in ca. 15 Minuten erreichbar sind, über eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV. Zusätzlich verkehren nördlich des Plangebiets, in der Moselweißer Straße, die Buslinien 4/14 und 6/16. Die Haltestelle St. Elisabeth Kirche ist fußläufig in ca. 5 Gehminuten zu erreichen. Die Linien verkehren in beide Richtungen Montag – Freitag viermal pro Stunde.

3.5 Freiraumkonzept

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb einer bereits gewachsenen Bebauungs- und Freiraumstruktur im Innenbereich mit einer urban geprägten städtischen Umgebung sind die freiraumgestalterischen Möglichkeiten begrenzt, dennoch werden die verbleibenden Freiflächen so weit wie möglich zur Begrünung, Vernetzung und Schaffung sinnvoller Fußwegeverbindungen genutzt. Zudem erfolgt der Erhalt der bestehenden Grünflächen, ergänzt durch Dachbegrünungsmaßnahmen zur Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser und Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse.

Im Umfeld des geplanten Neubaus werden die verbleibenden Freiflächen zunächst für Zufahrten (oberirdische Stellplätze, Tiefgarage) und Feuerwehraufstellflächen benötigt. Die Befestigung erfolgt in wasserdurchlässiger Form, zudem sind die nicht baulich beanspruchten verbleibenden Freiflächen zu begrünen. Alle nicht befestigten oder bebauten Flächen werden begrünt.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist zudem eine in Nord-Südrichtung verlaufende Wegeverbindung vorgesehen. Im Norden schließt sich hier eine Grünfläche an, die ebenfalls zum Erhalt festgesetzt ist.

Im Bereich der Bestandsbebauung besteht die Freiraumsicherung im Wesentlichen aus dem Erhalt der vorhandenen Grünflächen, die verbleibenden nicht für ein Bebauung verfügbaren Flächen werden für Stellplätze, Zufahrten, Fahrradabstellanlagen und ebenfalls als Feuerwehraufstellflächen benötigt. Hier ergibt sich aufgrund der bestehenden und notwendigen Wegeverbindungen, notwendigen Stellplätzen aus den früheren Baugenehmigungen und entsprechenden Zufahrten leider kein Entsiegelungspotenzial. Zusätzlich sollen hier auch Fahrradabstellbedarfe des geplanten Neubaus untergebracht werden.

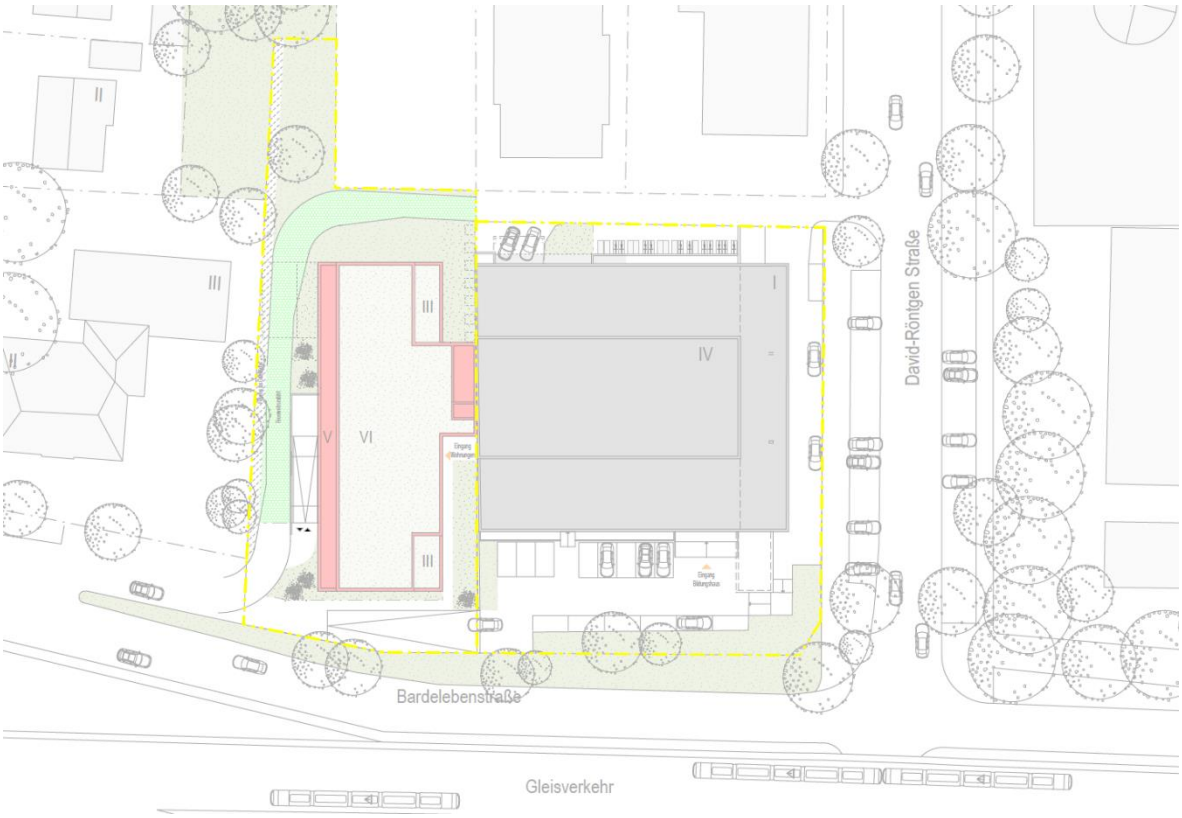


Abbildung 4: Vorhabenplanung, Freiraumkonzept
Quelle: Naujack, Rind, Hof Architekten BDA im Auftrag der Runzheimer Grundstücksgesellschaft GbR I Stand Sptember 2025 I ohne Maßstab

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Anbindung an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz sowie an die örtliche Wasserversorgung ist für den Änderungsbereich gewährleistet, da die bestehende Bardelebenstraße, Hoevelstraße und die David-Roentgen-Straße als Anschlussstellen fungieren können und die Ver- und Entsorgung über das schon bestehende Netz erfolgen kann.

Energie/Telekommunikation
Die Belange der Versorgung mit Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB werden in der Planung berücksichtigt. Das Plangebiet kann über Versorgungsanlagen und Einrichtungen in den vorhandenen Straßen an das örtliche Energie- und Telekommunikationsnetz angeschlossen werden.

Abfall
Entsprechend dem sachgerechten Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist das Plangebiet an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Die Abfallentsorgung kann ebenfalls über die vorhandenen Straßen sichergestellt werden.

3.7 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Hiervon ausgenommen sind ebenfalls vom Geltungsbereich erfassten öffentlichen Verkehrsflächen, sowie die südlich gelegene öffentliche Grünfläche.

3.8 Planungsalternativen

Eine reelle Alternative zu der aktuellen Planung besteht nicht. Würde auf die Änderung des Bebauungsplans verzichtet, wäre das intendierte Bauvorhaben nicht umsetzbar. Das Baurecht des Ursprungsbebauungsplans würde weiterbestehen und der Erweiterung des Bildungshauses entgegenstehen. Dem bestehenden Ausbildungsbedarf im Gesundheitssektor könnten an dieser Stelle nicht Rechnung getragen werden. Alternativ müssten andere Standorte untersucht werden, die jedoch aufgrund der vorliegend bereits vorhanden Bildungseinrichtung keine Synergieeffekte bieten und über keine entsprechende Infrastruktur verfügen.

Das weiterführende Planungsziel, Wohnraum zu schaffen, wäre ggf. auch an anderer Stelle umsetzbar. In der Nähe von Ausbildungseinrichtungen aber auch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist in Anbetracht des in Koblenz bestehenden Wohnraummangels sehr sinnvoll. Den geplanten Anbau auf heute bereits weitestgehend verdichteten und versiegelten Flächen gleichermaßen für die Bereitstellung von Wohnraum zu nutzen, wäre an anderer Stelle in dieser Form nicht umsetzbar.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass unter städtebaulichen, ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten der in Rede stehende Standort alternativlos ist.

4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm LEP IV sowie im Regionalen Raumordnungsplan für die Region Mittelrhein-Westerwald beschrieben.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz

Koblenz ist gemäß dem Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz (LEP IV) als kooperierendes Oberzentrum eines oberzentralen Entwicklungsschwerpunktes ausgewiesen. In den Oberzentren, die die Kerne der Entwicklungsbereiche mit oberzentraler Ausstrahlung darstellen, soll durch die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie den Wohnungsbau die Tragfähigkeit überörtlich bedeutsamer Einrichtungen und deren Finanzierung sichergestellt werden.

Gemäß Ziel 71 sind die landesweit bedeutenden Hochschulen sowie andere Lehr- und Forschungseinrichtungen unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Gliederung sowie fachlicher und regionaler Schwerpunkte zu sichern. Nach Grundsatz 73 sollen Einrichtungen und Maßnahmen der beruflichen Weiterbildung und Qualifikation sowie der allgemeinen Weiterbildung in Entwicklungsbereichen und Arbeitsmarktschwerpunkten bedarfsorientiert mit Vorrang weiterentwickelt werden. Gemäß Ziel 31 des LEP IV ist vor dem Hintergrund des „30 ha Ziels“ die quantitative Flächeninanspruchnahme zu reduzieren.

Dem Grundsatz 50 des LEP IV folgend, soll die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung gesichert werden. Dies soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung des Wohnungsneubaus gesichert werden.

Mit dem Ziel der Erweiterung des Bildungscampus Koblenz, der Schaffung von Wohnraum und die Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche mit hohem Versiegelungsgrad entspricht die Planung vollumfänglich den Zielen und Grundsätzen des LEP IV.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017 weist der Stadt Koblenz die Funktion eines Oberzentrums zu. Gemäß Grundsatz 8 des RROP 2017 sollen die oberzentralen Funktionen der Stadt Koblenz ausgebaut werden. Im Planwerk ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe im Umfeld von Siedlungsflächen für Wohnen gekennzeichnet. Vorbehalts- oder Vorranggebiete sowie sonstige Ziele, die dem Planvorhaben entgegenstehen sind nicht ersichtlich.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass dem Bebauungsplan keine landes- und regionalplanerischen Ziele zuwiderlaufen, sondern dieser vielmehr ihre Umsetzung fördert.

