

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 126
„Café Rheinanlagen und angrenzende Bereiche“

Stadt:	Koblenz
Gemarkung:	Koblenz
Flur:	10

Gehört zum Verfahren gemäß § 13a BauGB

Stand: 12. April 2011

Fassung zum Satzungsbeschluss
(mit Ergänzungen und Korrekturen durch das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung vom 09.12.2010 sowie vom 23.12.2010/27.12.2010 und 25.02.2011)

Gliederung:

I. Rechtsgrundlagen

II. Verfahren

III. Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

1.0 Erfordernis der Planung/ Ziele der Planung/ Städtebauliches Konzept

1.1. Planungsanlass/ Planungserfordernis (§ 1 (3) BauGB)

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

1.3 Freiraumkonzept/ Städtebauliches Konzept

1.3.1 Kaiserin-Augusta-Anlagen/ Freiraumkonzept

1.3.2 Städtebauliches Konzept

1.3.2.1 Historische Vorgaben

1.3.2.2 Zukünftige bauliche Entwicklung

2.0 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes/ Geltungsbereiches

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

2.3 Planungs- und Standortalternativen

3.0 Vorhandene planungsrechtliche und sonstige Vorgaben und Darstellungen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

3.2 Bestehendes Baurecht

3.3 Wasserwirtschaft

3.4 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

3.5 Denkmalschutz

4.0 Planungsinhalte

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

4.1.4 Hochwasserbedingte Höhenvorgaben

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.0 Eigentumsverhältnisse

6.0 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

6.2 Immissionsschutz

6.2.1 Gewerbelärm

6.2.2 Straßenverkehrslärm

6.2.3 Schiffs- und Schienenverkehrslärm

6.2.4 Freizeitlärm/ Musikpavillon

6.3 Landschaftsplanung

6.4 Artenschutz

6.5 Kosten

I. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) (gültig ab 01.03.2010) in der derzeit geltenden Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S.159), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 2. April 1998 (GVBl. 1998 S. 97), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), in der derzeit geltenden Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit geltenden Fassung

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, in der derzeit geltenden Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe VAwS vom 01.02.1996 (GVBl. 1996 S. 121) in der derzeit geltenden Fassung
- Landesverordnung über Bauunterlagen und die bautechnische Prüfung (Bau- und PrüfVO) vom 16. Juni 1987 (GVBl. 1987 S. 165) in der derzeit geltenden Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung

II. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 126 „Bereich Café Rheinanlagen und angrenzende Bereiche“ ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Dies sind Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Brachen, zur Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Da es sich vorliegend um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ (hier konkret zum einen die Sicherung der gastronomischen und touristischen Nutzung eines Teilbereiches sowie zum anderen die partielle Umnutzung des Geländes, welches derzeit durch den Eigenbetriebs Grünflächen- und Bestattungswesen genutzt wird) und eine behutsame „Nachverdichtung“ innerhalb der Stadt Koblenz handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt:

- Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 qm.
Diese Voraussetzung ist erfüllt. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 4.300 qm.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
- Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter (FFH/ Vogelschutz) entstehen durch die Bebauungsplanänderung nicht.

Somit sind sämtliche, in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens als erfüllt zu betrachten.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Bei der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gleichwohl sind die Umweltauswirkungen wie Lärm und Artenschutz zu ermitteln und zu bewerten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

D.h., dass sich aus den planbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft kein landespflegerisches Ausgleichserfordernis ergibt.

Gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz im Weg der Berichtigung anzupassen.

III. Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

1.0 Erfordernis der Planung/ Ziele der Planung/ Städtebauliches Konzept

1.1. Planungsanlass/ Planungserfordernis (§ 1 (3) BauGB)

Das Plangebiet liegt im rheinseitigen östlichen Teil der südlichen Vorstadt, gehörte ursprünglich mit einer Trinkhalle und den dazugehörigen Wirtschaftsgebäuden eindeutig zu den Kaiserin-Augusta-Anlagen und bildet damit eine für das Stadtbild prägende Stelle der Stadt Koblenz.

Bei dem Gelände handelt es sich somit um einen historisch bedeutsamen Ort in der Stadt Koblenz, der seit jeher gastronomisch und touristisch geprägt war und einen unverzichtbaren Identifikationspunkt der Koblenzer Bevölkerung bis heute darstellt. Bis vor dem 2. Weltkrieg war es Teil der Kaiserin-Augusta-Anlagen (Parkanlage entlang des Rheines von der Insel Oberwerth bis zum Schloss) und Standort des Ensembles der „Trinkhalle“. Die Grundstücke, die ehemals Kaiserin Augusta der Stadt übereignete, wurden 1989 an den Betreiber des Cafés Rheinanlagen veräußert mit der Auflage, dort auf Dauer ein Café zu erhalten.

