

# Stadt Koblenz



**Bebauungsplan Nr. 67:  
Wohngebiet zwischen Mozartplatz /  
Beethovenstraße / Rheinau /  
Haydnstraße (Änderung Nr. 1)" -  
"Musikerviertel"**

## Begründung

**BACHTLER  
BÖHME +  
PARTNER**

**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER  
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL  
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL  
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5  
67655 KAISERSLAUTERN  
TELEFON: (0631) 36 158-0  
TELEFAX: (0631) 36 158-22  
E-MAIL: buero@bbp-kl.de  
INTERNET: www.bbp-kl.de

## **Stadt Koblenz**

### **Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 67: "Wohngebiet zwischen Mozartplatz/Beethovenstraße/Rheinau/Haydnstraße (Änderung Nr. 1)" - "Musikerviertel"

## **Begründung (Entwurf) zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

### **1. Allgemeine Angaben**

#### **1.1 Erfordernis und Zweck der Planung**

Auf der Insel Oberwerth in der Stadt Koblenz befindet sich das Gelände der Erziehungswissenschaftlichen Hochschule (EWH). Der Standort wurde mit dem Umzug der universitären Einrichtungen in den II. Bauabschnitt der Fachhochschule Karthause aufgegeben und steht damit für eine neue Nutzung zur Verfügung. Das Areal liegt in direkter Nähe zum Rheinufer und stellt aufgrund seiner Lage und des hervorragenden Umfelds eines der hochwertigsten Flächenpotentiale der Stadt Koblenz und eine wertvolle Ressource für die Stadtentwicklung dar. Die Entfernung zu Innenstadt und Hauptbahnhof beträgt nur ca. 2 km.

Das Land Rheinland-Pfalz als Eigentümer der Liegenschaft strebt zusammen mit der Stadt Koblenz eine städtebauliche Neuordnung und eine angemessene Nachnutzung des Areals an.

Die Insel Oberwerth stellt einen der begehrtesten Wohnstandorte innerhalb der Stadt Koblenz dar. Es ist daher beabsichtigt, den ehemaligen Universitätsstandort im Zuge der Umnutzung primär in ein gehobenes Wohngebiet umzuwandeln.

Die durch die Lage im Überschwemmungsgebiet des Rheins und innerhalb der Zone IIIA des Wasserschutzgebiets "Oberwerth" gegebenen wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Rahmenbedingungen sowie die denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen begründen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Durchführung eines förmlichen Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens nach BauGB. Der Stadtrat Koblenz hat daher in seiner Sitzung am 14.12.2007 den Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr.67 "Wohngebiet zwischen Mozartplatz / Beethovenstrasse / Rheinau / Haydnstrasse (Änderung Nr. 1)" gefasst.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll der ca. 3 ha große, ehemalige Fachhochschulstandort städtebaulich und funktional neu geordnet werden.

#### **1.2 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB i.V. mit § 13 BauGB**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das Plangebiet ist allseits von städtischen Bau- und Nutzungsstrukturen umgeben; der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Bauflächenpotenziale.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Demnach ist eine Vorprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB nicht erforderlich.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Die Stadt Koblenz kommt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13 a BauGB i.V. mit § 13 BauGB als Bebauungsplan der Innenent-

wicklung aufgestellt. Die Stadt Koblenz verzichtet aufgrund der vorgenannten Rahmenbedingungen auf die Durchführung einer Umweltprüfung.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Vorstadt auf der Insel Oberwerth, unmittelbar am Rhein. Im Norden grenzt das Freibad Koblenz an. Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 3 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Nordwesten durch die Bestandsbebauung des angrenzenden Bebauungsplangebiets Nr. 127 "Wohngebiet Oberwerth" sowie durch die Haydnstraße,
- Im Osten durch die Straße "Rheinau",
- im Südosten, Süden und Südwesten durch den Beethovenplatz, die Beethovenstraße, den Mozartplatz und die Mozartstraße,
- im Nordwesten durch die Simrockstraße.

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:500.

### 1.4 Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 67 "Erziehungswissenschaftliche Hochschule Oberwerth") vor, der den größten Teil seines räumlichen Geltungsbereichs als Sondergebiet "Hochschule" festsetzt. Ein kleiner Teilbereich an der Simrockstraße ist als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Die bisherigen Festsetzungen werden durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des neuen Bebauungsplans Nr.67 "Wohngebiet zwischen Mozartplatz / Beethovenstrasse / Rheinau / Haydnstrasse (Änderung Nr. 1)" ersetzt.

### 1.5 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

In der rechtsgültigen Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Koblenz ist der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr.67 "Wohngebiet zwischen Mozartplatz / Beethovenstrasse / Rheinau / Haydnstrasse (Änderung Nr. 1)" als Sonderbaufläche "Hochschule" dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst. Im Zuge dieser Berichtigung werden entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen Wohnbauflächen und eine Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

### 1.6 Bestandssituation im Plangebiet und dessen näherer Umgebung

Das Plangebiet ist allseits von bestehenden städtischen Bau- und Nutzungsstrukturen umgeben. Die Umgebung ist geprägt durch ein gehobenes Wohngebiet mit Villen- und Siedlungshausbebauung aus den 20er und 30er Jahren des letzten Jahrhunderts sowie mittlerweile auch durch neuere, ergänzende Wohnbebauung.

In direkter Nähe befinden sich u.a. ein Yachthafen, ausgedehnte Rheinwiesen und zahlreiche Freizeiteinrichtungen.

Das Gebiet lässt sich grob in vier unterschiedliche Teilbereiche untergliedern:

- Im westlichen Gebietsteil befindet sich ein größerer Sportanlagenkomplex von 1975, der komplett mit einer Tiefgarage unterbaut ist.
- Der zentrale Gebietsteil wird dominiert durch das mehrgeschossige Hörsaalgebäude der Fachhochschule (1975) und ergänzende Hochschulgebäude. Im diesem Bereich befindet sich auch die aus zwei Doppelhäusern und einem Einzel-

haus bestehende denkmalgeschützte Randbebauung der ehemaligen Arndtstraße. Der zentrale Bereich wird darüber hinaus durch eine große, versiegelte Parkplatzfläche geprägt.

- Östlich angrenzend erstreckt sich entlang der Rheinfront das stattliche, denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Erziehungswissenschaftlichen Hochschule, die 1907 ff. im Auftrag des preußischen Kulturministeriums als "Königlich-Preußisches Lehrerinnenseminar" errichtet wurde.
- Der nördliche Teil des Plangebiets wird vor allem geprägt durch die die Rheinfront bestimmenden denkmalgeschützten Gebäude Rheinau Nr. 1 und 2. Im rückwärtigen Bereich dieser Gebäude bestehen Möglichkeiten zur baulichen Nachverdichtung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans.

Die intensive anthropogene Nutzung des Plangebiets und dessen Umgebung beeinflusst den gesamten Planungsraum, so dass natürliche Biotopstrukturen im Plangebiet nicht oder nur in sehr geringem Umfang vorhanden sind.

In den Rand- und Innenhofbereichen sind jedoch teils gehölzdurchsetzte Grünflächen vorhanden. Vor allem entlang der Außengrenzen des Gebiets sind Grünflächen mit teils starkstämmigem, großkronigem Baumbestand vorhanden.

### 1.7 Bodenbelastungen

Durch die vorliegende Bauleitplanung sind gemäß Altablagekataster des Landes Rheinland-Pfalz keine Altablagerungen berührt. Das Altstandortkataster mit Erhebung ehemaliger Industrie-/Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) liegt für den Planbereich bislang nicht vor.

In der Betriebsflächendatei ist im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 3/2 eine Holzhform verzeichnet. Vor Umnutzung der in Rede stehenden Fläche werden daher seitens der Unteren Wasserbehörde weitere Untersuchungen für erforderlich gehalten. Das weitere diesbezügliche Vorgehen ist mit der Oberen Wasserbehörde bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz, abzustimmen.

Im Plangebiet ist ferner damit zu rechnen, dass Munitionsreste angetroffen werden können. Den Bauherrn wird daher geraten, das Grundstück auf mögliche Kampfmittelreste hin untersuchen zu lassen. Eine Auflistung geeigneter Privatfirmen, die hiermit kostenpflichtig vom Grundstückseigentümer beauftragt werden können, kann bei Stadtverwaltung Koblenz erfragt werden.

Bei der Stadt Koblenz liegen keine darüber hinausgehenden Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen vor, die eine Nutzung des Geländes als Wohnstandort einschränken oder ausschließen würden.

## 2. Fachplanungen / Schutzausweisungen / Planungsrelevante Satzungen

Das Bebauungsplangebiet befindet sich vollständig in der Schutzzone III A des mit Rechtsverordnung vom 07.07.1999, AZ 54-11-61-1/1999 zugunsten der Vereinigten Wasserwerke Mittelrhein GmbH festgesetzten Wasserschutzgebiets "Oberwerth". Es liegt ferner vollständig im förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins.

Im Planungsgebiet gibt es keine Schutzgebiete oder -objekte nach den Abschnitten 4 und 5 des LNatSchG Rheinland-Pfalz.

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert und ersetzt einen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 67 "Erziehungswissenschaftliche Hochschule Oberwerth" (siehe Kap. 1.4).

Das Plangebiet ist Teil des Unesco-Welterbegebiets "Oberes Mittelrheintal".

Im Gebiet bzw. in dessen direktem Umfeld befinden sich die nach DSchG unter Schutz stehenden Kulturdenkmäler Rheinau 1, 2, 3 und 4 sowie Arndtsraße 6, 8, 10, und 14. Der Umfang der Kulturdenkmäler Rheinau 1, 2, 3 und 4 bezieht sich nicht nur auf die Gebäude selbst, sondern auch auf die umgebenden Grundstücksflächen.

Kulturgeschichtliche Bodendenkmäler oder archäologische Funde sind im Plangebiet bislang nicht bekannt geworden.