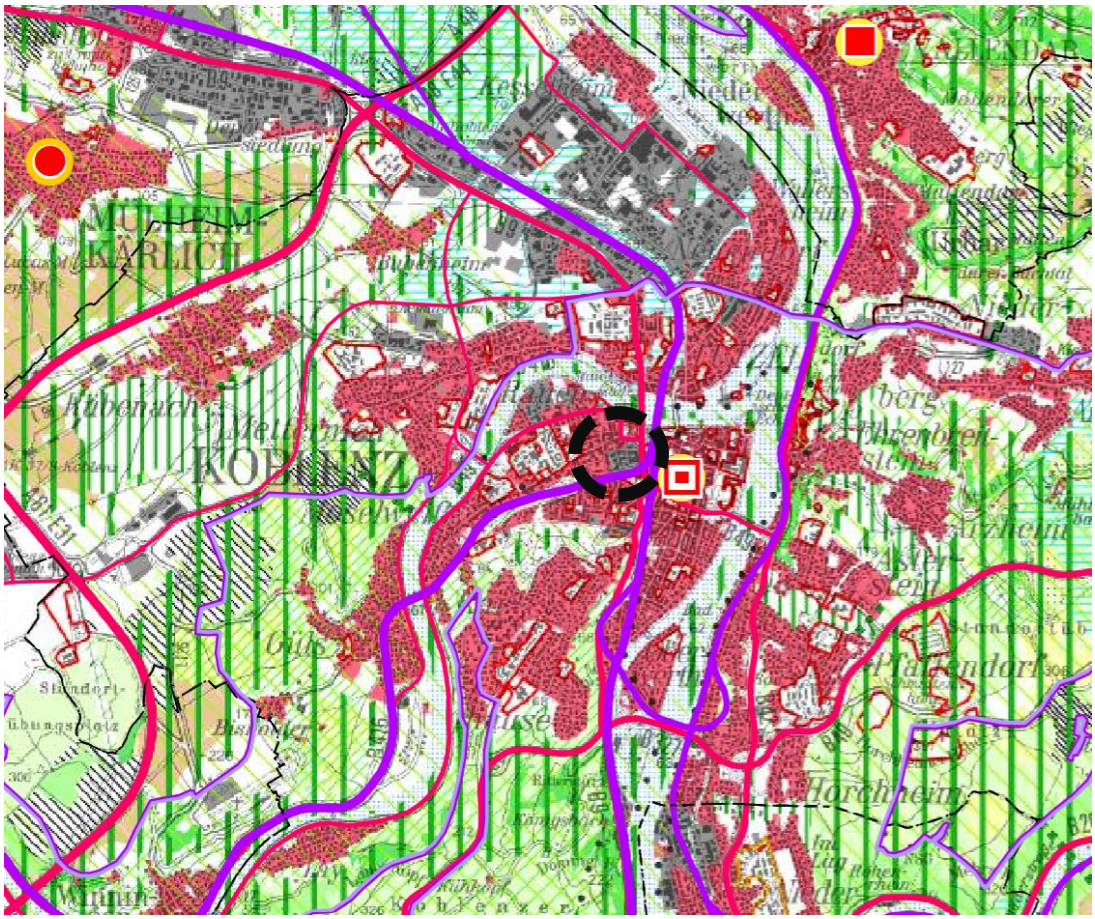


Abbildung 5: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald mit Darstellung der Lage des Plangebiets
Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald I eigene Darstellung I ohne Maßstab

4.3 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20, „Bardelebenstraße / Yorckstraße / Moselweißer Straße / Moselring“, Änderung Nr. 12 eine gewerbliche Baufläche dar.

Da der Bebauungsplan nunmehr ein Urbanes Gebiet (MU) festsetzt, sind die bisherigen Darstellungen im FNP anzupassen. Dies soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung geschehen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes Koblenz-Rauental wird aufgrund der verhältnismäßig geringen Plangebietsgröße sowie auch künftig teilwiese gewerblichen Nutzung ohne wesentlich Störung der umgebenden Wohnnutzung nicht beeinträchtigt.

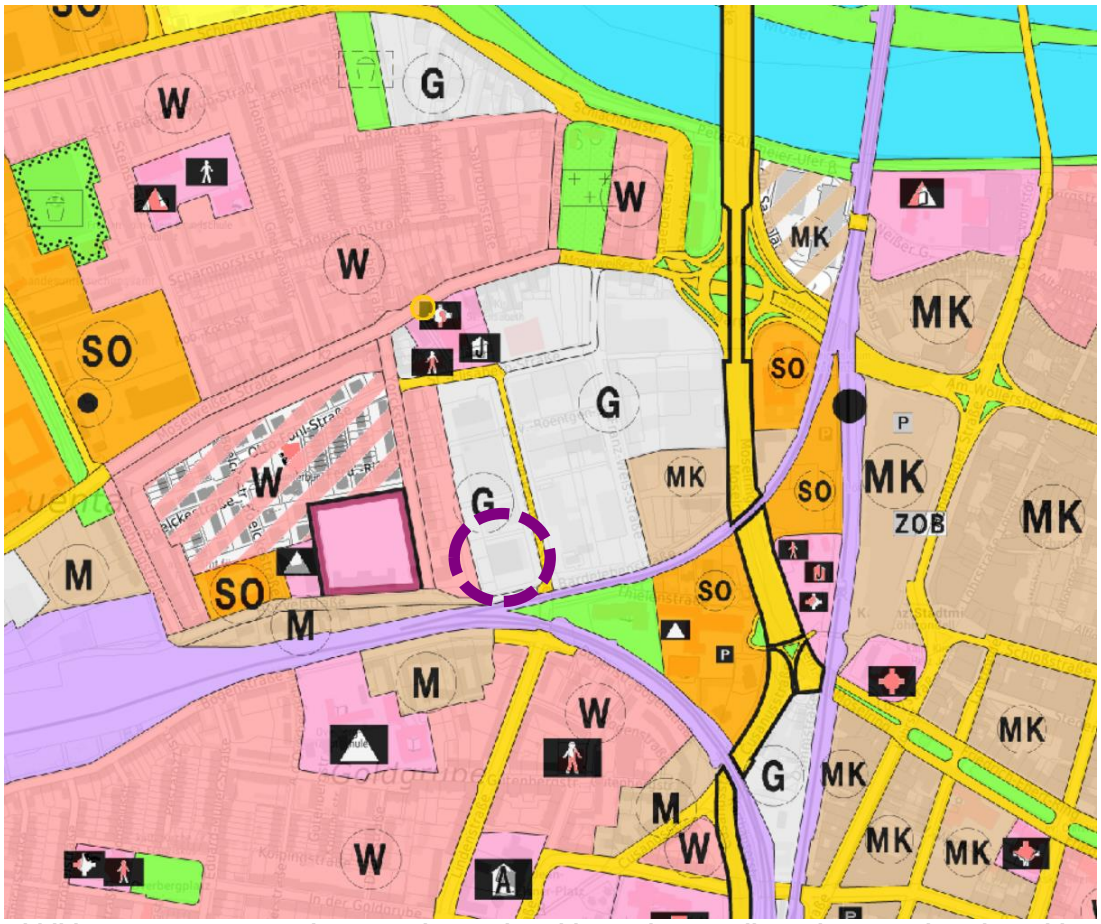


Abbildung 6: Auszug aus dem FNP der Stadt Koblenz mit Darstellung der Lage des Plangebiets
Quelle: Geoportal der Stadt Koblenz I eigene Darstellung I ohne Maßstab

4.4 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 20 „Bardelebenstraße / Yorckstraße / Moselweißer Straße / Moselring“

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 20 „Bardelebenstraße / Yorckstraße / Moselweißer Straße / Moselring“ aus dem Jahr 1969 (vgl. Abbildung 6) setzt für den betreffenden Bereich der 12. Änderung ein Gewerbegebiet fest.

Die Überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 während die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 begrenzt ist. Die Zahl der Vollgeschoss beträgt I – III, wobei für die Bereiche mit maximal einem Vollgeschoss Ausnahmen zugelassen werden können. Entlang der Bardelebenstraße sind umfangreiche Grünflächen als Vorgärten festgesetzt.

Der Bebauungsplan wurde in der Vergangenheit in verschiedenen Teilbereichen mehrfach geändert, sodass er in weiten Teilen überplant ist. Die vorliegende Änderung ist insofern eine von mehreren, die eine seit Jahrzehnten bestehende Planung fortschreibt und auf heutige Rahmenbedingungen anpasst.

4.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz

Das am 15.09.2016 fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) der Stadt Koblenz ist als „sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Planung zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans darf das zentrale Nahversorgungszentrum (NVZ) Rauental nicht gefährdet oder geschwächt werden.

Für den Stadtteil Rauental wird eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bei Lebensmitteln und Drogeriewaren festgestellt, sodass es grundsätzlich keinen Handlungsbedarf gibt, allenfalls die gute bis überdurchschnittliche Versorgungssituation zu sichern.

Der Zentrale Versorgungsbereich Rauental liegt nördlich des Plangebiets entlang der Moselweißer Straße und umfasst als Versorgungsgebiet die Stadtteile Rauental, Goldgrube, Moselweiß und Lay (vgl. EZK Seite 126). Im Versorgungsgebiet leben rd. 14.500 Menschen.

Als Entwicklungsziele werden

- die Ansiedlung eines Lebensmittemarktes im Stadtteil Goldgrube zur Verbesserung der dortigen Versorgungssituation
- die städtebauliche Verbesserung der Eingangssituation im Osten sowie die Aufwertung mindergenutzter Grundstücke

genannt. In Anbetracht der guten Versorgungssituation sind keine weitergehenden Maßnahmen für den Stadtteil zwingend.

Als Empfehlungen zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung schlägt das Gutachten (vgl. EZK Seite 102 ff.) standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben vor.

Grundsätzlich kommen hierfür verschiedene Stufen der Begrenzung und des Ausschlusses des Einzelhandels in Betracht:

1. Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente,
2. zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO und
3. Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Hierdurch soll der zentrale Grundsatz, der dem Konzept zugrunde liegt, nämlich, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll, umgesetzt werden.

Dieser Forderung trägt der Bebauungsplan Rechnung, indem innerhalb des Geltungsbereichs Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich unzulässig sein sollen.

Durch die gewählten Festsetzungen wird sichergestellt, dass die vorliegende Entwicklung nicht zu einer Beeinträchtigung des städtischen Einzelhandelsgefüges und insbesondere nicht zu einer Schwächung des Zentralen Versorgungsbereichs Rauental führt.

Durch die anderen zulässigen Nutzungen Wohnen, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Bürogebäude sowie soziale und ggfs. kulturelle Einrichtungen, Gewerbebetriebe u.Ä. wird die Funktion und die Attraktivität des angrenzenden zentralen Nahversorgungsbereichs ebenfalls nicht beeinträchtigt, sondern hinsichtlich seiner Funktion gesichert, indem hier weiterer Wohnraum und damit zusätzliche Nachfrage entstehen.

4.6 Rahmenplan zwischen Moselweißer Straße und Bardelebenstraße sowie Yorckstraße und Moselring - Rauental

Der Rahmenplan zwischen Moselweißer Straße und Bardelebenstraße sowie Yorckstraße und Moselring – Rauental ist am 16.05.2024 vom Stadtrat der Stadt Koblenz beschlossen worden. Er ist demnach als „sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Planung zu berücksichtigen. ist

Der Bereich zwischen Moselweißer Straße, Bardelebenstraße, Yorckstraße und Moselring wird seit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 im Jahre 1969 fast ausschließlich gewerblich genutzt. Die Grundstücke sind überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Gewerbehallen bebaut und weisen einen hohen Versiegelungsgrad mit wenig Durchgrünung auf. Der öffentliche Raum ist durch sehr große Straßenquerschnitte sowie dem motorisierten und ruhenden Verkehr geprägt. Attraktive Fuß- und Radwegebeziehungen, insb. eine Verbindung zur Innenstadt, bestehen nur untergeordnet.