Im Plangebiet vorhanden sind insbesondere das verbliebene Gebäude des Trinkhallenensembles „Adamsstraße 5“ und der heutige eingeschossige Bau des „Café Rheinanlagen“. Die angrenzenden Bauflächen im Kontext der „südlichen Vorstadt“, die auch heute noch unter Berücksichtigung des historischen Planes des Stadtbaumeisters Stübgen aus Anfang des 20. Jahrhunderts zu betrachten sind, bilden zwar die Umgebung des Planungsbereiches, sind aber aufgrund der eindeutigen funktionalen Zuordnung des Planungsbereiches zu den Kaiserin-Augusta-Anlagen nicht maßstabsprägend für dieses Plangebiet.

Die im Bereich Café Rheinanlagen bisher vorliegenden Planungsabsichten des dortigen Grundstückseigentümers widersprechen den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt und der funktionalen Bedeutung dieses Bereiches für die erholungssuchende Koblenzer Bevölkerung und den Tourismus in diesem Bereich. Daher wurde im Stadtrat am 14.12.2006 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 126 „Café Rheinanlagen und angrenzende Bereiche“ gefasst (BV/0672/2006), um der städtebauhistorischen und gartendenkmalpflegerischen Bedeutung des Ortes gerecht zu werden und die Belange des Schutzes der historischen Kulturlandschaft zu berücksichtigen.

Bereits vorab kann festgestellt werden, dass sich die Planung in einem unter Gesichtspunkten der Denkmalpflege und des Natur- und Landschaftsschutzes hoch sensiblen Bereich bewegt.

Zur Erhaltung des hohen Wertes, auch im Hinblick auf die Stadtidentität und das Welterbe „Kulturlandschaft Oberes Mittelrheintal“, sind der Abwägung mit wirtschaftlichen Belangen enge Grenzen gesetzt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Im Rahmen der vorhandenen städtebaulichen und landschaftlichen Gebietstypik ist eine mögliche Neubebauung zu formulieren, die sich in die vorhandene Raumsituation integriert.

Folgende wesentlichen Einzelziele sind zu beachten:

- Möglichkeiten zur Beibehaltung bzw. Neuschaffung einer qualitätvollen Café-Restaurant-Nutzung mit Orientierung zur Uferpromenade in der Erdgeschosszone.
- Herstellung einer gestalterischen Harmonie zwischen Kaiserin-Augusta-Anlagen und Plangebiet unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen Bebauung.
- Festsetzung einer aufgelockerten bzw. zurückhaltenden Bauweise entlang des Rheinufer.
- Regelungen zur geschoßweisen Vorgabe von Nutzungen.
- Sicherstellung einer städtebaulich anspruchsvollen Freiraumgestaltung des Einmündungsbereiches der Januarius-Zick-Straße in der Uferpromenade.
- Ausweisung als Mischgebiet (MI) gemäß BauNVO
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Sicherung der rheinbegleitenden historischen Grünstrukturen .
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an der Nahtstelle von historischer Siedlungs- und Grünstruktur.

1.3 Freiraumkonzept/ Städtebauliches Konzept

1.3.1 Kaiserin-Augusta-Anlagen/ Freiraumkonzept

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich von Stadt und Landschaft und ist wahrnehmbarer Bestandteil des Panoramas der Stadt Koblenz im Gebiet des Welterbes „Oberes Mittelrheintal“.

Die Kaiserin-Augusta-Anlagen sind in der Denkmaltopographie der Bundesrepublik Deutschland: Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz, Band 3.1, Stadt Koblenz, „Südliche Vorstadt und Oberwerth“ als historische Parkanlage und eigenständiges Werk der Gartenbaukunst (§ 3 und § 5, Abs. 5 des allgemeinen Denkmalrechts) dargestellt.

Die Parkanlage hat eine hohe Bedeutung für die Koblenzer Bevölkerung, zumal wesentliche Teile wie z.B. auch das Areal der Trinkhalle, heute Café Rheinanlagen, der Stadt von Kaiserin Augusta geschenkt wurde. Sie verband mit der Schenkung vor allem sozialhygienische Ziele.

Zu den Rheinanlagen liegt ein Rahmenkonzept zur Parkpflege vor, in dem die hohe Bedeutung des Areals des heutigen Cafés Rheinanlagen als historischer Ort mit besonderer Funktion für die Erholungsvorsorge in der Stadt Koblenz heraus gestellt wird.

Für die Entwicklung des Areals des Cafés wird in der Tradition des Ortes eine eindeutig gründerdominierte offene Gestaltung geringer baulicher Dichte mit hohem Anteil an Großgrün gefordert. Die Parkanlage ist in einem Wechsel von Promenaden und sich öffnenden Platzsituationen konzipiert und hat traditionell in Bereich des B-Plan-Gebietes eine Schwerpunktsetzung.

Die Rheinanlagen und das Café als bedeutsame Infrastruktur sind im Bewusstsein der Koblenzer Bevölkerung stark verankert. Sie sind die am stärksten frequentierte Grünfläche in der Stadt Koblenz und sozusagen in ihrer Tradition von öffentlichem Charakter.

Sie werden intensiv von Erholungssuchenden, vor allem aber als wohnquartiersnahe Grünfläche von den Bewohnern der inneren Geschosswohnungsbauquartiere der südlichen Vorstadt genutzt.