In möglichem Konflikt oder Widerspruch zur vorliegenden Planung stehende sonstige Zielvorstellungen von Fachplanungen sind derzeit nicht bekannt.

### **3. Planungsziel / Bauliches und städtebauliches Konzept**

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung des Plangebiets unter Wahrung der städtebaulichen und landschaftlichen Gebietsausprägung der direkten Umgebung geschaffen werden.

Die Umsetzung des Bebauungsplans erfordert zunächst umfassende und kostenintensive Rückbau-Maßnahmen der vorhandenen Hochschuleinrichtungen der 50/70er Jahre, soweit es sich hierbei nicht um denkmalgeschützte Gebäude handelt.

Die Lage des Gebiets innerhalb der bestehenden Villenstruktur in unmittelbarer Nähe zum Rhein erfordert einerseits eine standortgerechte und städtebaulich hochwertige Qualität sowie eine Architektur, die dem baulichen Umfeld gerecht wird. Andererseits ist aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten auch eine angemessene bauliche Dichte erforderlich, um die spätere Vermarktbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten.

Der denkmalgeschützte Gebäudebestand im Plangebiet wird erhalten und in das neue Nutzungskonzept eingebunden. In Teilbereichen, vor allem entlang der Außen Grenzen des Plangebiets, befindet sich wertvoller Baumbestand, der ebenfalls so weit als möglich in das Baukonzept integriert wurde.

Für die Neubebauung sind bis zu 3-geschossige Gebäude in Form von Einzelhäusern (Stadt villen), Doppelhäusern und verdichteteren Bauformen in Form von Reihenhaustypen auf Eigentumsgrundstücken vorgesehen. Zur Wahrung des villenartigen Charakters der Siedlung sind jedoch vorwiegend aufgelöste Baustrukturen vorgesehen, was in der entsprechenden Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen seinen Ausdruck findet.

Die Erschließung des zentralen Bereichs erfolgt in Form einer über Geh-, Fahr und Leitungsrechte abzusichernden, von der Beethovenstraße nach Norden hin abzweigende Privaterschließung, die in Form einer Schleife wieder an die „Rheinau“ anbindet und auch an die ehemaligen Arndtstraße angeschlossen werden kann. Die ehemalige Arndtsraße bleibt in ihrer derzeitigen Form erhalten. Die im Verlauf der ehemaligen Arndtstraße bestehenden Villen östlich der derzeitigen Sporteinrichtungen werden nach wie vor über diesen bestehenden schmalen Erschließungsweg angeschlossen, der im Zuge der Weiterentwicklung des Plangebiets als Fußgängerbereich ausgewiesen werden soll.

Eine mögliche ergänzende Neubebauung des rückwärtigen Grundstücksteils des privaten Villengrundstücks Rheinau 2, soll ebenfalls durch eine private Erschließung über das Vorderliegergrundstück von der „Reinau“ her gesichert werden.

Die derzeit noch bestehenden Sporteinrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 werden im Hinblick auf die zeitnahe Aufgabe dieser Nutzung ebenfalls überplant. Dabei ist vorgesehen, die unter dem Sportkomplex vorhandene Tiefgarage in ihrem Bestand zu erhalten und weiterhin als Quartiersgarage zu nutzen. Diese Garage bietet Platz für ca. 120 PKW, die auf den künftigen Stellplatzbedarf des Plangebiets angerechnet werden können.

Die Wiedernutzung des Geländes nach Aufgabe der universitären Nutzung entspricht dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und den im BauGB formulierten Zielen bezüglich der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile. Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens wird der Bereich eine spürbare städtebauliche Aufwertung erfahren.

Der Bebauungsplan verfolgt somit insgesamt das Ziel einer unter sozialen, ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten nachhaltigen Stadtentwicklung.

#### **4. Erläuterung der Planung und der Änderungstatbestände sowie wesentliche Abwägungsgesichtspunkte / Erforderlichkeit der getroffenen Festsetzungen**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den in Kap. 3 geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen, wird der überwiegende Teil des Planungsgebiets gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Dabei wird bestimmt, dass in allen Allgemeinen Wohngebieten Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtstädtischen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Der Ausschluss von Tankstellen trägt der gegebenen Erschließungssituation und der Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet Zone III A Rechnung. Hinzu kommt, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Villenstruktur stadtgestalterisch nicht integrierbar sind. Entsprechende Ansiedlungsmöglichkeiten in verkehrstechnisch und städtebaulich besser geeigneten Stadtbereichen von Koblenz sind vorhanden. Die vorstehenden Nutzungssauschlüsse berücksichtigen damit den Zusammenhang des Plangebiets mit dem Stadtzentrum Koblenz und seinen Wohngebieten.

In den Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 6 und WA 7 werden darüber hinaus Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen. Dies erfolgt, um in Anbetracht der bestehenden "Vorbelastung" (vgl. Kap. 4.11: Belange des Immissionsschutzes) das Allgemeine Wohngebiet vor "inneren" Immissionsquellen und Störpotentialen von vornherein zu schützen.

Die Allgemeinen Wohngebiete werden darüber hinaus dahingehend differenziert, dass in den Teilflächen WA 2, WA 3, WA 4 und WA 7 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Betriebe der Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen werden. Diese Nutzungseinschränkung trägt den festgelegten minimierten öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen (sowohl in Bezug auf die erforderlichen Stellplätze als auch in Bezug auf die Fahrgassen) Rechnung.

Darüber hinaus erfolgt im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 eine geschossweise Gliederung nach § 1 Abs. 7 BauNVO, indem die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften auf die Erdgeschosszone beschränkt wird. Mit der vorliegenden Festsetzung der mit Baugrenzen versehenen ausgedehnten überbaubaren Fläche wird bei einer dreigeschossigen Bebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,65 und einer GFZ von 1,8 eine relativ hohe Ausnutzbarkeit ermöglicht. Soweit in diesem Zusammenhang die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (Läden), die der Versorgung des Gebiets dienen, relevant werden kann, soll durch die Festsetzung des Ausschlusses dieser Nutzung oberhalb des Erdgeschosses auch eine räumlich-flächenmäßige Begrenzung erfolgen, die im Zusammenhang mit der Festsetzung über die Baukörpergrößen gem. § 88 Abs.1 Nr.1 LBauO sicherstellt, dass mit dem Umfang der potentiellen Ladenlokale nicht der Wohncharakter des Gebietes unterlaufen wird und sich Störungen durch die Unterbringung und den Betrieb von gewerblichen Nutzungen und Wohnungen auf einer Geschossebene vermeiden lassen. Bei der vor-

liegenden planerischen Berücksichtigung des bauseitig vorgegebenen Tiefgaragenbestandes würde eine sich anbietende Haus-Hof-Bebauung mit abgeschirmten privaten Innenhöfen durch eine mehrgeschossige gewerbliche Nutzung in ihrem Wohnwert stark beeinträchtigt.

Diese besonderen städtebaulichen Gründe i.S.d § 1 Abs.7 BauNVO für die gewählte Festsetzung entspringen der örtlich konkreten Planungssituation, die in ihrer Bestandsstruktur überwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet ist und in diesem Sinne fortentwickelt werden soll. Mit der Gliederung wird auch sichergestellt dass, wie es unter § 4 Abs.1 BauNVO formuliert ist, das zukünftige Gebiet vorwiegend dem Wohnen dient und ein „Umkippen“ des allgemeinen Wohngebietes verhindert wird. Die damit verbundene qualifizierte Einschränkung der Eigentümerbefugnisse ist daher gerechtfertigt.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerstädtisches Gebiet, das von allen Seiten von Bestandsbebauung umgeben ist. Die Höhe der für die Baureifmachung erforderlichen Vorinvestitionen (Abbruchkosten) und die durch die Lage im Wasserschutzgebiet gegebenen Restriktionen (Bauen ohne Keller) machen es erforderlich, die Vermarktbarkeit der Grundstücke nicht durch weitere Einschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung zu gefährden. Aus diesem Grunde wird hinsichtlich der Grundflächenzahl und der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die Allgemeinen Wohngebiete in der Regel von den Höchstwerten der BauNVO ausgegangen.

Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO werden in der Planzeichnung für die Baugebiete WA 1, WA 6 und WA 7 höhere als in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Werte für die Grundflächenzahl festgesetzt. Die jeweilige Grundflächenzahl für diese Baugebiete ergibt sich aus dem Eintrag in die Planzeichnung (Nutzungsschablone). Die Festsetzungen tragen dem Umstand Rechnung, dass aufgrund umfangreicher wasserrechtlicher Restriktionen die Errichtung neuer Unterkellerungen im Plangebiet nicht zulässig ist und die bereits vorhandenen Keller so weit als möglich im Bestand zu Tiefgaragen umgenutzt werden sollen. Die besonderen städtebaulichen Gründe für die Festsetzung sind aufgrund dieser schwierigen wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen gegeben (vgl. auch Kap. 4.5). Die weitestmögliche Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen folgt dem Planungsleitsatz des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist und dabei Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen sind. Es handelt sich bei der angestrebten Tiefgaragennutzung nicht um neue Eingriffe in den Boden oder neue Versiegelungen, sondern lediglich um den Umbau der bereits derzeit vorhandenen Kellergeschosse. Sonstige öffentliche Belange stehen den bezüglich der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO getroffenen Festsetzungen nicht entgegen. Die Überschreitungen der Obergrenze der GRZ bleiben in den Gebieten WA 1 und WA 7 auf das Tiefgaragengeschoss beschränkt und kommen aufgrund der kleinteiligen Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschoss und in den Obergeschossen nicht zum Tragen. Im Gebiet WA 6 wird diese Kleinteiligkeit der Bebauung durch ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzung gesichert (vgl. Kap. 4.17). Die Anforderungen an die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit erfüllt. Die mit den getroffenen Festsetzungen in Teilbereichen zu erreichende höhere bauliche Dichte wird durch umfangreiche, direkt angrenzende öffentliche Freiflächen am Rheinufer und Mozartplatz ausgeglichen. Darüber hinaus werden im Gebiet WA 6 weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ausgeschlossen.