Das „Quartier“ weist vor diesem Hintergrund ein hohes städtebauliches Potenzial auf. Um diesem Rechnung zu tragen und die künftigen Entwicklungen besser steuern und bewerten zu können, hat die Stadt Koblenz begonnen einen Rahmenplan für den betreffenden Bereich zu erstellen.

Ziel ist die Erarbeitung eines urbanen und standortgerechten Bebauungskonzeptes, die Schaffung attraktiver und nutzbarer Freiräume sowie die Etablierung neuer Fuß- und Radwegeverbindungen (vgl. Rahmenplan Rauental Ost, Entwurf, Seite 15). Der Rahmenplan soll eine Grundlage für künftige Bebauungsplanverfahren sein.

Lang- und mittelfristig soll das Quartier von der rein gewerblichen Prägung zu einem Standort mit gemischter Nutzung entwickelt werden. Im Fokus dabei stehen Dienstleistungen, Büronutzungen, Mischnutzung sowie das klassische Wohnen. Gleichermaßen sollen im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden Nachverdichtungspotenziale genutzt und höhere Bebauungsdichten/Geschossigkeiten zugelassen werden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung mit der Überplanung des Gewerbegebiets und der Festsetzung eines Urbanen Gebiets sowie der Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse entspricht dieser Zielsetzung.

Der Rahmenplan sieht für den Bereich des Plangebiets eine Geschossanzahl von V vor. Der geplante Anbau, der wesentlicher Anlass der vorliegenden Planung ist, soll über VI Vollgeschosse verfügen, was der Bebauungsplan auch als Festsetzung vorsieht. Über die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe wird jedoch sichergestellt, dass ein zusätzliches Geschoss (als Nicht-Vollgeschoss), nicht realisierbar ist. Gleichermaßen werden Maßnahmen ergriffen, die die Wirkung des obersten, sechsten Vollgeschosses reduzieren. So wird durch separate Baugrenzen für das oberste Geschoss sichergestellt, dass dieses Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden und gegenüber der westlichen Außenwand, sowie in Teilen auch der östlichen Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden muss. Damit wird das städtebauliche Erscheinungsbild weniger Dominant und das oberste Geschoss entfaltet die Wirkung gleich eines Staffel- bzw. Nicht-Vollgeschosses. Die Festsetzung von bis zu VI Vollgeschossen bezieht sich zudem allein auf den Teilbereich MU 1, welcher den geplanten Anbau umfasst und damit dem Bestand deutlich untergeordnet ist. Das Bestandsgebäude wird in seiner derzeitigen Höhe und Geschosszahl nicht verändert. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sich der bestehende Aufzugsturm an der Westfassade über sechs Geschosse erstreckt und damit bereits die Höhe des Bestandes überragt.

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der vorausgehenden Ausführungen die Abweichungen zu den Zielen des Rahmenplans städtebaulich vertretbar, da sie nur einen untergeordneten Teil im Plangebiet betreffen und eine dominante Wirkung im Straßenraum sowie insb. gegenüber der nordwestlich befindlichen Wohnbebauung durch geeignete Festsetzungen vermieden wird. Zudem ist ein konkretes Ziel des Rahmenplans für das vorliegende Plangebiet die Bestandserhaltung. Durch die vorliegende Bebauungsplanung wird der Bestand nicht nur erhalten, sondern langfristig gesichert, gestärkt und weiterentwickelt.

Bezüglich der freiraumplanerischen Zielsetzungen des Rahmenplans sieht der Bebauungsplan den Erhalt bestehender Grünflächen und deren dauerhaften Schutz sowie die Entsiegelung und Begrünung bestehender Freiflächen durch entsprechende Festsetzungen vor.

Eine zusätzliche Fußwegeverbindung zwischen der Bardelebenstraße und der Quartiersachse, so wie es im Rahmenplan als untergeordnete Wegeverbindung dargestellt ist, wird nicht vorgesehen. Die bestehenden Wegebeziehungen über die Yorckstraße und künftig über die David-Röntgen-Straße gewährleisten bereits eine gute Erreichbarkeit des Spielplatzes und der umliegenden Bereiche zudem wären bauliche Maßnahmen an der Bardelebenstraße erforderlich, da ein deutlicher Höhenversatz besteht und der Gehweg nur auf der gegenüberliegenden Straßenseite verläuft.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass den Zielen des Rahmenplans in weiten Teilen entsprochen wird.

4.7 Schutzgebiete und Objekte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in keinem Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzes (z.B. Natur- oder Landschaftsschutzgebiet) oder in dessen Nähe. Auch Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete liegen nicht vor.

4.8 Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets, eines Risikogebiets außerhalb eines Überschwemmungsgebiets oder eines überschwemmungsgefährdeten Bereichs.

Aufgrund der topographischen Lage des Plangebiets oberhalb der umgebenden Verkehrsflächen, insb. der David-Röntgen-Straße und der Bardelebenstraße, besteht nur geringe Gefahr durch Starkregen. Im Wesentlichen besteht für das Bestandsgebäude das potenzielle Risiko, dass das Untergeschoss, welches zur David-Röntgen-Straße offen ausgeführt ist, und die dort befindlichen Stellplätze überspült werden. Auf dem Gelände selbst sind lediglich die befestigten Fläche südlich des Bestandsgebäudes gefährdet, wobei die prognostizierten Wassertiefen hier zwischen 5 und 30 cm liegen. Innerhalb der vorgenannten Straßenzüge sind jedoch Wassertiefen von bis zu 2,00 m, insb. am Tiefpunkt, (Kreuzungsbereich David-Röntgen-Straße / Bardelebenstraße) nicht auszuschließen.

Für den geplanten Neubau können diese Risiken durch geeignete Objektschutzmaßnahmen (z.B. Abschottung, Sicherung von Lichtschächten oder ähnliches) minimiert werden. Der Neubau liegt zudem nochmal etwas höher, gemäß den Starkregengefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz besteht in diesem Bereich keine Überflutungsgefahr durch Starkregen. Die nachfolgenden Karten zeigen die Ausgangslage und die potenzielle Starkregengefahr im und um das Plangebiet für ein extremes Starkregenereignis mit einer Regenmenge von ca. 124 – 136 mm in vier Stunden. Größere Ereignisse bilden die Karten nicht ab, es handelt sich hier insofern um ein Worst-Case-Szenario, auch wenn extreme Wetterereignisse nicht mit absoluter Sicherheit vorhergesagt oder berechnet werden können.



Abbildung 7: Darstellung der Höhenverhältnisse mit Eintragung der Lage des Plangebiets
Quelle: © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz I eigene Darstellung I ohne Maßstab

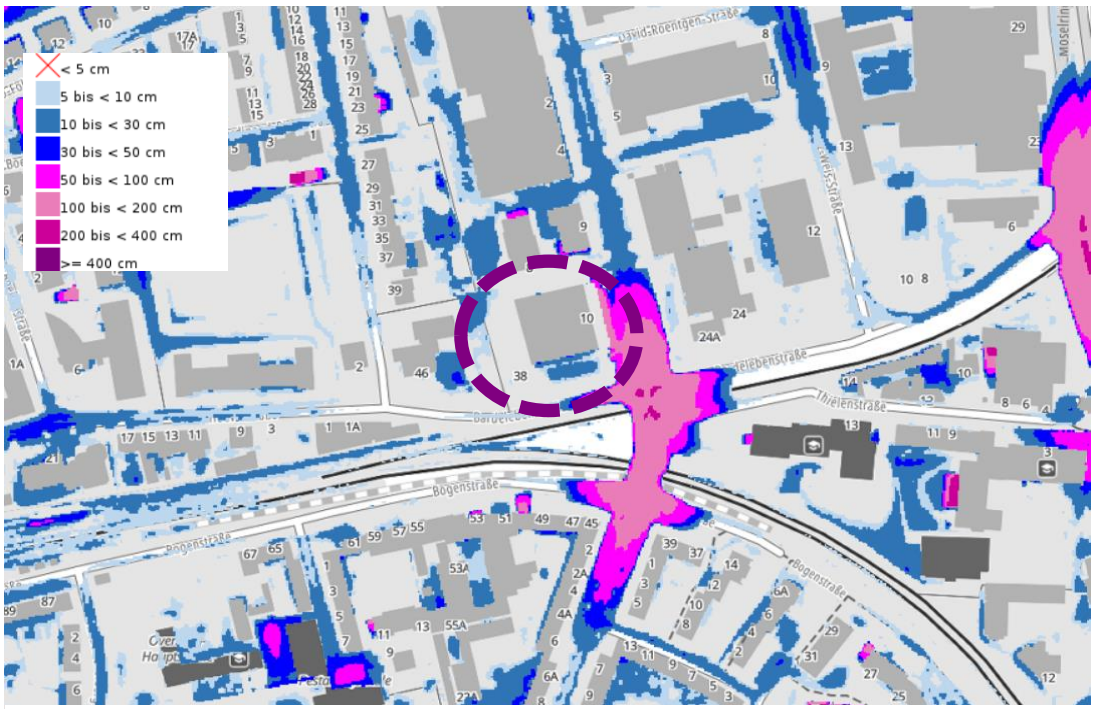


Abbildung 8: Karte mit potenziellen Wassertiefen und Eintragung der Lage des Plangebiets
Quelle: © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz I eigene Darstellung I ohne Maßstab

4.9 Klimagerechte Stadtplanung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat die Bauleitplanung unter anderem auch zum Klimaschutz beizutragen. Jede Baumaßnahme, die zu einer Beseitigung von Vegetation und zu Bodenversiegelung führt, wirkt sich negativ auf das Klein- und Mikroklima im jeweiligen Gebiet aus. Je großflächiger der versiegelte Bereich, umso größer sind die klimatischen Auswirkungen. Die Bebauung und fehlende Vegetation sowie Luftschadstoffe und Abwärme können zu einem Aufheizen des Plangebiets (sogenannte „Wärmeinseln“) und einer erhöhten Schadstoffkonzentration führen. Beides wirkt sich potenziell negativ auf das Klima sowie auf die Gesundheit aus. Daraus folgt, dass sowohl die thermische, als auch die lufthygienische Belastung für das Wohlbefinden und die Gesundheit des Menschen zu berücksichtigen sind. Eine klimagerechte Stadtplanung hat zum Ziel, die negativen Auswirkungen des Stadtklimas zu reduzieren. Maßnahmen der klimagerechten Stadtplanung sind u.a. eine Verringerung der Versiegelung, die Nutzung von Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenzialen, der Einsatz von regenerativen Energiegewinnungsanlagen, die Förderung von Nutzungsmischungen, um das Verkehrsaufkommen zu reduzieren, oder auch die Erhaltung von innerörtlichen Frei- und Erholungsflächen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20 „Bardelebenstraße / Yorckstraße / Moselweißer Straße / Moselring“, Änderung Nr. 12 folgen so weit wie möglich dem Leitbild der klimagerechten Stadtplanung. Die für den Anbau vorgesehene Fläche weist im Bestand keinen Bewuchs auf und wird als geschotterte Parkplatzfläche genutzt. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf der verdichteten Fläche ist heute bereits stark eingeschränkt und der Bereich heizt sich in den Sommermonaten aufgrund des Bodenbelags ähnlich stark wie die bebaute Umgebung auf. Dem Klimaschutz soll im Bebauungsplan insbesondere durch nachfolgend beschriebene Maßnahmen bzw. Festsetzungen Rechnung getragen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Innenbereich und die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.d. § 13a BauGB dar. Durch die Folgenutzung einer Brachfläche wird die Neuinanspruchnahme von Grund und Boden auf bisher nicht zu Siedlungszwecken genutzten Flächen verhindert. Eine Neuversiegelung sowie das damit verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen mit negativen Folgen für Mensch und Klima werden damit verringert. Durch die Nutzung des Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenzials wird der Klimaschutz unmittelbar gefördert. Die geplante Nutzungsmischung sorgt für kurze Wege und trägt direkt zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens bei. Durch die Nähe dieses Gebiets zur Innenstadt, wird Wohnen in der Nähe von Arbeitsplätzen und Einkaufsmöglichkeiten gefördert. Dies trägt ebenfalls zu einer Reduzierung des Verkehrs und damit zum Schutz des Klimas bei.