Auch wenn die im Laufe der Zeit entstandene starke Versiegelung eines ehemals reich strukturierten Parkareales heute nicht mehr der ehemaligen Intention zur Gestaltung dieses städtebaulich dominanten Ortes entspricht, so sichert doch die eingeschossige Bauweise des heutigen Cafés den Charakter einer Aufweitung, da sie sich gegenüber den angrenzenden Grünstrukturen deutlich unterordnet.

Vorhandene große Bäume bringen im Stadtpanorama gemeinsam mit weiterem Baumbestand im Bereich des Biergartens und den, in das Bild hinein wirkenden, historischen Gebäuden der „zweiten Reihe“ (Adamsstraße 5 und Adamsstraße 9) die gewünschte stark durchgrünte Wirkung des Verknüpfungsbereiches der städtebaulichen Achse in Verlängerung des Markenbildchenweges und der Rheinanlagen.

Die heutige Café-Anlage mit ihrer Sitzterrasse trägt zu einem abgestuften Übergang zwischen Plangebiet und Kaiserin-Augusta-Anlagen bei.

Zur Sicherung dieser Situation wird die heutige und zukünftige zulässige Bebauung im unmittelbaren Bereich des heutigen Cafés Rheinanlage auch weiterhin auf eine max. eingeschossige Bebauung beschränkt.

1.3.2 Städtebauliches Konzept

1.3.2.1 Historische Vorgaben

Das überplante Gebiet liegt am östlichen Rand der dicht bebauten südlichen Vorstadt in einem Bereich, der nach den Vorgaben der historischen Planung offen mit villenartiger Bebauung und starke Durchgrünung im Übergang zu den Parkanlagen zu gestalten ist. Der Status-quo der heutigen Bebauung spiegelt dieses Ziel nur bedingt wieder.

Die südliche Vorstadt von Koblenz ist in der Denkmaltopographie als bauliche Gesamtanlage bewertet. Damit sind sowohl die städtebauliche Struktur, als auch die der Entstehungszeit entsprechenden Einzelbauten erfasst. Der städtebauliche Plan für die südliche Vorstadt wurde im Jahre 1890 von dem bedeutenden Städteplaner Joseph Stübben entworfen, der sich in wilhelminischer Zeit in den preußischen Rheinlanden und darüber hinaus einen Namen erworben hat. Dieser Plan liegt den Fluchtlinienplänen zugrunde, die heute noch bei der städtebaulichen Entwicklung in der Südstadt Anwendung finden.

Die Stärke des Planes besteht darin, dass auch im fortschreitenden Vollzug der Bebauung und trotz der Veränderungen nach dem 2. Weltkrieg eine weitgehend erkennbare städtebauliche Struktur in der südlichen Vorstadt von Koblenz entstanden ist.

Ein Merkmal sind die Alleenzüge, die die wichtigen Straßenachsen begleiten sowie eine abnehmende Verdichtung der Bebauung zum Rhein hin, wo die durchgrünten Villengebiete in die Parkanlagen überleiten. Die Häuserzeilen beidseits des Markenbildchenweges, einer Hauptverbindungsachse zum Rhein, besaßen darüber hinaus Vorgärten, von denen auch an der Januarius-Zick-Straße historische Einfriedungen erhalten geblieben sind.

Die Straßenzüge selbst vermittelten, trotz der Vielfalt der Baustile des Historismus, durch die Vorgabe von Geschosshöhen und eine aufeinander abgestimmte Fassadengliederung ein harmonisches Bild.

Es ist bei der Bewertung der städtebaugeschichtlichen Zusammenhänge davon auszugehen, dass der historische Plan ab der Einmündung der Bismarckstraße und der Adamsstraße im Übergangsbereich zu den Rheinanlagen eine zunehmend aufgelockerte Villenbebauung vorsah. Der Fluchtlinienplan stellt für den gesamten Verlauf der Straße in Verlängerung des Markenbildchenweges beidseitig eine Hausflucht mit vorgelagerten Vorgärten dar.

Die Bebauung der Adamsstraße stammt einheitlich aus dem letzten Jahrzehnt des 19. Jahrhunderts und besteht aus frei stehenden Einzel- und Doppelhäusern.

Die Januarius-Zick-Straße (ehemalig Prinzessin Louise-Weg) war ursprünglich Teil des Markenbildchenweges. Sie ist eine kurze Allee-Verbindung zwischen Mainzer Straße und Rheinufer.

Ehemals war sie bis zur Einmündung der Adamsstraße einheitlich mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern im Villencharakter bebaut. Die Bebauung war zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Erscheinungsbild der Straße war sehr einheitlich, wie auf alten Abbildungen zu erkennen ist. Im Grenzbereich zu den Rheinanlagen öffnete sich die Straßenfront im Platzensemble der Trinkhalle sowie in einzelnen individuellen Villen, die in gestalterischer Korrespondenz zu den Häusern Adamsstraße Nr. 5 und Nr. 9 standen und deren im Vergleich zur heutigen Umgebung deutlich offenere und lockerere Prägung heute noch durch das Erscheinungsbild der beiden letztgenannten Häuser abgeleitet werden kann. Dadurch besteht zum einen bereits historisch abgeleitet und zum anderen durch die im Plangebiet noch vorhandene Bebauung Adamsstraße 5 ein eindeutiger Unterschied zur heutigen Umgebungsbebauung in der Adamsstraße und der Januarius-Zick-Straße.