Ergänzend wird bestimmt, dass die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen bzw. Garagengeschosse auch nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind. Mit diesen Festsetzungen wird ebenfalls dem Umstand Rechnung getragen, dass aufgrund der wasserwirtschaftlichen Restriktionen die Errichtung neuer Unterkellerungen nicht zulässig ist und die bereits vorhandenen Keller so weit als möglich im Bestand zu Tiefgaragen umgenutzt werden sollen. Die Festsetzung soll als Anreiz dazu dienen, den ruhenden Verkehr so weit als möglich und zulässig in Tiefgaragen zu konzentrieren.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Trauf- und Gebäudehöhen sowie durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse definiert. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird eine stadtgestalterisch angemessene Gebäudekubatur ermöglicht. Die getroffenen Regelungen gewährleisten ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in den vorhandenen, teilweise denkmalgeschützten Gebäudebestand. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude entsprechen damit der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten.

#### **4.3 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

Innerhalb der offenen Bauweise sind im Regelfall die Abstandsregelungen der LBauO anzuwenden. Diese beschränken sich auf Gesichtspunkte der Gefahrenabwehr (Belichtung, Besonnung, Brandschutz) und verfolgen keine städtebaulichen Ziele. Der Bundesgesetzgeber hat nunmehr die Gemeinden zu abweichenden Regelungen ermächtigt. Seit dem 01.01.2007 kann entsprechend der in § 9 Abs. 1 Nr.2a BauGB enthaltenen Regelung aus städtebaulichen Gründen auch ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB werden im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung für das in der Planzeichnung festgesetzte Allgemeine Wohngebiet WA 6 geringere, als die in § 8 LBauO festgelegten Abstandsflächen ermöglicht. Die getroffene Festsetzung trägt der besonderen baulichen Situation der geplanten Überbauung einer bestehenden Tiefgarage Rechnung. Ziel für das festgesetzte Gebiet WA 6 ist ein hohes Maß an städtebaulicher Raumbildung bei Beachtung der Statik der Tiefgaragendecke.

Damit auch besondere Wohnformen (z.B. Haus-Hof-Bauweise, Bildung von Gassen zur internen Erschließung, Partielle Öffnung der Tiefgaragendecke zur Belichtung und Belüftung) in das Stützenraster der Tiefgarage passen, werden "Fugen" von mindestens 4 m Breite zwischen den Baukörpern festgesetzt. Der Nachweis über eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie über die Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz ist vom Bauantragssteller zu führen.

#### **4.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen**

Die geplante Neubebauung soll der für die Insel Oberwerth typischen baulichen Ausprägung mit Einzelbaukörpern gerecht werden.

Das Plangebiet wird daher zum überwiegenden Teil durch die Festsetzung der offenen Bauweise bestimmt. Zur Gewährleistung des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes und des darin festgelegten Wohnungs- und Grundstücksgefüges wird die Zulässigkeit dabei in einzelnen Teilbereichen nochmals differenziert und auf Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser begrenzt.

Im Gebiet WA 4 wird eine abweichende Bauweise "a1" in Form einer einseitigen Grenzbebauung der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Hierdurch werden großzügigere bemessene, nicht überbaubare Grundstücksflächen auf der Südseite der Gebäude ermöglicht.

Die für das Gebiet WA 5 festgesetzte abweichende Bauweise "a2" trägt dem Umstand Rechnung, dass das bereits bestehende Gebäude (Lehrerinnenseminar) zwar seitliche Grenzabstände einhält, jedoch eine Länge von mehr als 50 m aufweist.

Im gesamten Plangebiet wird zugunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherrn auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die festgesetzten Baugrenzen hinreichend definiert. Die Dimensionierung der damit gebildeten Bauflächen ist ausreichend für die vorgesehenen Nutzungen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 wird über dem Grundriss der bestehenden Tiefgarage eine durchgehende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Dies sichert die notwendige Flexibilität bei der Überbauung der Garage und gewährleistet die aus statischen Gründen erforderliche Anpassbarkeit der Überbauung an das vorhandene Stützenraster. Um dennoch auf die Maßstäblichkeit der Kubatur der hierbei möglichen Einzelbaukörper einzuwirken, wird ergänzend durch eine bauordnungsrechtliche Regelung festgesetzt, dass die Baumasse der Erdgeschosses und der Obergeschosses so zu gliedern ist, dass einzelne Baukörper entstehen, deren Breite 20 m nicht überschreitet und deren Tiefe max. 17 m nicht überschreitet (vgl. Kap. 4.17).

Entsprechend der bereits erläuterten Planungsabsicht, die Unterbringung von Tiefgaragen so weit als möglich im Rahmen der bereits bestehenden Unterkellerungen zu ermöglichen, wird bestimmt, dass die festgesetzten Baugrenzen in den Baugebieten WA 1 und WA 7 ausnahmsweise im Rahmen der zeichnerisch getroffenen Festlegungen durch Tiefgaragen überschritten werden dürfen. Tiefgaragen im Sinne dieser Vorschrift sind Garagengeschosse, deren Oberkante Geschosdecke eine Höhe von 68,70 m ü. NN nicht überschreitet.

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich bereits weitestgehend aus den im Bebauungsplan durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen. Weitergehende Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen sind daher aus stadtgestalterischer Sicht nicht erforderlich.

#### **4.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

Die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen ist zwar aus stadtgestalterischer Sicht erwünscht, jedoch aus Gründen der gebotenen Grundwasserschutzes problematisch. Die Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet „Oberwerth“ bestimmt, dass in der Schutzzone III A keine neuen Keller zulässig sind. Soweit sich der Ausbau von Tiefgaragen innerhalb bestehender Keller der vorhandenen Hochschulgebäude bewegt, kann hierzu unter Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen das Einverständnis der Oberen Wasserbehörde in Aussicht gestellt werden. Gleiches gilt für die Weiternutzung der unter der Sporthalle bestehenden Tiefgarage als Quartiersgarage; dieses Parkraumangebot kann somit künftig ohne Auflagen (Bestandsschutz) wieder genutzt werden.

Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich eine Festsetzung, indem entsprechend der Planungsabsicht, die Tiefgarage unter der Sporthalle weiterhin als Quartiersgarage zu erhalten, eine entsprechende Fläche für Tiefgaragen im Rahmen der Bestandnutzung festgesetzt wird. Weiterhin werden auch die vorhandenen Kellerbereiche des bestehenden Hörsaalgebäudes im Hinblick auf eine solche Nutzung als Flächen für Tiefgaragen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Stadt Koblenz wird die Zulässigkeit der Unterbauung der öffentlichen Verkehrsfläche der von der Beethovenstraße nach

Norden in das Plangebiet führenden Planstraße mit einer privaten Tiefgarage durch entsprechende vertragliche Vereinbarung regeln.

Die weitestmögliche Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen folgt dem Planungsleitsatz des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist und dabei Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen sind.

Für die im Kernbereich (WA 3, WA 4 und WA 5) neu entstehenden Gebäude und Nutzungen ist eine Unterbringung der Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken selbst, sowie auf den ergänzend in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze entlang der Nordseite des Lehrerinnenseminars vorgesehen. Hierzu werden entsprechende Flächen für Gemeinschaftsstellplätze in der Planzeichnung festgesetzt und über textliche Festsetzung den jeweiligen Baugebieten zugeordnet.

Die sonstigen für die Allgemeinen Wohngebiete getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen stellen sicher, dass kein unkontrolliertes "Zubauen" und "Zuparken" der Baugrundstücke erfolgt. Dementsprechend wird die Größe von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf max. 30 m<sup>3</sup> je Baugrundstück (Summe aller Nebenanlagen außer Garagen) begrenzt. Dem gleichen Zweck dient der weitestgehende Ausschluss von Nebenanlagen auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze.

#### **4.6 Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird entsprechend den Vorgaben des abgestimmten städtebaulichen Konzepts durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen begrenzt.

Die Begrenzung erfolgt, um die Entstehung von größeren Appartementanlagen oder vergleichbaren Bauformen zu verhindern, die letztlich zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich neben der Erhöhung des Stellplatzbedarfs im Plangebiet unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken. Die getroffene Festsetzung dient auch der Sicherung des angestrebten hohen Anteils an Wohneigentum im Gebiet.

#### **4.7 Belange der Erschließung**

Die Insel Oberwerth ist über die Mozartstraße an die Hauptverkehrsstraßen Mainzer Straße und Hohenzollernstraße und damit an das Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt Koblenz angebunden. Das Plangebiet wird von der Mozartstraße, der Simrockstraße, der Haydnstraße, der Straße „Rheinau“ und der Beethovenstraße umschlossen. Die vorgenannten Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den gebietsbezogenen Verkehr abzuwickeln.

Die innere Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt wie bereits in Kap. 3 "Städtebauliches Konzept" dargelegt als Privaterschließung. Die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen wird nicht erforderlich, da kein Bedürfnis für eine öffentliche Widmung dieser Erschließungsanlagen besteht. Die inneren Erschließungsanlagen erfüllen lediglich für das Plangebiet selbst Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion. Sie stellen auch für den öffentlichen Verkehr keine Abkürzung gegenüber der Verkehrsführung über die Beethovenstraße, den Beethovenplatz und die „Rheinau“ dar. Der Bebauungsplan trifft durch die festgesetzten, mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten von Anliegern, sonstigen Nutzungsberechtigten und Trägern der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen in Bezug auf die Erschließung nur rahmengen-

bende Festsetzungen. Die exakte Aufteilung der privaten Erschließungsanlagen bleibt der nachfolgenden Objektplanung vorbehalten. Die Erschließungsausbaustandards für die Privaterschließung sind in Abstimmung mit der Stadt Koblenz festzulegen

Der bestehende Weg im Verlauf der früheren Arndtstraße wird in seinem derzeitigen Ausbauzustand und in der derzeitigen Breite erhalten. Der westliche Eingangsbereich des Sporthallenkomplexes und die im Verlauf der ehemaligen Arndtstraße bestehenden Villen östlich der derzeitigen Sporteinrichtungen werden nach wie vor über diesen bestehenden schmalen Erschließungsweg erschlossen, der aufgrund seiner geringen Breite im Sinne der Verkehrsberuhigung und der Quartiersaufwertung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" vom Mozartplatz bis zur Simrockstraße geführt wird. Aufgrund der geringen Breite soll der zulässige Anliegerverkehr in diesem Fußgängerbereich mit einer Einbahnregelung abgewickelt werden.