Dadurch, dass Fußwege, Hofflächen usw. in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind, wird zusätzlich zu einer geringeren Versiegelung beigetragen.

Durch die Erhaltung und dauerhaften Sicherung der bestehenden Grünflächen im Plangebiet wird darüber hinaus zu einem guten Mikroklima im Plangebiet beigetragen. Die festgesetzte Dachbegrünung sorgt ebenfalls für eine Verbesserung des Mikroklimas, der Entstehung von Wärmeinseln kann so vorgebeugt und die Aufheizung innerhalb des Plangebiets reduziert werden. Darüber hinaus können Anteile von Niederschlagswasser zwischengespeichert und somit Abflussspitzen reduziert werden.

Die Nutzung von Regenerativen Energien wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen.

In der Summe können die klimatischen Auswirkungen der geplanten Bebauung als gering eingestuft werden. Durch die beschriebenen Maßnahmen wird teilwiese der Status Quo eher verbessert.

5. Städtebauliches Konzept

Die städtebaulichen Ziele bestehen aus verschiedenen zentralen Elementen und Leitlinien. Zunächst steht die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Bildungscampus im Vordergrund. In diesem Zusammenhang soll an dem innenstadtnahen Standort Wohnraum, insb. öffentlich geförderter und damit bezahlbarer Wohnraum, entstehen.

Die städtebaulichen Parameter wie Gebäudehöhe, Versiegelungsgrad oder Anzahl der Vollgeschosse orientieren sich dabei sowohl am Bedarf für die geplanten Nutzungen als auch an den bestehenden bauplanungsrechtlichen Regelungen und städtebaulichen Leitlinien.

Daneben werden die übergeordneten Zielsetzungen und Leitvorstellungen (z.B. klimagerechte Stadtplanung, Rahmenplan Rauental Ost) integriert und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse bestmöglich berücksichtigt bzw. umgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans befassen sich insoweit mit der Sicherung des Bestandes und der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im Westen. Bei der Gebäudehöhe wird zunächst der Bestand festgeschrieben (MU 2), während innerhalb des MU 1 eine verträgliche, gemäß den Zielen der Nachverdichtung moderate Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse zugelassen wird. Die Erscheinung des geplanten Anbaus wird dabei durch zusätzliche Regelungen für das Obergeschoss gesteuert, sodass sich die Wirkung weniger dominant im Stadtbild zeigt. Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Planung ist die erstmalige und dauerhafte Sicherung der bestehenden Grün- bzw. Pflanzflächen im Plangebiet sowie die Reduzierung und Verbesserung der klimatischen Auswirkungen und der Niederschlagswasserbeseitigung. Zudem soll entlang der westlichen Plangebietsgrenze durch die Festsetzung eines Gehrechts eine Wegeverbindung von der Hoevelstraße Richtung Norden vorbereitet werden. Die nachfolgende Abbildung zeigt die derzeitige Vorhabenplanung, wenngleich es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Dennoch orientieren sich die Festsetzungen an dem konkreten Vorhaben, zudem wird ergänzend und zur Absicherung der wesentlichen Rahmenbedingungen zwischen der Stadt Koblenz und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

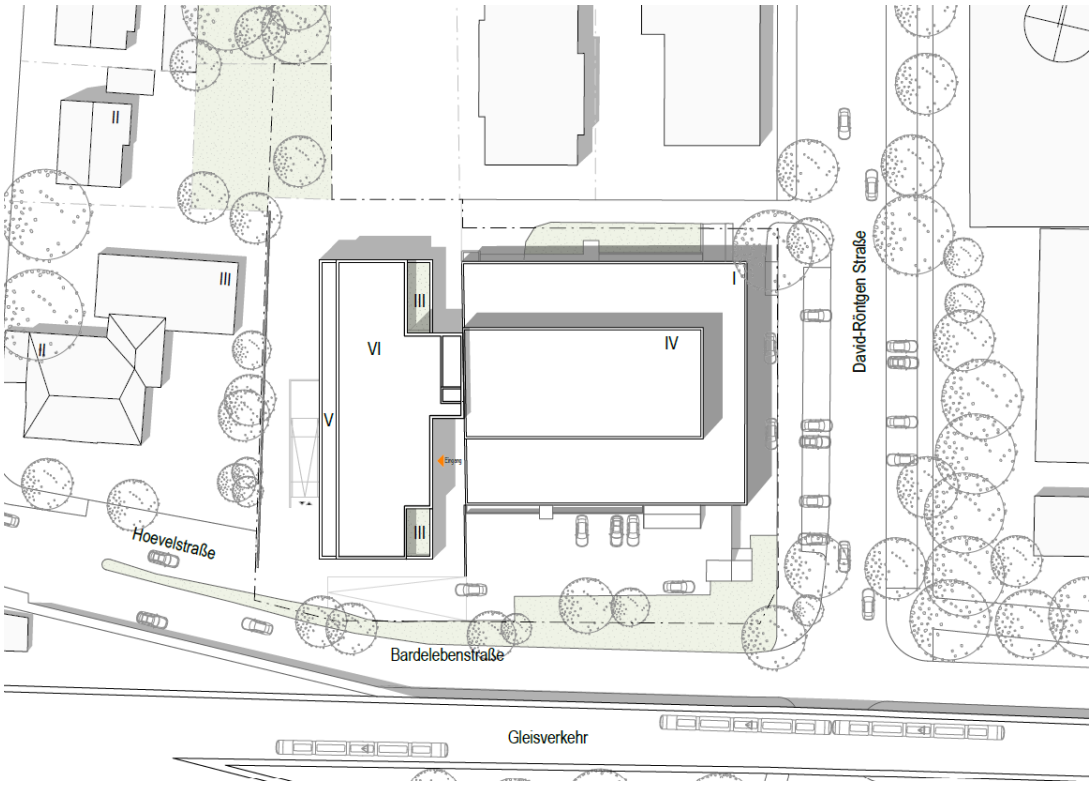


Abbildung 9: Vorhabenplanung, Lageplan
Quelle: Naujack, Rind, Hof Architekten BDA im Auftrag der Runzheimer Grundstücksgesellschaft GbR I Stand März 2025 I ohne Maßstab

6. Erläuterung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO

Als Gebietsart setzt der Bebauungsplan Nr. 20, „Bardelebenstraße / Yorckstraße / Moselweißer Straße / Moselring“, Änderung Nr. 12 durchgängig ein „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO fest. Zur Sicherung des Bestands sowie zur Realisierung der geplanten Bebauung wird das Urbane Gebiet gemäß § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in 2 Teilbereiche (MU 1 und MU 2) gegliedert, da gerade die Gebäudehöhe differenziert festgesetzt wird.

Grundgedanke der städtebaulichen Konzeption ist gemäß der allgemeinen Zweckbestimmung des MU eine Nutzungsmischung in Kombination von Wohnen, Gewerbe (Arbeiten) sowie sozialen, kulturellen und sonstigen Einrichtungen.

Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets ist erforderlich, um die gemischte Nutzung aus Wohnen, Gewerbe sowie sozialen und ggfs. kulturellen Einrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sicherzustellen und dem örtlichen Bedarf an Wohnraum Rechnung zu tragen.

Vorliegend erfolgt zudem der Ausschluss einzelner Nutzungen, sodass

Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstäten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird zur weitergehenden Erläuterung auf Kapitel 4.5 verwiesen.

Hinsichtlich der Vergnügungsstätten ist zu berücksichtigen, dass die Planung insb. auch der Erweiterung des Bildungscampus Koblenz dient und hier überwiegend auch minderjährige Schüler ausgebildet werden. Darüberhinausgehend sind Wohnnutzungen vorgesehen. Aus den vorgenannten Gründen sind in Ergänzung des § 10 Landesglücksspielgesetz Rheinland-Pfalz (Zulässigkeit von Spielhallen im Umfeld von öffentlichen und privaten Einrichtungen, die überwiegend von Minderjährigen besucht werden) in Form von Spielhallen ausgeschlossen. Vergnügungsstätten z.B. in Form von Discotheken widersprechen dem Planungsziel, vorliegend auch ein attraktives Wohnumfeld innenstadtnah bereit zu stellen. Insgesamt würden Vergnügungsstätten mit ihren meist überörtlichen Auswirkungen auch hinsichtlich der Verkehre und Stellplatzbedarf den Planungszielen zuwiderlaufen.

Für Tankstellen gilt ähnliches, da diese hinsichtlich des Verkehrs sowie abendlicher und nächtlicher Frequentierung störende Auswirkungen auf ihr Umfeld haben können.

Innerhalb des Stadtgebiets stehen zudem ausreichend Flächen für die Ansiedlung und Unterbringung der vorgenannten Nutzungen zur Verfügung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Um eine optimale bauliche Ausnutzung des Gebiets zu gewährleisten und den allgemeinen Zielen der Innenentwicklung und Nachverdichtung Rechnung zu tragen, wird der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO als Orientierungswert für urbane Gebiete Wert von 0,8 festgesetzt.

Zur Beschränkung eines übermäßigen Versiegelungsgrades definieren die Baugrenzen die maximal überbaubare Fläche durch Hauptanlagen.

Ergänzend wird für das MU 2 festgesetzt, dass die Nebenanlagen die Grundflächenzahl auf 1,0 überschreiten dürfen. Das Teilgebiet weist im Bestand bereits eine GRZ von über 0,9 auf. Diese Überschreitung entsteht durch künftig getrennt zu berechnende GRZ für das MU 1 und MU 2. Zudem werden die bestehenden Freiflächen künftig als Grünflächen zum Erhalt festgesetzt, sie entfallen somit aus der maßgeblichen Bezugsfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO. Innerhalb des MU 2 sollen künftig auch die Fahrradstellplätze für den geplanten Neubau untergebracht werden, wodurch sich die GRZ erhöht. Insgesamt ist die Überschreitung innerhalb des MU 2 nur

geringfügig auf eine zusätzliche Bebauung (Fahrradstellplätze) und vielmehr auf die geänderte Berechnungsgrundlage zurückzuführen. Durch die strikte Begrenzung der Hauptgebäude mittels Baugrenzen sowie der dauerhaften Sicherung der Freiflächen bleibt dennoch ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche erhalten. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie einer Dachbegründung für den Neubau werden die Auswirkungen auf das Kleinklima reduziert, sodass insgesamt die Überschreitung vertretbar ist.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Teilbereiche MU 1 und MU 2 unterschiedlich festgesetzt.