1.3.2.2 Zukünftige bauliche Entwicklung

Wie bereits unter Pkt. 1.3.1 dargelegt, liegt das Plangebiet im Übergangsbereich von gebauter Stadt zur offenen Landschaft. Historisch und auch unter heutiger Nutzung sichtbar erfolgt eine eindeutige Zuordnung zur offenen Landschaft, nämlich der Kaiserin-Augusta-Anlagen.

Als Städtebauliches Konzept für das Plangebiet wird daher abgeleitet, dass auch heute noch ein Schwerpunkt auf den funktionalen und stadträumlichen Zusammenhang mit den Kaiserin-Augusta-Anlagen zu legen ist. Eine klare Abkoppelung von der Umgebungsbebauung ist damit vorgegeben.

Daher wird in verschiedener Hinsicht ein „Sich-Öffnen“ der Bebauung zu den Kaiserin-Augusta-Anlagen im Bebauungsplan geregelt. Dies betrifft

- 1.) die Körnigkeit neuer Gebäude im Plangebiet, also die überbaubaren Grundstücksflächen und deren Abstände zueinander,**
- 2.) zweitens die zulässigen Volumina und Gebäudehöhen, die deutlich unter dem mächtigeren Bestand in der Januarius-Zick-Straße wie auch der westlichen Adamsstraßen-Bebauung liegen.**
- 3.) die bewusste Höhenstaffelung der baulichen Anlagen vom Rhein aus bis zur Adamsstraße**
- 4.) die gärtnerische Gestaltung der unbebauten privaten Freiflächen.**
- 5.) die Beibehaltung und dadurch mögliche weitere Reaktivierung der Orchestermuschel als Bestandteil der Parkanlage.**

Am nördlichen (Januarius-Zick-Straße) und westlichen (Adamsstraße) Rand des Plangebietes können die ehemaligen Fluchtlinienpläne noch als nachvollziehbare Vorgaben für die mögliche zukünftige Bebauung herangezogen werden (Baugrenzen).

Bei einer Erdgeschossfußbodenhöhe von mind. 68,0 m üNN (Hochwasserschutz), einer angenommenen Geschosshöhe von zweimal 3,0 m und einer zurückhaltenden Dachneigung von max. 30° wird eine zulässige Gebäudehöhe von 78,0 m üNN festgesetzt. Damit wird die o.a. gewollte Höhenstaffelung von der westlichen Straßenseite der Adamsstraße (ca. 83-84 m üNN) über die mögliche Neubebauung an der östlichen Straßenseite der Adamsstraße bzw. Ecke Januarius-Zick-Straße (max. 78,0 m üNN) bis zum Komplex des Cafés Rheinanlagen (max. 71,0 m üNN) zum Rhein hin konsequent umgesetzt.

Somit werden drei neue städtebaulich integrierte Neubaumöglichkeiten für eine wohnbauliche bzw. mischgebietskonforme Nutzung geschaffen.

Das gegenüberliegende Gebäude des Hotels „Kleiner Riese“ wird als untypische städtebauliche Fehlentwicklung betrachtet und nicht als maßstabsbildend herangezogen.

Das Gebäude Adamsstraße 5, die verbliebene Komponente des ehemaligen Trinkhallenensembles, wird die geplanten Neubebauungen im Umfeld des Cafés Rheinanlagen künftig im Bezug auf die Firsthöhe überragen. Die Firsthöhe dieses Gebäudes ist vergleichbar mit den Höhenentwicklungen der Bebauung westlich der Adamsstraße. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf verfolgt jedoch bewusst die Abtreppung der künftigen Neubebauung von der Adamsstraße hin zu den Kaiserin-Augusta-Anlagen. Die zulässige Firsthöhe des Bestandsgebäudes Adamsstraße 5 wird auf die derzeit faktische Höhe festgesetzt, während die Neubebauung folglich hierunter zurückbleiben wird.

Wie unter Pkt. 1.3.1 dargelegt und begründet, wird die max. zulässige Geschossigkeit des vorhandenen Cafés Rheinanlagen, am Bestand orientiert, auf max. 1 Vollgeschoss mit max. 71,0 m üNN fixiert (Flachdach). Weitere „Nicht-Vollgeschosse“, wozu z.B. ein über dem Erdgeschoss errichtetes Staffelgeschoss zählen würde, sind ausdrücklich nicht zulässig, da dies der gewünschten, zurückhaltenden Höhenentwicklung entlang der Rheinfront/ Rheinanlagen und damit dem historischen Landschaftspark-Kontext, widersprechen würde.

Gegenüber dem Niveau der Bebauung an der Adamsstraße kann das mögliche neue Café-Gebäude mit Terrasse abgesenkt werden (-1 m).

Eine bauliche Einbeziehung der Parz. 2079/246 ist möglich, aber nicht zwingend.