Eine mögliche ergänzende Neubebauung des rückwärtigen Grundstücksteils des privaten Villengrundstücks Rheinau 2, soll ebenfalls durch eine private Erschließung über das Vorderliegergrundstück von der „Reinau“ her gesichert werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Rechte umfassen ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der jeweils angrenzenden Grundstücke sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Koblenz und der sonstigen Versorgungsträger.

Die angesprochenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte begründen nicht das konkrete Nutzungsrecht, sondern bereiten das entsprechende Recht lediglich vor. Insoweit sind in weiteren Schritten, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte, beispielsweise durch Eintragung von Baulasten oder Grunddienstbarkeiten, verbindlich zu sichern.

Im öffentlichen Personennahverkehr wird das Plangebiet durch die Buslinie Nr. 1 der Koblenzer Verkehrs-Service GmbH KVS angedient. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt in der Mozartstraße nordwestlich des Mozartplatzes. Die Linie 1 bindet das Plangebiet direkt an den Hauptbahnhof Koblenz an.

Die Müllentsorgung erfolgt von den öffentlichen Verkehrsflächen aus. Eine Durchfahrt der Müllfahrzeuge über die als Fußgängerzone festgesetzten Bereiche und die sonstigen privaten Erschließungsanlagen ist zulässig. Zur Müllentsorgung muss die Befahrbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen durch 3-achsige Lkw gewährleistet werden. Ansonsten dürfen die Mülltonnenstandplätze nicht mehr als 15 m von der nächsten anfahrbaren Straße entfernt sein.

Eine hochwassersichere Herstellung der Erschließungsanlagen würde die Herstellung der Straßen in Dammlage erfordern. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, im Zuge der Baureifmachung des Geländes auch die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. privater Erschließungsanlage und straßenseitiger Baugrenze auf ein hochwassersicheres Niveau anzuheben, soweit das bestehende Geländeniveau Auffüllungen erfordert.

Die Dammlage der Privaterschließung und die ggf. entsprechende Höhenlage der Flächen zwischen Erschließungsanlage und vorderer Baugrenze dient auch der barrierearmen Erschließung der Erdgeschosse.

#### **4.8 Ruhender Verkehr**

Der Stellplatznachweis für den aus der Realisierung des Bebauungsplans resultierenden Stellplatzbedarf ist mit den jeweiligen Baugesuchen zu führen. Die Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl erforderlicher Stellplätze soll so weit als möglich durch die bestehende Tiefgarage sowie weitere innerhalb der bestehenden Unterkel-

lerungen herstellbare Tiefgaragen erfolgen. Ergänzend erforderliche Stellplätze sind auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen.

In Teilbereichen werden in der Planzeichnung zusätzlich Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt und den angrenzenden Bauflächen durch textliche Festsetzung zugeordnet.

#### **4.9 Belange der Ver- und Entsorgung**

Alle erforderlichen Versorgungsleitungen können durch die zuständigen Versorgungsträger mittels weiteren Ausbaues der bereits bestehenden Netze bereitgestellt werden und durch Erweiterung der Versorgungsanlagen ergänzt werden.

Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation der KEVAG Verteilnetz GmbH. Die Station wird in der Planzeichnung als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Soweit Ver- und Versorgungsleitungen über Flächen in privatem Eigentum geführt werden müssen und über diese unterhalten werden müssen, sind hierzu im Bebauungsplan entsprechende mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen festgesetzt.

Das Plangebiet wird bereits baulich genutzt und ist dementsprechend an das Leitungsnetz der Trinkwasserversorgung und an die Elektrizitätsversorgung der Stadtwerke Koblenz GmbH angeschlossen.

Die an das Plangebiet angrenzenden Entwässerungskanäle des Trennsystems in der Haydnstraße, in der Rheinau und in der Beethovenstraße sind baulich schadhaft und hydraulisch überlastet. Die Erneuerung des Trennsystems in den vorgenannten Straßen ist 2009/2010 vorgesehen. Hierin sind die Einleitemengen aus dem vorliegenden Entwässerungsgebiet des Bebauungsplans Nr.67 "Wohngebiet zwischen Mozartplatz / Beethovenstrasse / Rheinau / Haydnstrasse (Änderung Nr. 1)" zu berücksichtigen.

Zur Wärmeversorgung ist die Anschlussmöglichkeit an das Gasleitungssystem der EVM Koblenz GmbH gegeben.

Oberwerth verfügt über ein flächendeckendes Breitbandkabelnetz der Kabel Rheinland-Pfalz/Saarland GmbH. Die Baugrundstücke können bei Beauftragung durch den Bauherrn jederzeit über entsprechenden Kabelanschluss versorgt werden.

#### **4.10 Infrastrukturbedarf**

Die kommunale Infrastruktur der Stadt Koblenz ist vergleichsweise gut ausgebaut. Auch der durch die Neubebauung entstehende zusätzliche Infrastrukturbedarf kann von den bereits bestehenden Einrichtungen weitestgehend abgedeckt werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde deutlich, dass nicht nur der bestehende Bedarf an Kindergartenplätzen im Planungsbezirk weiter konstant über den vorhandenen Kapazitäten liegt; auch das geplante Baugebiet erforderte die Schaffung zusätzlicher Kapazitäten, wobei aufgrund fehlender Angaben zur vorgesehenen Wohnraumstruktur eine genaue Abschätzung noch nicht vorgenommen werden konnte. Derzeit ist davon auszugehen, dass je nach Anzahl und Struktur der zusätzlichen Wohneinheiten, ein Bedarf zwischen 14 und 29 erforderlichen Betreuungsplätzen entsteht, der alleine auf das Neubaugebiet zurückgeht. Grundlage für diese Berechnungen sind jährlich fortgeschriebene Auswertungen der Statistikstelle zur Bewohnerstruktur von Neubaugebieten, die in die derzeit gültigen Handlungsempfehlungen zur Sicherung einer familienbezogenen Infrastruktur bei Bebauungsplanverfahren einfließen.

Ab dem 01.08.2010 besteht zudem ein Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz ab dem 2. Lebensjahr und ab dem 01.08.2013 bereits ab dem 1. Lebensjahr.

Auf diesen Grundlagen kam die Kindertagesstätten-Bedarfsplanung im Planungszeitraum 2008-2010 zu der Einschätzung, dass – auch in Ermangelung anderer Standorte im Nahbereich des Stadtteils Oberwerth, der die höchste Dynamik bei den Kinderzahlen aufweist – ein Neubau einer 4-gruppigen, altersgemischten Kindertagesstätte erforderlich wird. Diese deckt einen Teil des bereits bestehenden Fehlbedarfs im Stadtteil Oberwerth/Süd und die mutmaßlich erforderlichen zusätzlichen Betreuungsplätze des Neubaugebiets ab, wobei aufgrund der Aufnahme von unter 3-jährigen Kindern eine Gruppenverkleinerung erforderlich wird. Die Planung des Vorhabens geht von einer maximalen Aufnahmekapazität von 75 Betreuungsplätzen aus. Der Stadtrat hat am 04.06.2009 diese Maßnahme im Zuge der Umsetzung der Kindertagesstätten-Bedarfsplanung verbindlich für 65 Plätze beschlossen. Die in der Machbarkeitsstudie und im Schallgutachten berücksichtigte Zahl von 75 Plätzen umfasst damit einen Sicherheitspuffer, der mögliche zukünftige Veränderungen einschließt.

Zur Deckung des vorbeschriebenen Bedarfs setzt der Bebauungsplan in seinem nördlichen Teilbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ fest.

#### **4.11 Belange der Wasserwirtschaft**

##### **4.11.1 Abwasser**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet und der Kläranlage Koblenz mit zentraler Abwasserbeseitigung zugeführt.

Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser ist im Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz geregelt. Danach soll Niederschlagswasser nur in die dafür zugelassenen Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des neu zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden. Sickerschächte sind nicht zulässig. Eine flächige Kiespackung ist auf eine Einbauhöhe von 30 cm zu begrenzen und darf nicht tiefer als 80 cm unter Geländeoberkante ausgeführt werden. Sie ist durch mindestens 30 cm feinkörnigen Oberboden zu überdecken, der begrünt werden muss.

Der Nachweis über die erforderlichen Rückhaltesysteme und Versickerungsanlagen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.

Ist eine Versickerung nachweislich teilweise oder gar nicht möglich, ist das überschüssige Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer unter Zwischenschaltung zentraler Rückhaltungen/Versickerungsanlagen mittelbar oder unmittelbar einzuleiten. Nur wenn die vorgenannten Verfahrensweisen nicht möglich sind, darf das Niederschlagswasser in andere dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden.

Da im vorliegenden Fall eine Ableitung in versickerungsfähigen Gräben/Rinnen nicht möglich ist, ist der Überlauf von Versickerungsmulden an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen.

#### 4.11.2 Schutz des Grundwassers

Neben den grundsätzlichen gesetzlichen Anforderungen zum Schutz der Gewässer gemäß § 1a WHG ist das Grundwasser so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird (§ 33a ff. WHG).