Für das MU 1 werden maximal VI Vollgeschosse festgesetzt, wobei durch ergänzende Festsetzungen sichergestellt wird, dass das oberste Geschoss in seiner Wahrnehmung und Erscheinung zurücktritt. Insgesamt kann somit den Zielen der Nachverdichtung entsprochen werden. Eine gegenüber dem Bestand erhöhter Anbau, der in der Fläche diesem aber deutlich untergeordnet ist, kann insofern an diesem Standort als städtebaulich vertretbar erachtet werden. Zur Sicherung einer einheitlichen Gebäudehöhe und Dachgestaltung im Rahmenplangebiet sowie zur Vermeidung einer übermäßigen baulichen Verdichtung wird die Errichtung eines zusätzlichen VII. Geschosses als Nichtvollgeschoss (z.B. Staffelgeschoss) ausgeschlossen. Im Hinblick auf die Rahmenplanung Rauental Ost, der hier bis zu 5 Vollgeschosse vorsieht) sollen die Festsetzungen einer übermäßigen Höhenentwicklung entgegensteuern und gleichzeitig eine angemessene Nachverdichtung in diesem Innenstadtnahen Quartier ermöglichen.

Für den Teilbereiche MU 2 werden gemäß dem Bestand IV Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Dieser wird somit in seiner Höhenentwicklung gesichert und begrenzt. Den Zielen der Rahmenplanung für das Quartier wird damit entsprochen und zudem gewährleistet, dass der deutlich dominantere Bestandsbau nicht in seiner städtebaulichen Wahrnehmung weiter hervortritt.

Geschossflächenzahl

Um die gewollte Verdichtung nach der Grundidee des städtebaulichen Konzeptes zu ermöglichen, ist es erforderlich, auch die GFZ gemäß des Orientierungswerts für urbane Gebiete nach § 17 BauNVO festzusetzen. Dies steht auch in direkter Beziehung zur festgesetzten GRZ. Eine überproportionale Grundstücksausnutzung wird zudem durch die festgesetzten Baugrenzen, der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Gebäudehöhe ausgeschlossen. Die GFZ ist damit lediglich einer von mehreren Parametern.

Höhe baulicher Anlagen

Wie bereits dargelegt, werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch die absolute Gebäudehöhe ergänzt. Die Festsetzung erfolgt über Normalhöhennull (NHN), sodass eine eindeutige Bestimmung in der praktischen Umsetzung einfach und nachvollziehbar ist.

Wie auch die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse erfolgt hier eine Differenzierung zwischen MU 1 und 2. Dies folgt dem Konzept der Bestandssicherung einerseits und der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Anbau mit moderaten Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne der Nachverdichtung. Die Festsetzung innerhalb des MU 1 beträgt 96 m über NHN, was ca. 22 m über dem vorhandenen Gelände entspricht. Dies begrenzt die maximale Ausnutzung auf ein vertretbares Maß, belässt aber noch ausreichend Spielraum für die spätere Umsetzung. Z.B den Aufbau technischer Anlagen oder eine gewisse Flexibilität bei der Höhenlage des Kellergeschosses (geplante Tiefgarage), welches ggf. auch zum Schutz vor Starkregen etwas über der Geländeoberfläche angeordnet wird. Darüber hinaus soll die bestehende Bildungseinrichtung erweitert werden, bekanntlich werden an derartige Gebäudenutzungen spezielle technische Anforderungen gestellt die höhere Geschosshöhen verlangen. Diesen Ansprüchen wird durch die Festsetzung Rechnung getragen.

Innerhalb des MU 2 orientiert sich die zulässige Gebäudehöhe am Bestand, belässt hier aber ebenfalls einen gewissen Spielraum für ggf. nachzurüstende technische Anlagen. Die hier festgesetzte Höhe von 92 m über NHN entspricht ca. 19 m über der vorhandenen Geländeoberfläche am Gebäude.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Auch in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen wird zwischen MU 1 und 2 differenziert. Während innerhalb des MU 2 die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dem Ziel der Bestandssicherung folgen, grenzt das Baufenster im MU 1 einen untergeordneten Anbau ab. Dabei halten die Baugrenzen einen ausreichenden Abstand zur westlichen, nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze ein, um dem städtebaulichen Erscheinungsbild einer offenen und durchlässigen Bebauung Rechnung zu tragen. Auf die Festsetzung von Baulinien wird dabei bewusst verzichtet, da ein zurücktreten von Baugrenzen vorliegend diesem Ziel eher Rechnung trägt.

Ganz bewusst halten die Baugrenzen, bis auf den verbindenden Aufzugsturm, einen deutlichen Abstand zum Bestandsgebäude als Fuge ein. Dies reduziert die Wirkung des andernfalls sehr langen Baukörpers und trägt zu einer Gliederung und Strukturierung bei. Der geplante Anbau wirkt dadurch vielmehr als ein separater Baukörper und führt zu einem kleinteiligeren Erscheinungsbild.

6.4 Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Im Bebauungsplangebiet sind überdachte Stellplätze (z.B. Carports) und Garagen, mit Ausnahme von Tiefgaragen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hierdurch soll einem möglichen „Wildwuchs“ unterschiedlicher baulicher Anlagen innerhalb des MU entgegengewirkt werden, gleichzeitig kann auf die Möglichkeit zur Anordnung oberirdischer Stellplätze nicht in Gänze verzichtet werden. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die maximal zulässige

Versiegelung hierdurch nicht beeinflusst wird, da diese über die festgesetzte GRZ und zusätzlich über die festgesetzten Grünflächen definiert wird.

Für Tiefgaragen sieht der Bebauungsplan eine entsprechende zeichnerische Abgrenzung vor, sodass auch diesbezüglich die mögliche Ausnutzbarkeit städtebaulich gefasst wird.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen soll im Hinblick auf die gemäß dem Rahmenplan Rauental Ost angestrebte Entwicklung des Gebiets zu einem gemischt genutzten Quartier mit höherem gestalterischem Anspruch ebenfalls einer Regelung unterzogen werden. So werden Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Art von Nebenanlagen wie Gartenhütten oder Müllbehälterstandorte sowie Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung getroffen.

6.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

6.5.1 Grundsätzliche Betroffenheit des Plangebiets durch Lärmimmissionen

Ein wesentlicher Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Diese können unter anderem durch Lärmimmissionen beeinträchtigt werden.

Für das Plangebiet ergibt sich eine Lärmvorbelastung in Form von Verkehrslärmimmissionen durch die unmittelbar südlich gelegene Bahnverbindung und die angrenzenden Straßen. Außerdem grenzen nördlich Gewerbeflächen an das Plangebiet an.

Um die unterschiedlichen Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, exakt zu ermitteln und zu bewerten, wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.[1]. Es untersucht und beurteilt die Lärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Kfz- und Schienenverkehr sowie mögliche Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch bestehende Betriebe in der Umgebung und potenzielle Auswirkungen durch die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs auf die Umgebung.

6.5.2 Vorbelastung des Plangebiets durch Verkehrslärm (Straße und Schiene)

Für die innerhalb des Urbanen Gebiets möglichen schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnnutzung) relevanten Lärmquellen kommen insbesondere die Bahnstrecke, die im Süden an das Plangebiet angrenzende Bardelebenstraße und die im Osten angrenzende David-Röntgen-Straße in Betracht. Bei einer freien Schallausbreitung im Plangebiet, wie sie heute gegeben ist (Status quo), werden am Tag (06:00 bis 22:00 Uhr) im südlichen Teil des Plangebiets Verkehrslärmeiwirkungen (Schienenverkehr) von bis zu rund 68 dB(A) berechnet. Die Geräuschimmissionen in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht sind nahezu identisch.

[1] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr.20, 12 Änderung, Audiotechnik Loch, Ing.-Büro für Akustik, Bericht-Nr.: 250527, 01. Juli 2025 (aktualisiert am 05.03.2026)

Hieraus resultieren Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete von bis zu 8 dB(A) am Tag und 10 dB(A) und höher in der Nacht. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) werden tags in Teilen des Plangebiets und nachts flächendeckend überschritten. Fügt man der Berechnung die geplante Bebauung hinzu, reduzieren sich die Lärmeinwirkungen im nördlichen Teil des Plangebiets deutlich. An der Gebäudefassade zur Bahn hin, ändern sich die Werte nur geringfügig.

Durch den Straßenverkehr werden insb. im Osten und Süden des Plangebiets die Orientierungswerte nachts um bis zu 6 dB(A) und tags um bis zu 3 dB(A) überschritten. Eine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV liegt allein nachts vor. Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung ergeben sich aufgrund der Abschirmwirkung des Baukörpers im rückwärtigen Teil des Plangebiets geringere Belastungen. Auch an den Fassaden, die den Straßen zugeordnet sind, ergeben sich leicht geringere Werte aufgrund der Verortung der Immissionsorte in den Geschossebenen und den Abständen zur Lärmquelle.

Der Mittelungspegel der sich überlagernden Verkehrslärmbelastung im Plangebiet liegt bei bis zu 68 dB(A) tags und nachts.

Im Plangebiet besteht eine hohe Vorbelastung durch Verkehrslärm, welcher durch geeignete Festsetzungen begegnet werden muss.

6.5.3 Vorbelastung des Plangebiets durch Gewerbelärm

Zur Erhebung potenzieller Konflikte durch Gewerbelärm im Plangebiet wurde am 19.09.2019 und am 23.06.2025 eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Diese hat ergeben, dass die Gewerbebetriebe, bestehend aus Handwerks- und Großhandelsbetrieben sowie Büronutzungen, auf den nördlich angrenzenden Grundstücken typischerweise im Tagzeitraum aktiv sind. Die verkehrliche Erschließung dieser Betriebe erfolgt von Norden über eine Stichstraße von der David-Röntgen-Straße.

Die Tore der Hallen liegen an den nördlichen Fassaden. Nordwestlich liegt ein Lagerplatz. Hier werden auch Pkw und Transporter abgestellt. Die maßgeblichen Geräuschemissionen entstehen im nördlichen Bereich und werden durch die Betriebshallen vom Plangebiet abgeschirmt. Westlich der Gewerbebetriebe befindet sich ein allgemeines Wohngebiet (WA), sodass hier die Anforderungen der TA Lärm einzuhalten sind.

Östlich des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen. Unmittelbar an der David-Roentgen-Straße liegen Pkw Parkflächen und Grünflächen. Zufahrten, Hallentore und Freiflächen befinden sich an dem Plangebiet abgewandten Hallenseiten, so dass die geräuschintensiven Vorgänge durch die Betriebsgebäude abgeschirmt werden. Daher ist im Plangebiet nicht mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte eines Urbanen Gebietes (MU) durch die östlichen Gewerbenutzungen zu rechnen. Aufgrund der vorgenannten Einschätzung der Situation wird von einer detaillierten Untersuchung und Berechnung zu den Gewerbelärmimmissionen abgesehen.