Der ruhende Verkehr wird im Wesentlichen in einer Tiefgarage (mind. 50-60 Plätze) mit Zufahrt von der Januarius-Zick-Straße aus untergebracht. Hier besteht auch die Möglichkeit einen Ersatz für die evtl. wegfallende WC-Anlage zu schaffen.

Der übrige private Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

Ein Teil der städtischen Parzelle Nr. 245/9 wird als öffentliche Grünfläche/ Parkanlage ausgewiesen und somit wieder eindeutig den Kaiserin-Augusta-Anlagen zugeordnet. Hier befindet sich auch der vorhandene Musikpavillon mit seiner Zuhörer-Terrasse im unmittelbaren Anschluss an die Café-Gastronomienutzung.

2.0 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes/ Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist ca. 0,43 ha groß. Es wird im Osten begrenzt durch die Kaiserin-Augusta-Anlagen, im Norden durch die Januarius-Zick-Straße, im Westen durch die Adamsstraße und im Süden durch das Anwesen Adamsstraße 9, Parz. 2083/238.

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich ein eingeschossiges Café-Restaurant mit Terrassen- und angeschlossener Biergartennutzung.

Das vorhandene denkmalgeschützte Fachwerk-Wohn-Gebäude Adamsstraße Nr. 5 ist ein letztes Fragment der früheren Wirtschaftsgebäude für die Trinkhallen- und Parkanlage.

Der vorhandene städtische Musik-Pavillon aus den 50-iger Jahren soll dauerhaft Bestand haben.

Der bestehende Betriebshof des Eigenbetriebes 67 auf der Parzelle 245/9 soll mittelfristig verlegt werden.

Zwischen dem v.g. Musik-Pavillon und dem vorhandenen Café-Restaurant befindet sich eine für die Öffentlichkeit zugängliche Toilettenanlage.

2.3 Planungs- und Standortalternativen

Aus der konkreten Aufgabenstellung heraus ergeben sich keine Standortalternativen.

Bisher diskutierte Planungsalternativen unterscheiden sich im Wesentlichen durch die variable Nutzung der Parzelle 245/7, also der Fläche des bisherigen Café-Restaurants und seinen umgebenden Freiflächen.

Das nunmehr zugrunde liegende Konzept ist der Erläuterung des Freiraumkonzeptes/ städtebaulichen Konzeptes unter Pkt. III.1.3 dieser Begründung zu entnehmen.

3.0 Vorhandene planungsrechtliche und sonstige Vorgaben und Darstellungen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt das Plangebiet analog der Bedeutung im Zusammenhang mit den Rheinanlagen als Parkanlage/ öffentliche Grünfläche zwischen dem Rhein und Wohnbauflächen dar.

Wie unter Pkt. II dargelegt, erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes (Darstellung Mischbauflächen) gemäß § 13a (2) Satz 2 BauGB.

Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung resultiert aus der Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht.

Der Bebauungsplan Nr. 126 schafft die Voraussetzungen für eine teilweise, behutsame Nachverdichtung eines bereits im heutigen Zustand überwiegend bebauten Bereichs.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung ermöglicht die Fortführung der bestehenden, mit der Parkanlage im sachlichen Zusammenhang stehenden Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaft und Musikpavillon). Die im Mischgebiet zulässige Wohnnutzung ist im Plangebiet mit dem Gebäude Adamsstraße 5, wenn auch nur untergeordnet, bereits heute vorhanden.

3.2 Bestehendes Baurecht

Neben der vorzitierten Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan gibt es keine weiteren bauleitplanerischen Vorgaben.

Das Gebiet ist unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 (1) BauGB.

3.3 Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt teilweise im Abflussgebiet und vollständig im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet (ÜSG) des Rheins.

Die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 WHG.

Sofern eine intensive Nutzung der Erdgeschosse (Wohnnutzung) geplant ist, ist die Höhe des Erdgeschossfußbodens über der Wasserspiegellage des 100-jährigen Hochwassers (HQ 100 = 67,95 m ü. NN) anzuordnen.

Vorgabe EG-Fußbodenhöhe; mind. 68,0 m üNN.

Retentionsraumverluste sind vollständig auszugleichen. Bei Stellung eines Bauantrages ist eine Retentionsraumberechnung beizufügen.

3.4 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die umgebenden Straßen und die damit einhergehenden leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen in vollem Umfang erschlossen.

3.5 Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes, des Landschaftsbildes und der Landschaftspflege sind konzeptprägend, wie bereits zuvor dargelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 „Café Rheinanlagen und angrenzende Bereiche“ liegt im Kernbereich des Welterbes Oberes Mittelrheintal der UNESCO.