Der quantitative und qualitative Grundwasserschutz ist die Basis zur Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung. Planungen zur Flächennutzung sind deshalb vorab mit Planungen der Wasserversorgung abzugleichen. Da die Grundwassernutzung zu Wasserversorgungszwecken örtlich begrenzt ist, sind Planungen der Wasserversorgung vorrangig zu betrachten. In Einzugsbereichen der öffentlichen Wasserversorgung sind Nutzungsbeschränkungen durch die Ausweisung von Wasserschutzgebieten in entsprechenden Rechtsverordnungen festgelegt.

Im Verfahrensgebiet erfolgt die Sicherstellung der Wasserversorgung durch die Vereinigten Wasserwerke Mittelrhein GmbH. Das Bebauungsplangebiet befindet sich vollständig in der Schutzzone III A des mit Rechtsverordnung vom 07.07.1999, AZ 54-11-61-1/1999 zugunsten der Vereinigten Wasserwerke Mittelrhein GmbH festgesetzten Wasserschutzgebiets "Oberwerth". Mit einem Fördervolumen von ca. 4 Mio. m<sup>3</sup> pro Jahr hat dieses Wasserschutzgebiet eine sehr hohe Bedeutung für die Trinkwasserversorgung der Stadt Koblenz.

Die Verbote, Beschränkungen und Hinweise der Rechtsverordnung sind grundsätzlich ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplan zu beachten. Zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen zählen hierzu insbesondere folgende Maßgaben:

- Die Anlage von Baugruben und neuen Unterkellerungen und Tiefgaragen ist im Plangebiet nach den Vorschriften der Rechtsverordnung nicht zulässig.
- Für eine frostfreie Fundamentierung bis zu 0,8 m Tiefe, bezogen auf bestehendes Geländeniveau, wird die Zustimmung der oberen Wasserbehörde grundsätzlich in Aussicht gestellt. Die Verletzung grundwasserüberdeckender Schichten ist auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken. Erdarbeiten sind so zügig wie möglich durchzuführen. Aushubbereiche sind so schnell wie möglich wieder zu verfüllen. Sämtliche Arbeiten sind so durchzuführen, dass eine Boden- und Grundwasser Verunreinigung ausgeschlossen ist. Alle dort tätigen Personen sind auf die Lage im Wasserschutzgebiet (Zone III A) hinzuweisen und zur besonderen Sorgfalt im Hinblick auf den Boden- und Grundwasserschutz anzuhalten.
- Der Erhalt bereits bestehender Unterkellerungen ist zulässig. Dies beinhaltet auch die Nutzung bestehender Keller als Tiefgaragen, soweit die sonstigen Vorschriften der Rechtsverordnung ergänzend eingehalten werden. Der Nachweis darüber, dass von der Tiefgarage keine Grundwassergefährdungen ausgehen, ist durch vom Antragsteller zu erbringen.
- Alle sonstigen geplanten Eingriffe in den Untergrund sowie auch Auffüllungen bedürfen der Zustimmung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Koblenz, als zuständige obere Wasserbehörde.
- Die Stadt Koblenz erklärt, dass das Freistellungsverfahren nach § 76 LBauO innerhalb des Bebauungsplangebiets Nr.67 "Wohngebiet zwischen Mozartplatz / Beethovenstrasse / Rheinau / Haydnstrasse (Änderung Nr. 1)" aufgrund der Lage in der Zone III A des Wasserschutzgebietes keine Anwendung findet. Die Errichtung baulicher Anlagen bedarf der Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde. Der Baugenehmigungsbehörde sind prüffähige Unterlagen zur fachtechnischen Prüfung und Herstellung des Einvernehmens in Bezug auf die Vorschriften der Rechtsverordnung vorzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass damit gerechnet werden muss, dass die Genehmigung mit Auflagen und Nebenbestimmungen versehen wird.

- Bei Baumaßnahmen sind die von der zuständigen Wasserbehörde vorgegebenen Überwachungskonzepte einzuhalten. Wasserwirtschaftlich relevante Gegebenheiten während der Bauphase – insbesondere Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen oder Brandfälle mit Löschwasseranfall – sind unverzüglich zu melden.
- Die Handhabung wassergefährdender Stoffe (Betankung von Arbeitsmaschinen, Schalöl, Schmierstoffe,...) ist auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken und darf nur unter Beachtung entsprechender Sicherungsmaßnahmen erfolgen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 20 Landeswassergesetz wird hingewiesen.
- Die Lagerung wassergefährdender Stoffe und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen einschließlich der Lagerung von Heizöl ist nicht zulässig.
- Baustoffe für Gebäude sind so zu wählen, dass sie zu keiner Verunreinigung des Niederschlagswassers führen. Es dürfen nur unbelastete, nicht auswasch- oder auslaugbare Stoffe und Baumaterialien verwendet werden, von denen aufgrund ihrer Eigenschaft und ihres Einsatzes nachweislich keine Boden- oder Grundwasserunreinigung ausgeht. Auch bei späteren Unterhaltungs-, Reinigungs- und Reparaturarbeiten, ist die Lage im Wasserschutzgebiet entsprechend zu berücksichtigen.
- Eine Abwasserbehandlung, Abwasserverregnung sowie Versickerung von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers ist nicht zulässig. Es darf nur unbelastetes Niederschlagswasser versickern. Die Versickerung muss breitflächig über die belebte Bodenzone erfolgen.
- An das gesamte Entwässerungssystem sind besondere Anforderungen an die Dichtheit und deren Überprüfung zu stellen (insbesondere gilt das ATV-Arbeitsblatt W 142, Ausgabe November 2002).
- Ortsfremde Bodenmassen dürfen im Wasserschutzgebiet nur eingebaut werden, wenn die Unbedenklichkeit gemäß den technischen Regeln der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" gegenüber der Stadt Koblenz nachgewiesen wird und biologische und chemische Beeinträchtigungen des Untergrunds hierdurch ausgeschlossen werden können. Für die Verfüllung darf ausschließlich Erdaushub verwendet werden und kein Bauschutt (auch kein aufbereiteter Bauschutt). Bauabfälle dürfen nicht im Wasserschutzgebiet verbleiben. Sie sind nach dem Anfall unverzüglich einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Eine etwaige Zwischenlagerung von Bauabfällen hat so zu erfolgen, dass eine Boden- und Grundwassergefährdung ausgeschlossen ist.
- Erdwärmesonden sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Flachkollektoren, die nicht mit wassergefährdenden Medien befüllt und betrieben werden.

Auf die rechtlich zulässige Möglichkeit, im Einzelfall auf Antrag eine Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung zu erwirken, wird hingewiesen.

Mit der nachrichtlichen Übernahme in die Textfestsetzungen sind die Vorschriften der Rechtsverordnung auch in den Bebauungsplan eingeflossen. Die Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet "Oberwerth" kann bei der Stadtverwaltung Koblenz eingesehen werden.

#### 4.11.3 Hochwasserschutz und Ausgleich von Retentionsraumverlusten

Das Planungsgebiet liegt vollständig im förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind daher auch im Zusammenhang mit den Belangen des Hochwasserschutzes (§ ) Abs. 1 Nr. 12 BauGB) insbesondere in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Interesse der Gewährleistung eines ausreichenden Hochwasserschutzes wird daher festgesetzt,

dass die Sockelhöhe (Oberkante Fertigdecke Erdgeschoss-Fußboden OKFF) im Geltungsbereich des Bebauungsplans mindestens 68,30 m ü.NN. betragen muss. Diese Höhe liegt um 0,25 m über der Wasserspiegellage des 100-jährigen Hochwassers. Aufgrund der Lage im Retentionsbereich des Rheins sind ergänzend nachfolgend aufgeführte wasserwirtschaftliche Belange unbedingt zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann einer Bebauung zugestimmt werden, sofern im Rückhaltebereich ein Ausgleich des Retentionsraumverlustes geschaffen wird. Den Bauunterlagen ist eine Retentionsraumberechnung beizufügen. Die zu berücksichtigende Wasserspiegellage beträgt 68,05 m ü.NN.
- Darüber hinaus ist ein auf NN bezogener Schnitt mit Eintragung des vorhandenen Geländeniveaus und der geplanten Geländeänderungen beizufügen. Auch müssen die Unterlagen eindeutige Aussagen zu flutbaren Räumen oder Garagen enthalten.
- Für Verfüllungen und Aufschüttungen darf nur unbelastetes Bodenmaterial eingesetzt werden, das am Ort des Einbaus nicht zu schädlichen Bodenverunreinigungen führt. Ortsfremde Massen dürfen im Wasserschutzgebiet nur eingebaut werden unter Beachtung der technischen Regeln der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Rohstoffen/Abfällen; die vorgegebenen Werte Z 0 gemäß Tabellen II. 1.2-2 und II.1.2-3 für Feststoff und Eluat (Boden) sind nachweislich einzuhalten. Eine Überprüfung der Schadstoffgehalte ist nicht erforderlich, wenn das einzubauende Bodenmaterial aus natürlich anstehender Schichtung gewonnen wurde, bei der schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen oder aus erhöhter gesogener Hintergrundbelastung nicht zu erwarten sind.

Wie bereits in Kap. 4.7 angeführt, erfordert die Hochwassersicherheit der Erschließungsanlagen eine Herstellung in Dammlage. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, im Zuge der Baureifmachung des Geländes auch die Flächen zwischen den Erschließungsanlagen und der vorderen Baugrenze möglichst auf ein hochwassersicheres Niveau anzuheben, soweit das bestehende Geländeniveau dies erforderlich macht.

Die mit der Errichtung von baulichen Anlagen sowie öffentlichen- und privaten Verkehrsflächen im Zusammenhang stehenden Retentionsraumverluste sind auszugleichen und im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren nach § 31 b Abs.4 Wasserhaushaltsgesetz zu dokumentieren.