In diesem Zusammenhang sind zudem die geltenden planungsrechtlichen Regelungen für das nördlich an das Plangebiet angrenzende Gewerbegebiet zu berücksichtigen. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20 „Bardelebenstraße / Yorckstraße / Moselweißer Straße / Moselring“ - Änderung Nr. 7, handelt es sich vorliegend um ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Insofern sind nur Betriebe zulässig, die die angrenzende Wohnbebauung nicht wesentlich stören. Das hier in Rede stehende Wohngebiet bezeichnet die entlang der Yorckstraße vorhandene Wohnbebauung, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Unter der Prämisse, dass die Gewerbenutzungen keine wesentliche Störung für die westlich anschließende Wohnbebauung bewirken, geht die Untersuchung davon aus, dass eine Störung des südlich geplanten Urbanen Gebiets somit ebenfalls nicht zu erwarten ist. Da die TA Lärm keine Unterscheidung zwischen Innen- und Außenlärmpegel trifft (gemäß Anhang zur TA Lärm: maßgeblicher Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster), gilt die vorstehend getroffene Annahme für die Außenwohnbereiche gleichermaßen.

6.5.4 Potenzielle Lärmauswirkungen der Planung

Das geplante Vorhaben selbst kann im Wesentlichen durch mögliche Tiefgaragenzufahrten zu Lärmbelastungen der Umgebungsbebauung führen. Im Übrigen sind durch die Festsetzung eines urbanen Gebiets keine wesentlichen Störungen der benachbarten Wohnbebauung zu erwarten.

Hinsichtlich potenzieller Auswirkungen durch die Tiefgaragenzufahrt wurden beispielhafte Berechnungen durchgeführt, die belegen, dass diese grundsätzlich mit der benachbarten Wohnbebauung verträglich gestaltet werden kann. Da es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist die Lage einer Tiefgaragenzufahrt bzw. das Vorhandensein einer Tiefgarage an sich nicht abschließend festgelegt. Insofern sind auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der konkreten Gebäudeplanung ggf. weitergehende Nachweise zu führen.

6.5.5 Maßgebliche schalltechnische Konflikte

Wie die vorangehenden Ausführungen zeigen, werden die maßgeblichen schalltechnischen Konflikte im Plangebiet durch den Verkehrslärm, an erster Stelle die Immissionen der Bahnstrecke, verursacht.

Zwar besitzen die genannten schalltechnischen Orientierungswerte keine Verbindlichkeit, jedoch sollten sie im Zuge der Bauleitplanung im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen – und hierzu zählen auch Urbane Gebiete – nach Möglichkeit eingehalten werden.

Insofern war zu prüfen, wie das Plangebiet vor dem Verkehrslärm der Bahnstrecke einerseits, aber auch gegenüber dem Straßenverkehrslärm andererseits geschützt werden kann. Die diesbezüglichen grundsätzlichen Möglichkeiten sowie die schließlich gewählten konkreten Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen werden nachfolgend im Einzelnen erläutert.

6.5.6 Grundsätzliche Möglichkeiten der Lärmminderung

Grundsätzlich kommen zum Schutz vor Lärmimmissionen mehrere Möglichkeiten in Betracht. Naheliegend ist zunächst eine Verringerung der Lärmemissionen, also der Geräusche an der Lärmquelle. Hierauf besteht durch die Bauleitplanung aber in der Regel, so auch vorliegend, kein Einfluss, da es sich um bestehende übergeordnete Straßen und Schienenverkehrswege handelt, deren Verkehrsstärke durch Maßnahmen, die mit dem Bebauungsplan zu beeinflussen wären, nicht gesteuert werden kann.

Nach dem „Trennungsprinzip“ des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind emittierende und lärmempfindliche Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten möglichst vermieden werden. Insofern bietet sich in der Umgebung emittierender Gebiete oder Anlagen als nächstes die Festsetzung von Gebietsarten an, die unempfindlich gegenüber Geräuscheinwirkungen sind, also insbesondere von Industrie- oder Gewerbegebieten oder auch bestimmten Sondergebieten. Zum einen widerspricht dies jedoch im vorliegenden Fall den übergeordneten Planungszielen der Stadt Koblenz, zum anderen würden entsprechende Gebiete ihrerseits Störungen auf die Nachbarschaft verursachen, weswegen diese Möglichkeit ebenso wenig konfliktfrei ist.

Die Vergrößerung von Abständen zwischen Emittent und Immissionsort ist dem Grunde nach ebenfalls ein geeignetes Mittel zur Verminderung von Geräuscheinwirkungen. Das Plangebiet ist allerdings beidseitig (im Süden durch die Bahn und die Bardelebenstraße, im Osten durch die David-Röntgen-Straße) von Lärmquellen umgeben, so dass eine ausreichende Vergrößerung von Abständen nicht möglich ist.

Als nächste Möglichkeit sind aktive Lärmschutzmaßnahmen, z.B. die Aufschüttung eines Lärmschutzwalls oder die Errichtung einer Lärmschutzwand, zu prüfen. Sie müssten allerdings aufgrund der Lage der Schallquellen und der Ausprägung der Lärmimmissionen, so dimensioniert sein, dass sie eine enorme Höhe aufweisen und damit sehr viel Fläche verbrauchen (Lärmschutzwall) oder andere Schwierigkeiten, z.B. im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, die Statik, die Verschattung u.Ä. mit sich bringen. In Abwägung der verschiedenen Belange hat sich die Stadt Koblenz daher gegen solche Maßnahmen entschieden. Sie werden in der örtlichen Situation als nicht angemessen erachtet.

Als letzte Möglichkeit sind passive Schallschutzvorkehrungen in Betracht zu ziehen. Diese sind z.B. der Einbau ausreichend isolierter Fenster, die meist in Kombination mit künstlichen Lüftungseinrichtungen zum Einsatz kommen. Sie schützen zwar die Innenbereiche (z.B. Wohn- und Aufenthaltsräume in den Gebäuden) in ausreichendem Maße, entfalten jedoch keine Wirksamkeit in den Außenbereichen (z.B. Balkone, Terrassen, Loggien). Sie sind dem Grunde nach aber zum Schutz gegen Verkehrslärm geeignet und daher in Erwägung zu ziehen.

Aus den vorgenannten Gründen enthält die schalltechnische Untersuchung die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel sowie entsprechende

Festsetzungsvorschläge für den Schutz der schutzbedürftigen Räume. Es wird hierdurch sichergestellt, dass innerhalb der Wohn-, Schlaf, Büro-, Unterrichts- und Aufenthaltsräumen ein entsprechender Schutz besteht und dem Ruhebedürfnis Rechnung getragen wird. Hiermit kann der Lärmkonflikt bestmöglich bewältigt und dennoch die angestrebte Nutzung etabliert werden.

Auch wenn vorliegend festgestellt wurde, dass die nördlich angrenzenden Gewerbeflächen keinen Lärmkonflikt verursachen und die TA-Lärm zudem keine Innenlärmpegel kennt, wurde bei der Berechnung der Außenlärmpegel der potenzielle Gewerbelärm eingestellt. Insofern besteht auch hier für die schutzbedürftigen Räume ein geeigneter Schutz.

Die Festsetzungsvorschläge für die notwendigen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel sowie der Einbau schallgedämpfter Lüftungsanlagen wurden in die Textfestsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

6.5.7 Schutz der Außenwohnbereiche

Mit den vorausgehend dargelegten passiven Schallschutzmaßnahmen ist sichergestellt, dass ein ausreichender Schallschutz für Aufenthalts- und Schlafräume gewährleistet wird. Dies schließt vorliegend auch potenziellen Gewerbelärm mit ein. Neben den schutzbedürftigen Räumen dienen aber auch Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien dem Aufenthalt von Menschen.

Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen sind in Ihrer Schutzwürdigkeit nicht mit Wohn- oder Schlafräumen zu vergleichen. Dennoch sind Außenwohnbereiche bei zu hohen Geräuschimmission nicht als Orte zur Erholung nutzbar. Ein Immissionsgrenzwert für Außenwohnbereiche leitet sich aus §2 16. BImSchV [7] ab. Hier wird für *Kern-, Dorf-, Mischgebiete* und *Urbane Gebiete* ein Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) am Tag angegeben. Nachts (22:00 – 6:00 Uhr) besteht für Außenwohnbereiche kein Schutzbedürfnis.

Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche sind somit erforderlich, wenn der für den Tageszeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) ermittelte Beurteilungspegel höher als **64 dB(A)** beträgt, und es für die Nutzungseinheit keinen weiteren Außenwohnbereich gibt, der unterhalb dieses Grenzwertes liegt. Schallschutzmaßnahmen sollten zunächst durch eine Orientierung der Außenwohnbereiche an die lärmabgewandten Gebäudefassaden erfolgen. Weitere Maßnahmen können Abschirmungen oder Verglasungen sein.

Die Lärmbelastung der Außenwohnbereiche liegt größtenteils nur auf der südlichen Fassade oberhalb des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV. Durch eine entsprechende Grundrissgestaltung können Außenbereiche an der Südfassade vermieden werden. Durch Vor- und Rücksprünge der Fassade können Zonen mit verringerter Lärmbelastung ausgebildet werden. Die Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BimSchV liegt an der Südfassade am Tag mit maximal 4 dB in einem niedrigen Bereich. Somit besteht die Möglichkeit, durch Abschirmungen und Verglasungen der

Außenwohnbereichen, auch an der Südfassade die Grenzwerte der *16.* BimSchV einzuhalten.

Da es sich vorliegend um eine Planung im Bestand und eine Innenentwicklung handelt, sollten Orientierungswertüberschreitungen in einem bestimmten Rahmen in die Abwägung eingestellt werden. Eine gewisse Lärmbelastung sollte innerhalb des urbanen, vorbelasteten Bereichs mit seinen seit vielen Jahrzehnten vorhandenen und bekannten Lärmquellen zumutbar und vertretbar sein. Aus den vorgenannten Gründen sollte vielmehr auf eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und weniger auf die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 Rücksicht genommen werden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass es vorliegend allein um die Außenwohnbereiche geht, die im Vergleich zu schutzbedürftigen Räumen eine verringerte Schutzbedürftigkeit aufweisen, da sie in der Regel nicht dem dauerhaften Aufenthalt oder dem Schlafen dienen.

Vor diesem Hintergrund beinhaltet die Untersuchung Festsetzungsvorschläge für den Schutz der Außenwohnebereiche, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Da insb. die Anordnung von Außenwohnbereichen den nachfolgenden Objektplanungen vorbehalten ist, sind weitergehende Details im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beurteilen.

6.6 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im vorliegenden Bebauungsplan werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) getroffen.