In der Denkmaltopographie aus dem Jahr 1989 (Band 3.1 der Reihe "Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland - Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz") ist die südliche Vorstadt, deren Grundriss geprägt wird von sich rechtwinklig kreuzenden breiten Straßen, als „Kennzeichnendes Straßen-, Platz- und Ortsbild/Kennzeichnender Grundriss“ eingetragen. Im aktuellen Verzeichnis der Kulturdenkmäler der Generaldirektion Kulturelles Erbe vom Februar 2010 ist die südliche Vorstadt nicht flächendeckend als Denkmalzone aufgeführt. Lediglich einzelne Teilbereiche (z.B. Wohnblöcke für französische Besatzungstruppen an der Südallee) sind als Denkmalzonen enthalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 126 gehört nicht dazu. Rheinseitig befindet sich die formell ausgewiesene Garten-Denkmalzone der „Kaiserin-Augusta-Anlagen“ unmittelbar angrenzend. Die Funktion des Plangebietes (Gastronomie, Orchestermuschel, Toilettenanlage) dient dieser Denkmalzone und trägt zu deren Aufwertung und Nutzungsergänzung bei. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich die Gebäude/ Kulturdenkmäler Adamsstraße 2, 4, 9 und 10 sowie Lennéstraße 7.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist das Gebäude/ Kulturdenkmal Adamsstraße 5 das letzte verbliebene Zeugnis des ehemaligen Trinkhallenensembles (Nebengebäude).

Im Einmündungsbereich der Januarius-Zick-Straße in die Kaiserin-Augusta-Anlagen befindet sich ein Gedenkstein aus dem Jahre 1870, welcher Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießt. In Abstimmung mit der Denkmalfachbehörde und der Unteren Denkmalschutzbehörde ist ein Versetzen dieses Steins, der heute in einer Bruchsteinmauer unangemessen „eingezwängt“ ist, im Rahmen des Bebauungsplanvollzuges möglich.

Nach dem landschaftsplanerischen Beitrag des Büros Schnug-Börgerding (als Anlage der Begründung beigefügt) sind schützenswert:

- die vom Stübben-Plan vorgegebene städtebauliche Struktur der Südstadt,
- das an den Bebauungsplan angrenzende Haus Nr. 9 Lennéstraße und dessen Wahrnehmbarkeit und unbeeinträchtigtes Bild in der Kulturlandschaft,

- der Gedenkstein an der Ecke Januarius-Zick-Straße als Zeugnis des Umgangs vergangener Generationen mit der Geschichte,
- das Haus Adamstraße Nr. 5 als letztes verbliebenes bauliches Zeugnis des Trinkhallenensembles,
- Baumbestände, die zum durchgrünten Charakter des Bereiches des historischen Trinkhallenstandortes beitragen.

Die Ziele, die sich nach dem landschaftsplanerischen Beitrag aus den städtebauhistorischen und gartengeschichtlichen Zusammenhängen ergeben, werden wie folgt berücksichtigt:

Zielsetzung	Zielerfüllung
1. Ausbau der Achse Markenbildchenweg als erkennbare Grünverbindung vom Bahnhof zu den Rheinanlagen unter Integrierung des Gedenksteins ▪ Aufnehmen der Bauflucht Januarius-Zick-Straße und Entwicklung eines städtebaulichen Rahmens für die Straße analog der Planung aus dem 19. Jhd ▪ Freihaltung der Sichtachse zum Rhein, Ausbildung eines Platzes als Zielpunkt im Rahmen der Parkpflege ▪ Betonung der Achse durch Alleepflanzung in der Januarius-Zick-Straße, ggf. Berücksichtigung einer Blickbeziehung zur Adamsstraße Nr. 5	▪ grundsätzliche Beibehaltung der vorhandenen Baufluchten ▪ Sichtachse wird nicht wesentlich eingeschränkt ▪ Ausweitung des Platzes als Zielpunkt aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich ▪ Alleepflanzung im öffentlichen Straßenraum auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan grundsätzlich möglich
2. Sicherung des historisch bedeutsamen ehemaligen Standorts der Trinkhalle ▪ Berücksichtigung der im Plan für die südliche Vorstadt vorgegebenen offenen Bauweise mit hohem Grünanteil ▪ Wiederaufgreifen des Gestaltmerkmals der räumlichen Aufweitung des Wegraumes Rheinanlagen ▪ Vermeidung eines Heranrückens und Gebäudeflucht unmittelbar am Promenadenweg ▪ Freihaltung des Sichtausschnittes zum Blickpunkt Haus Adamsstraße Nr. 9 von konkurrierender und verstellender Bebauung	▪ Berücksichtigung bestehender Baukörper (Bestandsschutz) ▪ offene Bauweise ▪ nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind gemäß Textfestsetzung gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und instand zu halten ▪ rheinseitige Baugrenze im Bereich MI 1b vom Promenadenweg abgesetzt ▪ die maximal zulässige Gebäudehöhe im Bereich MI 1b + MI 1a an der Rheinseite lediglich 71,0 m üNN. ▪ dadurch Beschränkung auf maximal ein Geschoss an der Rheinfront ▪ Sichtbeziehung zum Turm des Gebäudes Adamsstraße Nr. 9 bleibt erhalten