#### **4.12 Belange des Immissionsschutzes / Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor und zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**

Eines der grundlegenden Ziele der Bauleitplanung liegt darin, der Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Verhältnisse zu bieten. Aufgabe muss es deshalb sein, das Wohn- und Arbeitsumfeld so zu gestalten, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Die Schutzbedürftigkeit des Wohnens und Arbeitens wird durch den vorliegenden Bebauungsplan angemessen berücksichtigt. Die Lärmsituation auf dem Oberwerth ist im wesentlichen geprägt durch die südlich und westlich verlaufenden Hauptverkehrsstrecken der DB AG. Südlich des Plangebiets verläuft in Hochlage die Bahnstrecke Koblenz-Neuwied / Diez / Lahnstein, rechtsrheinisch verläuft die Rheintal-Güterverkehrsstrecke.

Darüber hinaus befindet sich südlich des Oberwerths in Hochlage die Bundesstraße B 49.

Hinsichtlich eventueller Immissionsbelastungen ist auch der Freizeitlärm des dem Plangebiet benachbarten Freibads und der Verkehrslärm auf den öffentlichen Straße außerhalb der Schwimmbadanlage durch das der Anlage zuzurechende Verkehrsaufkommen in die Betrachtung einzustellen.

Für das Plangebiet hatte bislang der Bebauungsplan Nr. 67 "Erziehungswissenschaftliche Hochschule" Gültigkeit, der keine Aussagen zum Immissionsschutz macht. Angrenzend wurde im Jahr 2004 der Bebauungsplan Nr. 127 "Wohngebiet Oberwerth" neu aufgestellt. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 127 "Wohngebiet Oberwerth" umfasst bis auf die Flächen der EWH und des Schwimmbads den vollständigen Siedlungsbereich Oberwerth. Im Rahmen der Neuaufstellung wurden für dieses Plangebiet die schalltechnischen Belange untersucht<sup>1</sup>, um die wesentlichen Auswirkungen der Emittenten Bahn, Bundesstraße 49 sowie das Schwimmbad Oberwerth zu ermitteln und darzustellen. Auf eine Betrachtung der im Gebiet Oberwerth selbst generierten Verkehre wurde in diesem Rahmen verzichtet, da sie im Verhältnis ihrer Auswirkungen geringfügig eingeschätzt wurden, insbesondere auch im stöempfindlichen Nachtbereich. Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 67 wurden auf dieser Grundlage die Lärmpegelbereiche II und III ermittelt.

Zur Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet wurde im Jahr 2008 ein ergänzendes schalltechnisches Gutachten erstellt<sup>2</sup>. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde zum einen der vom Schwimmbad Oberwerth ausgehende Anlagenlärm sowie der Verkehrslärm aus dem der Anlage zukommenden Verkehrsaufkommen betrachtet, zum anderen wurde in Überlagerung der Ergebnisse aus der schalltechnischen Untersuchung 2004 die Verkehrslärmsituation für das Plangebiet ermittelt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - sowohl durch die Sportanlage, als auch durch die Verkehrswege auftreten. Zur Minderung der Auswirkungen der ermittelten Lärmbelastungen auf das Plangebiet ist es daher erforderlich, hier für Neu- und Umbauten sowie bauliche Erweiterungen die Anforderungen für den baulichen Schallschutz festzusetzen.

Wegen der eingeschränkten Möglichkeiten des Schallschutzes durch aktive Maßnahmen wurden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der auf die jeweiligen Fassadenseiten zutreffende Lärmpegelbereich ist den jeweiligen Einträgen in die Planzeichnung zu entnehmen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird ergänzend textlich festgesetzt, dass bei Neubau, Umbau und Erweiterung von Gebäuden für Wohnzwecke nur solche Umfassungsbauteile zulässig sind, deren Schalldämmmaß dem Erfordernis des zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichs genügt. Der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes ist nach DIN 4109 – Beiblatt 1- im jeweiligen Einzelfall nachzuweisen.

Weiterhin weist die DIN 4109 auf die Erfordernisse eines ausreichenden Luftwechsels aus Gründen der Hygiene, der Begrenzung der Luftfeuchte und ggf. der Zuführung von Verbrennungsluft hin. Die entsprechenden bauaufsichtlichen Vorschriften z.B. die Feuerungsverordnung sind zu beachten.

Zur Gewährleistung der erforderlichen Innenraumpegel und zur Sicherung des erforderlichen Luftaustausches bei geschlossenen Fenstern wird daher ergänzend der

<sup>1</sup> Stadtplanung Architektur Immissionsschutz: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 127, Vallendar, 2004

<sup>2</sup> Dipl.-Ing. Christian Deichmüller, Stadtplanung Architektur Immissionsschutz: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr.67 "Wohngebiet zwischen Mozartplatz / Beethovenstrasse / Rheinau / Haydnstrasse (Änderung Nr. 1)", Vallendar, 26. August 2008

Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen empfohlen. Derartige Lüftungsgeräte sollten ein Fördervolumen von 20 m<sup>3</sup> je Stunde und Person aufweisen, die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen sollte mindestens der Schalldämmung der Fenster entsprechen.

Mit den aus dem schalltechnischen Gutachten übernommenen Festsetzungen wird den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in angemessenem Maße Rechnung getragen.

Ergänzend zum diesem schalltechnischen Gutachten wurde eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Kindertagesstätte in Auftrag gegeben.<sup>3</sup> Hierin wurden die Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft durch die Nutzung des Außenbereichs in zwei Varianten sowie auch durch den durch die KITA induzierten Verkehrslärm näher betrachtet. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*„Geräusche durch Anlagen für soziale Zwecke wie Kindertagesstätten sind i.d.R. als sozialadäquat und damit als „unerheblich i.S.v. §3 Abs. 1 BImSchG hinzunehmen. Regelungen zur Ermittlung und Beurteilung der von Kindertagesstätten verursachten Geräuscheinwirkungen bestehen keine. Entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden die Geräuschemissionen durch die Nutzung der Außenbereiche der Kindertagesstätte auf der Grundlage eines Schalleistungspegels von 70 dB(A) je Kind berechnet und die Geräuscheinwirkungen an der nächstgelegenen bestehenden und geplanten Wohnbebauung in Anlehnung an die 18. BImSchV prognostiziert.*

*Für die Prognose wird im Sinne eine Abschätzung „auf der sicheren Seite“ davon ausgegangen, dass sich 75 Kinder zwischen 8.00 und 17.00 Uhr auf der Freifläche aufhalten. Zusätzlich werden die Geräuscheinwirkungen durch insgesamt 300 Pkw-Parkbewegungen berücksichtigt. Die Berechnung erfolgte für zwei Varianten.*

*In Variante 1 wurde davon ausgegangen, dass sich die Kinder auf der gesamten Freifläche westlich und nördlich des KITA Gebäudes gleichmäßig verteilen.*

*Bei Variante zwei halten sich alle Kinder westlich des geplanten Gebäudes auf.*

*An der nächstgelegenen bestehenden Wohnbebauung werden Beurteilungspegel von bis zu 48 dB(A) prognostiziert. Für die nächstgelegene geplante Wohnbebauung werden Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) prognostiziert. Die prognostizierten Geräuscheinwirkungen sind ohne weiteres zumutbar.*

*Dies wird auch durch den Vergleich der prognostizierten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV deutlich. Diese werden an allen Immissionsorten um mindestens 2 dB(A) unterschritten.*

*Die planbedingten Zusatzverkehre verursachen an den den Zufahrtsstraßen zugewandten Fassaden der bestehenden Wohngebäude Beurteilungspegel von bis zu 47 dB(A). Der durch das Vorhaben zusätzlich zu erwartende Kfz-Verkehr führt an den bestehenden Gebäuden entlang der Zufahrtsstraße nicht zu im Sinne von Punkt 7.4 der TA Lärm relevanten Pegelerhöhungen, durch welche der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag erstmalig oder weitergehend überschritten würde.“*

Insoweit ergibt sich aus der geplanten Kindertagesstätte kein weiterer Regelungsbedarf in schallschutztechnischer Hinsicht.

#### 4.13 Belange von Natur und Landschaft

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt. Die mit der Realisierung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe gelten damit im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

<sup>3</sup> FIRU Gfi – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH: Schalltechnische Untersuchung geplante Kindertagesstätte Oberwerth, Bebauungsplan Nr.67: "Wohngebiet zwischen Mozartplatz / Beethovenstrasse / Rheinau / Haydnstrasse (Änderung Nr. 1)" - "Musikerviertel," Koblenz, September 2009

Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Die Bebauung einer bisher bereits stark versiegelten und mit großvolumigen Baukörpern bebauten Fläche hat aufgrund dieser bereits vorhandenen Vorbelastungen nur geringfügige zusätzliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand wurde soweit als möglich auch in das Planungskonzept integriert und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhaltend festgesetzt.

Dennoch sind einige Bäume bei der Realisierung des Bebauungsplans in ihrem Bestand gefährdet bzw. abgängig.

So sieht das Planungskonzept zwar den Erhalt der bestehenden Tiefgarage unter der vorhandenen Sporthalle im Gebiet WA 6 vor, jedoch stehen einige der bestehenden Bäume so nah am bestehenden Baukörper, dass die Frage der Erhaltungsfähigkeit dieser Bäume im Falle einer Neubebauung auf der Tiefgaragendecke gestellt werden muss. Der Kostenaufwand für den einmaligen starken Rückschnitt, die anschließend erforderliche Kontrolle und Nachschnitt, stünden in keinem Verhältnis zum optischen und ökologischen Ergebnis. Die Bäume würden auch nach Rückschnitt immer noch zu nahe an der Fassade stehen, was zur Verschattung der Wohnräume führen und ein weiteres Auslichten der Krone erforderlich machen würde.