Sie beziehen sich auf die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen. Diese sind lediglich an der Stätte der Leistung zulässig, um ihre Anzahl zu begrenzen und damit die städtebauliche Gestalt des Gebietes zu wahren. Zudem sollen Werbeanlagen in Größe und Höhe begrenzt werden. Gemäß der Rahmenplanung Rauental Ost, soll das Gebiet von der derzeit gewerblich dominierenden Nutzung zu einem gemischtgenutzten Gebiet mit höherem gestalterischen Anspruch entwickelt werden, weshalb entsprechende Regularien für Werbeanlagen in die Planung aufgenommen wurden. Da es sich bei Betrieben im Plangebiet regelmäßig nur um kleinere Anlagen handelt, ist eine entsprechende Begrenzung sowie der Ausschluss von Fremdwerbungen angemessen.

Zudem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Beleuchtung der Außenfassaden, die dem gleichen Zweck dienen. Frei brennende Leuchtmittel, direkt nach außen gerichtete Beleuchtungssysteme und dynamische Beleuchtungen, wie etwa blinkende Installationen, Farbwechsler usw., sind unzulässig, da sie ebenfalls negativen Einfluss auf die Gestaltung des Plangebietes haben und regelmäßig zudem das Wohnen stören. Außerdem dient die Festsetzung dem Schutz der Insektenfauna, indem bestimmt wird, dass nur insektenfreundliche Leuchtmittel, wie etwa Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen, verwendet werden dürfen. Zudem dürfen nur

vollständig abgeschlossene Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern und deren Tötung zu vermeiden.

Zur Gestaltung des obersten Geschosses und der Reduzierung der städtebaulichen Wirkung desselbigen wird für das MU 1 mittels separater Baugrenzen für das oberste Geschoss festgesetzt, dass dieses als Staffelgeschoss auszubilden ist. Dies bedeutet vorliegend, dass das sechste Vollgeschoss entlang der westlichen Gebäudeseite auf ganzer Länge mind. 2 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sein muss. Zusätzlich wird festgesetzt, dass ein weiteres Geschoss als Nicht-Vollgeschoss unzulässig ist. Die Regelungen stellen sicher, dass die Planung den Zielsetzungen des Rahmenplans Rauental Ost entspricht. Dieser sieht für das Quartier maximal 5 Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss vor. Diesem Ziel wird durch die Bebauungsplanfestsetzungen Rechnung getragen.

6.7 Landespflegerische Festsetzungen

Zwar ergibt sich bei einem Bebauungsplan nach § 13a BauGB kein naturschutzfachliches Ausgleichserfordernis, und auch eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind hier entbehrlich, dennoch sind die wesentlichen Umweltbelange zu beachten, wozu auch die Grünordnung und die Landschaftsplanung gehören. Aus diesem Grund wurden im vorliegenden Bebauungsplan auch landespflegerische Festsetzungen getroffen, die der Erhöhung der städtebaulichen Qualität im Plangebiet und der Verbesserung der allgemeinen Umweltbedingungen dienen.

Diese werden nachfolgend kurz erläutert.

6.7.1 Erhalt festgesetzter Grünflächen

Die innerhalb der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind in ihrem Bestand zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Mit der Festsetzung wird neben der festgesetzten GRZ eine gewisse Durchgrünung, insb. der Erhalt der bestehenden Grünflächen sichergestellt.

6.7.2 Begrünung privater Flächen

Für alle privaten Freiflächen, für die keine expliziten Pflanzverpflichtungen getroffen wurden und die nicht als Weg, Zufahrt, Parkplatz oder Freisitz genutzt werden, gilt ebenfalls eine generelle Anpflanzverpflichtung, die sicherstellen soll, dass auch diese Flächen zur Steigerung der Begrünung im Quartier beitragen.

Daher sind hier standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzten. Sträucher sind in kleinen Gruppen anzupflanzen, um eine gestalterische Auflockerung der Flächen zu ermöglichen und bei Bedarf auch notwendiger Wege u.Ä. herzustellen.

6.7.3 Bodenschutz

Als Maßnahme des Bodenschutzes sowie zur Verbesserung des Kleinklimas und zum leichteren Abfluss von Niederschlagswasser wurde festgesetzt, dass für Fußwege, Plätze, Hofflächen, Stellplätze und sonstige Freiflächenbefestigungen, einschließlich Feuerwehraufstellflächen, nur wasserdurchlässige Beläge verwendet werden dürfen. Dies sind z.B. wassergebundene (gewalzte) Decken, Splitt- oder Kiesbeläge, offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine u.Ä.

Die Festsetzung dient der Begrenzung der Versiegelung innerhalb des Plangebietes auf das unvermeidbare Maß. Sie trägt damit auch zu einer weiteren Stabilisierung positiver kleinklimatischer Verhältnisse bei.

6.7.4 Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zur Rückhaltung und Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser wurde festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer mindestens extensiv zu begrünen sind. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 8 cm aufweisen. Für die fachgerechte Umsetzung und Instandhaltung der Dachbegrünung wird auf die Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Ausgabe 2018, verwiesen.

6.8 Hinweise und Empfehlungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch allgemeine Hinweise auf fachgesetzliche Regelungen ergänzt. Die Hinweise betreffen die nachfolgende Umsetzungsebene und sind im Rahmen der Bauausführung oder des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten. Sie entziehen sich dem Regelungsgehalt des Baugesetzbuchs. Im Folgenden werden die im Rahmen der Bauausführungen für den besonderen Artenschutz zu beachtenden Regelungen und einzuleitenden Maßnahmen genauer beschrieben.

Der Vorhabenträger darf nicht gegen die im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle durch europäisches Gemeinschaftsrecht geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zaun- und Mauereidechsen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird hingewiesen. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

Aus den vorgenannten Gründen wurden planbegleitend entsprechende Fachbeiträge (faunistischer Fachbeitrag Mauereidechse, Allgemeine artenschutzrechtliche Prüfung) erarbeitet.

Im Ergebnis bestehen keine Anhaltspunkte zur Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG, sofern bestimmte Maßnahmen im Rahmen der späteren Bauausführung umgesetzt werden.

Zum Schutz der südlich des Plangebiets innerhalb der Bahnanlagen und der straßenbegleitenden Böschung befindlichen Mauereidechsenpopulation, ist während der Aktivitätsphase der Mauereidechsen (März – Oktober) ein Reptilienschutzzaun (Eidechsenschutzzaun, z. B. als Metallgitterzaun mit einer Plane im bodennahen Bereich bis zu einer Höhe von 0,5 m) im Süden des Plangebiets, von Westen entlang der öffentlichen Grünfläche und im weiteren Verlauf entlang der privaten Grünfläche bis zur David-Röntgen-Straße zu errichten. Der Schutzzaun sollte währende der Aktivitätsphase der Mauereidechsen in der Zeit von Anfang März bis Ende Oktober errichtet werden. Er dient dem Schutz der Tiere während der Bauphase, da hierbei eine baubedingte Tötung und damit ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände der § 44 BNatSchG ff nicht ausgeschlossen werden kann.

Zur Entwicklung der Population kann zudem die im Süden des Plangebiets zum Erhalt festgesetzte Grünfläche genutzt und aufgewertet werden. Durch das Anlegen von divers gestalteten Sonnenplätzen, die als Steinschüttungen aus ortstypischem Gestein sowie Versteckmöglichkeiten in Form von Ruderal- und Krautsäumen, kann die Fläche zum weitergehenden Artenschutz beitragen. Die Maßnahme ist für die Vermeidung von Verbotstatbeständen nicht erforderlich, sondern dient als zusätzliche Entwicklungsmaßnahme.

Zur Kontrolle der fachgerechten Umsetzung wird zudem eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

Weitergehend erfolgt der Hinweis auf die Einhaltung der gesetzlichen Schonzeiten für die Rodung bzw. der Beseitigung von Bewuchs.

6.9 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichregelung

Gemäß § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe in den Fällen des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche weniger als 20 000 m²), die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Die Eingriffe sind in diesem Fall nicht ausgleichpflichtig.

Die Tatbestandsmerkmale treffen vorliegend zu, sodass förmliche Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplans nicht erforderlich sind.

7. Berücksichtigung der Umweltbelange

Auch wenn im vorliegenden Verfahren gemäß § 13a BauGB keine förmliche Umweltprüfung durchzuführen ist, sind die Umweltbelange und mögliche Betroffenheiten von Schutzgütern in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die potenziellen Auswirkungen auf betroffene Schutzgüter überschlägig beschrieben und bewertet.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass mit Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung, wie vorliegend geplant, weniger Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, als mit der Beanspruchung gänzlich unberührter Freiflächen im Außenbereich.

Die Innenentwicklung nutzt die bereits vorhandene Infrastruktur und trägt somit zu einer Reduktion des Flächenverbrauchs bei.

Unabhängig hiervon sind mit Maßnahmen der Innenentwicklung regelmäßig auch Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

Derartige Eingriffe sind aber unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets und seiner bestehenden Nutzung nicht erheblich. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche weist keinen Bewuchs auf, der Boden verfügt aufgrund der hohen Verdichtung nur über geringes Retentionsvolumen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Boden, Wasser oder Klima/Luft sind insofern als gering einzustufen, zudem werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Minderung getroffen (z.B. Dachbegrünung, versickerungsfähige Bodenbeläge, Erhalt der bestehenden Grün- und Pflanzstrukturen).

Mögliche Auswirkungen auf besonders geschützte Tierarten waren im vorliegenden Fall aufgrund der südlich des Plangebiets vorhandenen Eidechsenpopulation nicht von vornherein auszuschließen. Weitergehende Betroffenheiten konnten durch die allgemeine Artenschutzprüfung aber ausgeschlossen werden.

Aus den vorgenannten Gründen wurde planbegleitend ein faunistischer Fachbeitrag „Mauereidechse“ erstellt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass durch die geplanten Baumaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden, sofern bestimmte Maßnahmen, insb. die Abschirmung des Baufeldes gegenüber der südlich ansässigen Eidechsenpopulation, ergriffen werden. Insgesamt können erhebliche Beeinträchtigungen der Tierwelt damit ausgeschlossen werden.

Schutzgebiete, insb. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die potenziellen Auswirkungen auf den Menschen sind aufgrund der Nachverdichtung innerhalb dieses urban geprägten und bereits verdichteten Bereichs ebenfalls als gering einzustufen. Die Bildung von Wärmeinseln wird durch die Planung, unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung und der verdichteten Umgebung, nicht wesentlich gesteigert. Unvertretbare Lärmauswirkungen durch die geplante Nutzung auf die Umgebung sind nachweislich nicht zu erwarten bzw. können durch organisatorische und/oder bauliche Maßnahmen vermieden werden. Die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet, insb. verursacht durch den Schienenverkehr, sind teilweise erheblich, können aber durch geeignete Maßnahmen gemindert und auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Insgesamt kann damit festgehalten werden, dass wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter nicht zu erwarten sind bzw. durch Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen deutlich reduziert werden können.

8. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit - Gender Planning

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans planungsrechtlich abgesicherte städtebauliche Konzeption eines nutzungsgemischten Quartiers im Sinne eines „Urbanen Gebietes“ lässt keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugungen erwarten.

Die Bestandssituation in der Umgebung wird deutlich aufgewertet. Im Plangebiet selbst entsteht eine angemessene bauliche Verdichtung, die trotzdem genügend Grünflächen und Freiräume bietet. Die nicht über das Bauplanungsrecht regelbaren Inhalte und weitergehenden Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden sich an den hierfür gültigen (geschlechterneutralen) Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren haben.