Zielsetzung	Zielerfüllung
Erhaltung von Haus Adamsstraße Nr. 5 und von Sichtbeziehungen im Verlauf des Promenadenwegs	Gebäude wird erhalten, Sichtbeziehung zwischen Promenadenweg und Haus Adamsstraße Nr. 5 bereits heute tlw. durch Toilettenanbau eingeschränkt
6.2 Sicherung der Wirkung vorhandener denkmalgeschützter und für die Stadtsilhouette und das Welterbe bedeutsamer Architekturen Neubebauung ist in Höhe und Baukörpergestaltung jeweils an der Bebauung Januarius-Zick-Straße bzw. den Einzelarchitekturen der vorhandenen Fachwerkhäuser im Carrée zwischen Adamsstraße und Rhein abzustimmen	Höhenfestsetzungen erreichen eine Staffelung der Gebäude von Westen nach Osten zum Rhein hin

Aus dem Verfahren der Trägerbeteiligung wurden bis dato keine wesentlichen Anregungen oder Änderungswünsche von den Denkmalfachbehörden vorgetragen. Zwingende zu beachtende zusätzliche Vorgaben aus den vorgenannten denkmalrechtlichen Unterschutzstellungen etc. wurden zur vorliegenden Bebauungsplanung nicht geltend gemacht.

Lediglich die Projektgruppe Welterbe Oberes Mittelrheintal bei der SGD Nord empfiehlt im Hinblick auf die denkmalgeschützte Nachbarbebauung im Plangebiet weitergehende Festsetzungen hinsichtlich Fassadengestaltung, Materialität und Farbigkeit aufzunehmen. Ein Bedarf hierfür wird nicht gesehen. Im Hinblick auf eine gewünschte zeitgemäße Architektursprache ist planerische Zurückhaltung geboten (Übermaßverbot).

Die Belange des Stadt- und Landschaftsbildes sowie die garten- und landschaftshistorischen Gesichtspunkte werden unter Punkt III, 6.3 der Begründung abgehandelt.

4.0 Planungsinhalte

4.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als gegliedertes Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

Mit der speziellen örtlichen Zielsetzung unverträgliche Nutzungen (Einzelhandel, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten) auszuschließen.

Zur dauerhaften touristisch-gastronomischen Zweckbestimmung der Nutzung im Mischgebiet „MI 1a“ sind dort ausschließlich Schank- und Speisewirtschaften (Café) zulässig. (Ein Absenken des EG-Fußbodenniveaus zum Anschluss an die Terrasse ist zulässig.)

Die Wahrung der Zweckbestimmung des MI-Gebietes ergibt sich aus der Gesamtbetrachtung des Plangebietes.

Gleiches gilt für die öffentlichen Grünflächen/ Parkanlagen als Teil der Kaiserin-Augusta-Anlagen, in der ausschließlich Anlagen für kulturelle Zwecke und ihre Nebenanlagen/ Toilettenanlagen zugelassen werden können.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (3) BauNVO durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die max. zulässige Höhe der einzelnen baulichen Anlagen bestimmt.

Durch die Regelung der max. Gebäudehöhe ü.NN kann sehr detailliert auf die städtebauliche und landschaftliche Einbindung der neuen Gebäude eingegangen werden. Die Höhenstaffelung der geplanten Neubebauung reduziert sich von der Bebauung der Adamsstraße zu den Kaiserin-Augusta-Anlagen hin.

Hierbei kann auch gleichzeitig der Forderung entsprochen werden, dass die neuen Gebäude an der Adamsstraße und Januarius-Zick-Straße nicht höher als das vorhandene denkmalgeschützte Wohngebäude Adamsstraße Nr. 5 sein dürfen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen sind bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche sowie die Grundflächen von Garagen/ Tiefgaragen und Stellplätze mit einer GRZ von 0,8 anrechnungsfähig.

Hiermit wird insbesondere der Tatsache Rechnung getragen, dass zur Entschärfung der Stellplatzsituation in und um das Plangebiet eine fast flächendeckende Tiefgaragenlösung in den Gebieten „MI 1a“, „MI1b“ und „MI 2a“ erforderlich ist.

Dort wo das Untergeschoss/ Garagengeschoss mehr als 1,40 m im Mittel aus Vorgaben des Hochwasserschutzes über das Gelände hinausragt, erfolgt gemäß § 21a (1) BauNVO keine Geschossanrechnung.

Ein entsprechender Nachweis im Sinne des § 17 (1) BauNVO kommt zu dem Ergebnis, dass plangebietsbezogen eine Gesamtgeschoßflächenzahl von 1,2 nicht überschritten wird (ohne Berücksichtigung TGA).

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Gesamtplangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Damit trifft der Bebauungsplan entlang der Kaiserin-Augusta-Anlagen eine einschränkende Regelung über den heutigen Bestand hinweg, der mit einer Längsausdehnung von mehr als 58 m nach BauNVO als „abweichende“ Bauweise anzusehen ist. Die Regelung greift insofern erst bei einer Neubebauung.

Durch die bewusste Festsetzung der offenen Bauweise soll die heutige Riegelwirkung zukünftig gebrochen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Die zulässige Ausdehnung der Tiefgarage ist, vorbehaltlich bauordnungsrechtlicher Abstandsregelungen, ebenfalls zeichnerisch definiert.

Zur Auflockerung und Gliederung der neuen Gebäudefassaden in der Januarius-Zick-Straße und der Adamsstraße werden Erker, Loggien, Balkone etc. in begrenzter Maßhaltigkeit zugelassen.