Im Randbereich des Mozartplatzes stehen 2 erhaltenswerte Kastanienbäume. Das Planungskonzept sieht vor, durch eine Neubebauung und geeignete Stellung der Baukörper den Mozartplatz baulich neu zu fassen. Dies hat zur Folge, dass einer dieser Bäume in seiner Erhaltungsfähigkeit gefährdet wäre. Ein einseitiger Rückschnitt würde auch hier die Standsicherheit gefährden, was an dieser Platzsituation nicht tolerabel wäre. Daher wird lediglich einer der beiden Bäume als zu erhaltender Baum im Plan festgesetzt.

Ansonsten erfolgen Beeinträchtigungen des Baumbestands nur dort, wo dies aufgrund der städtebaulichen Konzeption (z.B. Führung neuer Erschließungsstraßen) unvermeidbar ist bzw. bei Bäumen von untergeordneter Bedeutung für den Naturhaushalt.

Unter Würdigung der aufgeführten Argumente ist daher im Ergebnis festzuhalten, dass einige Bäume nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b zur Erhaltung festgesetzt werden bzw. auch aufgrund geplanter Baumaßnahmen entfernt werden. Die wegfallenden Bäume sollen im Bebauungsplangebiet so weit als möglich durch stadtgestalterisch wirksame Ersatzbepflanzungen ersetzt werden.

Demzufolge werden im Bebauungsplan Nr.67 "Wohngebiet zwischen Mozartplatz / Beethovenstrasse / Rheinau / Haydnstrasse (Änderung Nr. 1)" hier entsprechende Pflanzgebote für Neuanpflanzungen festgesetzt. In den Textfestsetzungen wird weiterhin geregelt, dass von den zeichnerisch festgesetzten Standorten geringfügig abgewichen werden kann, soweit Versorgungsleitungen im Untergrund dies erfordern.

Der Eingriff in die überwiegend ökologisch geringwertigen Grünflächen beeinträchtigt Natur und Landschaft nur marginal und wird von der Flächengröße und den neu entstehenden Grünflächen und deren Qualitäten ausgeglichen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern dienen der Minimierung negativer Auswirkungen auf das Stadtklima, das Orts- und Landschaftsbild sowie die Tier- und Pflanzenwelt. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung tragen im Übrigen dazu bei, dass zumindest ein Teil des Abflusses zurückgehalten und verdunstet wird.

Die sonstigen im Bebauungsplan getroffenen Pflanzfestsetzungen sichern eine angemessene Durchgrünung de Plangebietes.

#### 4.14 Belange des Artenschutzes

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) von Dezember 2007 hat der Bundesgesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst. In diesem Zusammenhang müssen nunmehr die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden. Auf diese Weise stellt der gesetzliche Artenschutz einen zentralen Beitrag zur Sicherung der biologischen Vielfalt dar.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde daher ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellt<sup>4</sup>. Für unvermeidbare Tatbestände werden in diesem Fachbeitrag Maßnahmen zur Schadensbegrenzung dargestellt, die als Genehmigungsvoraussetzung mit der zuständigen Fachbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) abzustimmen sind. Grundlage des Fachbeitrags waren die von Mitte Juli bis Anfang August 2008 durchgeführten Felduntersuchungen.

Als Ergebnis des Gutachtes ist folgendes festzuhalten:

Bedeutsam für eine artenschutzrechtliche Prüfung ist die stellenweise Besiedlung der Gebäude und Gehölze durch verschiedene Brutvogelarten (Hausrotschwanz, Kohl- und Blaumeise, Ringeltaube, Gartenbaumläufer). Einige Vogelarten brüten außerhalb des geplanten Bebauungsplangebiets und kommen lediglich als Nahrungsgäste vor.

Für das Hauptgebäude der EWH wurde eine Besiedlung durch Fledermäuse festgestellt. Die Untersuchung der Außenfassade hat ergeben, dass die innen mit Styropor gedämmten Fassadenplatten aufgrund massiver Bauschäden im Fugenbereich ideale Quartierbedingungen bieten. Die Zugänglichkeit ist durch verwitterte und lose Fugendichtungen und Längsspalten an den Fensterjalousien gegeben. Durch die Tiefe und nur ungenügende Erreichbarkeit der Fassaden-Hohlräume ist eine genaue Bezifferung des Bestandes nicht möglich. Die Untersuchungszeit schloss die ausgehende Wochenstubenzeit und den Beginn der Zug- und Paarungsphase ein.

Dem Untersuchungsergebnis zufolge kommen an dem Hörsaalgebäude Wochenstuben und Zwischenquartiere von u.U. mehreren hundert Tieren der Gattung *Pipistrellus* (Zwerg- und Mückenfledermaus) und von Tieren der Arten Abendsegler und Breitflügelfledermaus vor.

Ab Anfang August traten neben den vorgenannten Arten vermehrt Abendsegler auf und die Art *Rauhhauffledermaus* wurde als neue Spezies in ebenfalls vielen Exemplaren nachgewiesen. Demnach hat das Gebäude auch eine Bedeutung als Quartier für ziehende, sich paarende und möglicherweise auch für überwinternde Tiere.

Ein an einem weiteren Gebäude rankender Efeu wurde bis Ende Juli 2008 regelmäßig von 1 bis 3 Zwergfledermäusen umschwärmt, wobei hier für mindestens ein Tier ein Quartier eingenommen wurde. Weitere Gebäude und Bäume weisen aktuell keine Besiedlung auf.

Die Inspektion des Geländes ergab ergänzend potenzielle Quartierbereiche für Fledermäuse in einem weiteren Gebäude des Fachhochschulkomplexes mit ähnlich großen Fassadenhohlräumen, die durch offene Plattenfugen zugänglich sind, sowie verschiedene Bäume mit Baumhöhlen.

Zusammenfassend werden in dem Gutachten folgende Artenschutzmaßnahmen empfohlen, die die Voraussetzungen für eine Befreiung bzw. Genehmigung erfüllen:

<sup>4</sup> ProBios Artenschutz & Biotopentwicklung, Büro Koblenz: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 67 "Wohngebiet zwischen Mozartplatz / Beethovenstrasse / Rheinau / Haydnstrasse (Änderung Nr. 1)", Koblenz, September 2008

- **Erhaltung bedeutsamer Gehölze:**  
Aufgrund der Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vögel sollen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bestimmte Baumbestände erhalten werden.

▪ **Bauzeitenregelung:**

Folgende zeitliche Vorgehensweise wird für sinnvoll erachtet:

- Abriss von Gebäuden unter Berücksichtigung der Brutzeiten der vorkommenden Vogelarten und der sensiblen Lebenszyklen der Fledermäuse grundsätzlich im Zeitraum Anfang August bis Mitte Oktober.
- Die unvermeidbare Fällung / Entfernung von Gehölzen unter Berücksichtigung der Brutzeiten der vorkommenden Vogelarten grundsätzlich im Zeitraum Ende Juli bis Anfang März.

▪ **Prüfung noch unklarer Vorkommen:**

Vor dem geplanten Abrissbeginn der Gebäude sind ggf. bislang noch unklare Vorkommen geschützter Arten zu beachten, denn die Untersuchungen in 2008 erfassten nicht die wesentliche Brutzeit der Vögel und die Frühjahrsphase der Fledermäuse. Auf mögliche Neuansiedlungen weiterer Individuen und Arten oder möglicherweise nicht erkannte Vorkommen ist zu achten.

▪ **Naturschutzfachliche Baubegleitung:**

Eine enge Abstimmung zwischen den mit dem Abriss betrauten Baufachleuten und Naturschutz-Sachverständigen wird für erforderlich gehalten. Die fachliche Einweisung der Baufachleute und eine vor-Ort-Präsenz eines Sachverständigen (zumindest beim Abriss oder der Demontage der bekannten Quartierbereiche) wird als zielführend angesehen.

Im Bereich bekannter Vogel-Brutstätten wird bei langzeitigen Baustellen ebenso eine naturschutzfachliche Baubegleitung empfohlen.

▪ **Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur Schadensbegrenzung (Ersatzniststätten und –quartiere), ggf. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen:**

Im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen zur Schadensbegrenzung werden folgende Ersatzniststätten empfohlen:

- 3 Halbhöhlenkästen Hausrotschwanz
- 3 Höhlenkästen Blaumeise
- 50 Großraum-Quartierkästen für Fledermäuse
- 3 Höhlenkästen für Fledermäuse

Soweit eine nachhaltige Störung oder die Entfernung der im Gutachten besonders hervorgehobenen zwei Baumgruppen unvermeidbar ist, erhöht sich der Bedarf um

- 3 Nischenkästen Gartenbaumläufer
- 3 Höhlenkästen Kohlmeise

▪ **Erfolgskontrolle**

Aus Haftungsgründen wird empfohlen, die Wirksamkeit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

Detaillierte Aussagen können dem artenschutzrechtlichen Gutachten entnommen werden, das bei der Stadtverwaltung Koblenz eingesehen werden kann.

Das artenschutzrechtliche Gutachten macht Vorschläge zur Anbringung der entsprechenden Ersatzhabitate an Gebäuden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, die jedoch aus denkmalpflegerischen Gründen nicht umsetzbar sind. Die Unvereinbarkeit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz, die im Zusammenhang mit dem Gebäuderückbau auf dem ehemaligen Hochschulgelände stehen, mit dem Denkmalwert des Gebäudes Rheinau 3-4 hat dazu geführt, dass auf dem städtischen Grundstück des Schwimmbades Oberwerth, Gemarkung Koblenz, Flur 12, Flurstück 115/3 die Artenschutzmaßnahmen nach Vorgabe des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages umgesetzt worden sind.

Im Zusammenhang mit den artenschutzrechtlichen Aspekten der Erhaltung von Bäumen ist auszuführen, dass Grundlage für des artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Ingenieurbüros pro bios (Bendorf 2008) das städtebauliche Konzept (Variante 2) des Büros Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern vom 03.06.2008 ist. Die in diesem Zusammenhang ermittelten artenschutzrechtlichen Sachverhalte aufgrund des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der auftretenden Vogel- und Fledermausarten sind nicht identisch mit dem aktuellen Bebauungsplanentwurf.