9. Zusammenfassende Abwägung

Die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 31.03.2026 bis einschließlich 05.05.2026 statt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insgesamt 22 Stellungnahmen vorgetragen, hiervon sind 10 ohne Bedenken oder Anregungen und 11 beinhalten lediglich Inhalte, die zur Kenntnis genommen werden.

Die Äußerungen umfassen im Wesentlichen Hinweise auf fachgesetzliche Vorgaben, welche die nachfolgende Ausführungs- und Genehmigungsebene betreffen. Diese sind teilweise in Form von Hinweisen auf die einschlägigen Gesetze und Normen in Kapitel D der Textfestsetzungen aufgenommen oder im Übrigen zur Kenntnis genommen worden. Hierbei handelt es sich u.a. um Angaben zu potenziellen Kampfmittelvorkommen, archäologische Verdachtsflächen oder vorhandene Leitungstrassen.

Es verbleibt insofern eine Stellungnahme mit abwägungsrelevanten Inhalten, auf die im Folgenden näher eingegangen wird.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Referat 32, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz bat in ihrer Stellungnahme um Ergänzung der Unterlagen durch eine Wasserhaushaltsbilanz z.B. nach dem Arbeitsblatt DWA-M 102 Teil 4 und wies zudem auf mögliche Fehler der Starkregengefahrenkarten hin.

Hinsichtlich der Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz ist zu berücksichtigen, dass das vorgenannte Merkblatt keine gesetzliche Verpflichtung beinhaltet, die einen sog. Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz für jedwede Planung verbindlich vorschreibt. Wie viele andere Belange muss die Niederschlagswasserbeseitigung im Rahmen von städtebaulichen Planungen berücksichtigt und in eine sachgerechte Abwägung eingestellt werden. Selbstverständlich bleiben die gesetzlichen Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung hiervon unberührt, der Nachweis deren Einhaltung erfolgt aber üblicherweise im Rahmen der Einzelgenehmigung des jeweiligen Bauvorhabens. Ergänzend bestehen bereits einschlägige Vorgaben des städtischen Abwasserwerks, die in den Hinweisen der Textfestsetzungen enthalten und bei der Ausarbeitung des Entwässerungsgesuchs zu berücksichtigen sind.

Das oben genannte Merkblatt kann eine hilfreiche Grundlage hinsichtlich Ermittlung, Bewertung und Reaktion auf Veränderungen des Wasserhaushalts durch städtebauliche Planungen darstellen. In jedem Einzelfall ist aber im Rahmen der Abwägung auch der jeweilige Mehrwert oder der potenzielle Erkenntnisgewinn einer umfangreichen Wasserhaushaltsbilanz in Abhängigkeit der Planungsinhalte sowie Lage und Nutzung des jeweiligen Plangebiets zu beurteilen. Das Merkblatt richtet sich u.a. an städtebauliche Neuerschließungen von Siedlungsflächen sowie städtebauliche Überplanung von Siedlungsgebieten (z.B. Nachverdichtung, Nutzungskonversion, städtebauliche Sanierung [vgl. Merkblatt DWA-M 102 Teil 4, Seite 10]). Vorliegend erfolgt eine Überplanung von Siedlungsgebieten, die durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie Veränderungen von Baulinien und Baugrenzen als Nachverdichtung bezeichnet werden kann. Eine Überplanung bislang unbebauter oder unversiegelter Flächen erfolgt jedoch nicht. Die Flächen westlich des bestehenden

Gebäudes (MU 1) sind im Bestand nahezu vollständig durch einen Parkplatz baulich genutzt, die Fläche ist weitestgehend versiegelt bzw. hochverdichtet. Das MU 2 bildet lediglich den vorhandenen Bestand ab. Anzumerken ist, dass die vorhandenen Freiflächen planungsrechtlich gesichert und damit bestehende Versickerungsflächen erhalten werden.

Durch die Planung sind keine erheblichen Veränderungen des Wasserhaushalts im Vergleich zum derzeitigen Bestand zu erwarten. Der Bebauungsplan berücksichtigt Belange der lokalen Wasserhaushaltsbewirtschaftung durch entsprechende Festsetzungen, die bislang für das Plangebiet nicht verbindlich geregelt sind. Ein Vergleich mit einem unbebauten Ursprungszustand würde zwar erwartungsgemäß Unterschiede aufzeigen, bildet jedoch nicht die maßgebliche planerische Ausgangssituation ab, da das Plangebiet bereits baulich genutzt und weitgehend versiegelt ist und die Planung der Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB dient. Vor diesem Hintergrund ist derzeit nicht erkennbar, dass eine vollständige Wasserhaushaltsbilanz zusätzliche entscheidungserhebliche Erkenntnisse liefern würde, zumal der Bebauungsplan bereits Maßnahmen zur Bewirtschaftung des lokalen Wasserhaushalts beinhaltet, die den Maßnahmen des betreffenden Merkblatts entsprechen.

Drei der nach Tabelle 3 des Merkblatts genannten Maßnahmen (Dachbegrünung, Freiflächenbegrünung, wasserdurchlässige Flächenbefestigungen) sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Vorgaben des städtischen Abwasserwerks für das spätere Entwässerungsgesuch umfassen zudem Verdunstungsmulden mit oder ohne Überlauf an eine unterirdische Versickerungsanlage, sofern die Boden- und Baugrundverhältnisse dies zulassen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, sind Bewirtschaftungsmaßnahmen zur Drosselung der Niederschlagswasserabflüsse notwendig.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine Vielzahl der Bewirtschaftungsmaßnahmen des Merkblattes zur Annäherung des Wasserhaushalts an den unbebauten Referenzzustand vorliegend umgesetzt werden. Weitergehende Maßnahmen wären angesichts der Lage des Plangebiets und der Planungsziele, insbesondere der Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Siedlungslage, nur eingeschränkt umsetzbar und würden in einen planerischen Zielkonflikt mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung treten. Insgesamt sind gegenüber dem heutigen Bestand positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Unter Berücksichtigung der vorausgehenden Ausführungen wird daher davon ausgegangen, dass eine ergänzende vollständige Wasserhaushaltsbilanz derzeit keine zusätzlichen entscheidungserheblichen Erkenntnisse erwarten lässt, sodass im vorliegenden Fall von ihrer Erstellung abgesehen wird.

Bezüglich der Anmerkungen der SGD Nord zu möglichen Fehlern in der Starkregengefahrenkarte sei erläutert, dass die Starkregengefahr für das Plangebiet in Kapitel 4.8 umfangreich dargelegt wird. Angesichts der räumlich begrenzten Ausprägung und potenziellen Einstauhöhen bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis gemäß den Starkregengefahrenkarten wird die Überflutungsgefahr als mäßig eingestuft. Hierauf kann durch geeignete Objektschutzmaßnahmen im Rahmen der Hochbauplanung reagiert werden. Die Gefährdungen werden insoweit in der Planung berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

Dass nach Einschätzung der SGD Nord ggf. ein fehlerhaftes Geländemodell den Karten zu Grunde liegt, kann bei weiteren Planungen in dem betreffenden Bereich berücksichtigt werden. Vorliegend betreffen die Anmerkungen Flächen außerhalb des Plangebiets.

Weitere Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten wurden nicht vorgetragen.

10. Kosten

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich vollständig in privatem Eigentum und sind erschlossen. Erschließungsmaßnahmen oder die Schaffung weitergehender Infrastruktur bzw. Investitionen in die Baureifmachung sind nicht erforderlich. Alle mit der Planung in Verbindung stehenden Kosten trägt der Vorhabenträger.

11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

In Koblenz im Stadtteil Rauental ist in der David-Röntgen-Straße 10 seit vielen Jahren der Bildungscampus Koblenz des Katholischen Klinikums Montabaur gGmbH ansässig. Am Standort werden bis zu 400 Schülerinnen und Schüler für Pflegeberufe sowie Physiotherapie, Logopädie und anästhesietechnische Assistenz ausgebildet. Aufgrund des hohen Bedarfs soll die Einrichtung durch einen westlichen Anbau erweitert und die Schülerzahl auf über 600 ausgedehnt werden. In diesem Zuge bietet es sich an, innerhalb der Obergeschosse des geplanten Anbaus bezahlbaren, auch öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen. Dies kann auch unmittelbar den Schülerinnen und Schülern zugutekommen.

Unabhängig hiervon ist der Wohnraumbedarf in der Stadt Koblenz hoch, insbesondere an diesem innenstadtnahen Standort.

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 20 „Bardelebenstraße / Yorckstraße / Moselweißer Straße / Moselring“ setzt für den betreffenden Bereich ein Gewerbegebiet fest, zudem lassen die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien keine entsprechende Erweiterung zu. Die geplante Nutzung und Bebauung widerspricht insoweit dem derzeit geltenden Planungsrecht, weshalb die Stadt Koblenz eine Änderung des Bebauungsplans in die Wege geleitet hat.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet neben der Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen, der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in Teilbereichen und der Festsetzung eines urbanen Gebiets zur Sicherstellung einer künftig gemischt genutzten Bebauung auch den Erhalt der bestehenden Grünflächen sowie Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Bahnlärm) auf das Plangebiet.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind mit der Planung nicht verbunden.

12. Verzeichnis der verwendeten Grundlagen

Informelle Planungen

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Koblenz, 2016

Rahmenplan zwischen Moselweißer Straße und Bardelebenstraße sowie Yorckstraße und Moselring – Rauental

Fachgutachten

Allgemeine artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 20, Änderung Nr. 12, Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH, Hermine-Albers-Straße 3, 54634 Bitburg, Januar 2026

Faunistischer Fachbeitrag Mauereidechse zum Bebauungsplans Nr. 20, Änderung 12, Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH, Hermine-Albers-Straße 3, 54634 Bitburg, Januar 2026

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 20, 12. Änderung, Geräuscheinwirkung durch Gewerbe und Verkehr im Plangebiet „Bardelebenstraße / David-Roentgen-Straße 10“, Ingenieurbüro Audiotechnik Loch, 01.07.2025 (aktualisiert am 05.03.2026)

13. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung des Plangebiets 4
Abbildung 2: Stadtplan der Stadt Koblenz mit Darstellung des Plangebiets 7
Abbildung 3: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets 7
Abbildung 4: Vorhabenplanung, Freiraumkonzept 10
Abbildung 5: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald mit Darstellung der Lage des Plangebiets Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald I eigene Darstellung I ohne Maßstab 13
Abbildung 6: Auszug aus dem FNP der Stadt Koblenz mit Darstellung der Lage des Plangebiets Quelle: Geoportal der Stadt Koblenz I eigene Darstellung I ohne Maßstab 14
Abbildung 7: Darstellung der Höhenverhältnisse mit Eintragung der Lage des Plangebiets Quelle: © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz I eigene Darstellung I ohne Maßstab 19
Abbildung 8: Karte mit potenziellen Wassertiefen und Eintragung der Lage des Plangebiets Quelle: © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz I eigene Darstellung I ohne Maßstab 19
Abbildung 9: Vorhabenplanung, Lageplan 23