Bei der Gegenüberstellung der zu erhaltenden Baumstandorte ist festzuhalten, dass sich nunmehr bei den im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Kapitel 5 analysierten artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalten (Sachverhalte 4 bis 10) in 5 Sachverhalten im Bebauungsplanentwurf durch den Erhalt von weiteren Bäumen, Verbesserungen ergeben (Vermerk pro bios vom 28.07.2010). In einem Fall (Sachverhalt 5: Rosskastaniengruppe im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „KITA“ ) bleibt der beabsichtigte Eingriff in den Baumbestand unverändert. Lediglich in Bereich des Sachverhaltes 9 (Platanenbestand Ecke Mozartstraße/ Simrockstraße) ist eine weitere Platane (Nr. 39) nicht als zu erhaltender Baum festgesetzt worden. Hier sind jedoch keine artenschutzrelevanten Tatbestände vorhanden. Zudem können durch den Erhalt von Baumgruppen (Sachverhalt 6: Zwischen den Gebäuden Rheinau 1 und Rheinau 2 sowie Sachverhalt 7: Baumgruppe an der Nordwestlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche „KITA“ ) Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten erhalten bleiben.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aufgrund der festgesetzten zu erhaltenden Baumstandorte keine artenschutzrechtlichen Genehmigungen erforderlich werden, soweit die aufgeführten Bauzeitenregelungen und naturschutzfachlichen Baubegleitungen umgesetzt werden.

#### **4.15 Belange der Stadtökologie und des Stadtklimas**

Aufgrund der Tatsache, dass sich mit Realisierung des Bebauungsplans nur eine geringfügige Neuversiegelung gegenüber der derzeitigen Bestandssituation ergibt, kann davon ausgegangen werden, dass kleinklimatisch keine neuen Wärmeinseln entstehen werden; Die Abstrahlintensität wird beispielsweise durch den Rückbau der großen versiegelten Parkplatzfläche eher zurückgehen, als zunehmen. Die Auswirkungen auf das Klima im weiteren Betrachtungsraum werden aufgrund der Lage des Plangebiets als nicht als erheblich eingestuft.

Die gegenüber dem vorhandenen Gebäudebestand der Fachhochschule deutlich kleinteiligere und auch niedrigere geplante Bebauung führt zu einer besseren Durchlüftung des Plangebiets.

Neben den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Erhaltung bzw. Neupflanzung von Bäumen dient auch die Festsetzung zur Dachbegrünung der Minimierung negativer Auswirkungen auf das Stadtklima, das Stadt- und Landschaftsbild sowie die Tier- und Pflanzenwelt.

Im Interesse des ökologischen Bauens und des Klimaschutzes wird der Einsatz von Solarkollektoren sowie der Einbau solarthermischer Anlagen ausdrücklich empfohlen und begrüßt.

Die vorliegende Planung wird damit den Belangen der Stadtökologie und des Stadtklimas gerecht.

#### **4.16 Denkmalpflege / Unesco-Welterbe**

Im Plangebiet befinden sich mehrere Gebäude, die als Einzeldenkmale unter Schutz gestellt sind. Der Denkmalstatus wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachträglich in die

Panzeichnung übernommen. Die weitere Erhaltung der Denkmäler und die harmonische Einfügung in das städtebauliche Konzept ist gewährleistet.

Des weiteren kann den Zielen der Denkmalpflege und der Lage des Gebiets im Unesco-Welterbegebiet "Oberes Mittelrheintal" dadurch Rechnung getragen werden, dass eine städtebaulich nicht gewünschte bauliche Verdichtung im Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude ausgeschlossen wird. Auch die Wahrung ausreichender Abstände und einer angepassten zulässigen Höhe neuer baulicher Anlagen trägt hierzu bei. Gegenüber dem derzeitigen gegebenen Zustand mit dem mehrgeschossigen Hörsaalgebäude ergibt sich mit Umsetzung der vorliegenden Planung eine deutliche Verbesserung des Stadtbildes, insbesondere auch in der Fernwirkung.

Darüber hinaus werden zur Wahrung des Stadtbildes gestalterische Festsetzungen nach der LBauO getroffen. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen dabei einerseits das erklärte Ziel, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne jedoch andererseits den Spielraum für die Umsetzung zeitgemäßer Architektur unnötig einzuengen. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Freiflächengestaltung und zur Grundstückseingrünung.

#### **4.17 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan**

In den Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Die getroffenen Festsetzungen werden dem städtebaulichen Entwicklungsziel gerecht, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, Grundstücksfreiflächen, Einfriedungen und Werbeanlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei jedoch den Bauherrn in seiner individuellen Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken.

Festsetzungen werden dabei in denjenigen Bereichen getroffen, die von besonderem Einfluss auf das Erscheinungsbild des Gesamtgebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung, sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke und zur Grundstückseinfriedung.

Hierdurch soll ein allgemein gültiges Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann. Insbesondere soll eine grell und disharmonisch wirkende Vielfalt vieler unterschiedlicher Formen und Materialien verhindert werden.

Durch den Bebauungsplan soll die Werbefreiheit nicht übermäßig eingeschränkt werden. Ziel ist lediglich, Werbeanlagen auf ein gestalterisch verträgliches Maß zu reduzieren, um die Architektur der Gebäude und deren Gestaltwirkung nicht zu beeinträchtigen oder zu verunstalten. Daher werden entsprechende Mindestanforderungen an Werbeanlagen formuliert.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 6 wird ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen auf landesrechtlicher Grundlage eine Festsetzung zur Gliederung der Baumassen getroffen, nach der die Baumasse der Erdgeschosse und der Obergeschosse so zu gliedern ist, dass einzelne Baukörper entstehen, deren Breite 20 m nicht überschreitet und deren Tiefe max. 17 m nicht überschreitet. Diese ergänzende Regelung erfolgt, da aufgrund der besonderen baulichen Situation (Überbauung einer bestehenden Tiefgarage) und der Erforderlichkeit der Anpassung der Bebauung an

das Stützenraster hinsichtlich der Angrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche ein sehr hohes Maß an Flexibilität erfordert.

#### **4.18 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO**

In den Bebauungsplan wird weiterhin eine örtliche Bauvorschrift über die Zahl der notwendigen Stellplätze integriert. Dabei wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Baugrundstück oder in sonstiger Weise öffentlich-rechtlich gesichert in zumutbarer Entfernung herzustellen sind. Die Festsetzung dient der Sicherung einer ausreichenden Deckung des Stellplatzbedarfs auf den Baugrundstücken selbst, um Überlastungen des öffentlichen Straßenraums durch parkende Fahrzeuge zu vermeiden. Zugleich wird dadurch die Zahl der Wohneinheiten begrenzt.

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird ergänzend festgesetzt, dass entsprechend der jeweiligen Nutzung die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angeführte Richtzahl (Untergrenze) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück oder in sonstiger Weise öffentlich rechtlich gesichert herzustellen ist. (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge). Hierdurch soll die Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums für Parkzwecke auf den üblichen Besucherverkehr beschränkt werden und damit eine Belästigung der Anlieger wie auch eine Einschränkung der Verkehrsqualität der Straßen im und um das Plangebiet verhindert werden.

#### **4.19 Übernahme von auf Landesrecht beruhenden wasserrechtlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan**

Die Übernahme der in Bezug auf die Behandlung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers getroffenen, auf Landesrecht beruhenden wasserrechtlichen Vorschriften in den Bebauungsplan entspricht den Vorgaben des Landeswassergesetzes, wonach Niederschlagswasser nur in die dafür zugelassenen Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen. Die Festsetzung trägt damit zur Umsetzung des Entwässerungskonzepts für das Plangebiet bei.

#### **5. Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

Im Zuge der Vorkoordinierung zum Bebauungsplanverfahren wurden von Seiten der beteiligten städtischen Fachämter sowie von Seiten der einbezogenen Behörden und Träger öffentlicher Belange Empfehlungen und Hinweise gegeben, die auf Grund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten.

Da diese Hinweise mit zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen können oder über den "eigentlichen" Bebauungsplan hinausgehende Informationen liefern, werden sie als Hinweise ohne Festsetzungscharakter im Anhang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

**6. Bodenordnung und Grundbesitz**

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich derzeit zum überwiegenden Teil im Eigentum des Landes Rheinland-Pfalz. Es ist vorgesehen, das Gelände in drei Einzellosen zu vermarkten. Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

**7 Durchführung und Finanzierung**

Die Kosten für den teilweisen Rückbau insbesondere der 50/70er Jahre-Gebäude sind vergleichsweise hoch. Das Finanzministerium Rheinland-Pfalz beabsichtigt, ein Bieterverfahren durchzuführen, um den Vertrieb zu strukturieren. Es ist vorgesehen, das Plangebiet hierzu in Lose aufzuteilen und an Investoren, Entwickler und Endkunden zu verkaufen. Die Erschließung und Aufbereitung der Grundstücke erfolgt Käuferseitig.

**8 Statistik**

Öffentliche Verkehrsflächen

(Fußgängerbereich) : ca. 560 m<sup>2</sup> (= ca. 1,7 %)

Gemeinbedarfsfläche: ca. 2000 m<sup>2</sup> (= ca. 6,9 %)

Allgemeines Wohngebiet einschließlich

Privater Erschließungsanlagen : ca. 30010 m<sup>2</sup> (= ca. 91,4 %)

Koblenz, .....

Stadtverwaltung Koblenz

.....  
(Joachim Hofmann-Göttig, Oberbürgermeister)

**Bachtler-Böhme+Partner**  
Stadtplanung Landschaftsplanung  
Kaiserslautern, 16.08.2010