Damit soll auch der Bezug zur vorhandenen historischen Straßenrand-/ Umgebungsbebauung, die ebenfalls Erker etc. aufweist, hergestellt werden.

Zur Flexibilisierung der Terrassennutzung im Falle einer Bestandsänderung oder eines Neubaus, wird das Überschreiten der festgesetzten Baugrenze durch Terrassenanlagen parallel zu den Kaiserin-Augusta-Anlagen ermöglicht.

Die Gegebenheiten des vorhandenen Toilettenanbaus an das Café-Gebäude mit der sich damit ergebenden geringfügigen Überschreitung von 50,0 m Gebäudelänge werden als Wahrung des Bestandsschutzes angesehen.

4.1.4 Hochwasserbedingte Höhengvorgaben

Aus Gründen der Lage des Plangebiets im Hochwasser- und Abflussbereich des Rheines wurden Höhenfestsetzungen getroffen.

Zum einen ist die Mindesthöhe von Geschossen mit Wohnnutzung auf 68,0 m ü.NN (100-jähriges Hochwasser) und zum anderen die max. Terrassenhöhe auf 65,95 m ü. NN im Abflussbereich in den Gebieten „MI 1a“, „MI 1b“, „MI 2a“ festgesetzt worden.

Die Höhe von 65,95 m ü. NN entspricht der heutigen Terrassenhöhe des Cafés und stellt somit sicher, dass sich keine Verschlechterung des Abflussverhaltens des Rheinwassers bei Hochwasser ergeben wird.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die zulässige Neubebauung soll sich im Hinblick auf das städtebauliche Grundgerüst an der umliegenden historischen Bebauung orientieren.

Deshalb werden für Gebäude an der Januarius-Zick-Straße und der Adamsstraße geneigte Dächer mit $< 30^\circ$ Dachneigung festgesetzt. Die Dachneigung ist für mindestens 70 % der Dachfläche eines Gebäudes einzuhalten. Die Dachform wird in Anbetracht der durchmischten Bestandssituation freigestellt. Es sind somit beispielsweise Sattel-, Walm, oder auch Zeltdächer vorstellbar.

Drempel, Dachgauben, Turmbauten und Zwerchhäuser sind wie bei den historischen Vorgaben möglich.

Die nicht überbaubaren und nicht befestigten Grundstücksflächen sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Gleiches gilt für die Flachdächer von Tiefgaragen, soweit es sich nicht um Funktionsflächen handelt.

Die Stellplatzsituation im öffentlichen Raum ist im Umfeld des Plangebiets je nach Jahreszeit als durchaus angespannt zu bezeichnen. Vor diesem Hintergrund wird die erforderliche Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit auf mindestens 2 ST festgesetzt. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für sonstige, im Mischgebiet zulässige Nutzungen berechnet sich nach den Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung (öffentlich-rechtlich gesichert) herzustellen. Die geplante Tiefgarage dient u.a. zur Aufnahme der Stellplätze aus den neu entstehenden Nutzungen.

5.0 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	Parz. 245/9	Stadt Koblenz
	Parz. 245/8	Privat
	Parz. 245/7	Privat
	Parz. 2079/246	Privat

6.0 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung wird eine Grundlage zur verträglichen Nachverdichtung und für Maßnahmen der Innenentwicklung bei gleichzeitiger Sicherstellung der gewünschten Verbindungswirkung zu den Kaiserin-Augusta-Anlagen geschaffen.

Damit wird auch den Vorschriften des § 1a (2) BauGB entsprochen und mit Grund und Boden sparsam umgegangen. Durch eine angemessene Ergänzung und Weiterentwicklung des Bestandes wird sowohl den Belangen der Denkmalpflege wie auch der Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes Rechnung getragen.

6.2 Immissionsschutz

Um die Auswirkungen der vorhandenen und zukünftig möglichen Gewerbe-, Verkehrs- und Freizeitlärmemissionen aus dem Plangebiet und seinen Randbereichen beurteilen zu können, wurde eine entsprechende „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 126 „Café Rheinanlagen und angrenzende Bereiche“ sowie diverse schalltechnische Stellungnahmen durch FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern erstellt.

6.2.1 Gewerbelärm

Der Gewerbelärmprognose wurden die folgenden wichtigsten Eckdaten zugrunde gelegt:

Gastronomie

- Die Betriebszeit wird von 10.00 bis 23.00 Uhr angesetzt.
- Auf der Terrasse und im Biergarten halten sich jeweils 300 Personen auf; die Hälfte der Personen spricht.
- Je sprechender Person auf der Terrasse wird ein Emissionspegel von 65 dB(A) angesetzt.
- Je sprechender Person im Biergarten wird am Tag ein Emissionspegel von 70 dB(A) und in der Zeit von 22 bis 23 Uhr ein Emissionspegel von 65 dB(A) angesetzt
- Für das Café wird ein Innenpegel von LI = 75 dB(A) angesetzt. Bis 22 Uhr ist die Fensterfront im Südwesten des Cafés offen, ab 22 Uhr geschlossen
- Je eine Anlieferung per Lieferwagen und Lkw am Tag, Entladung von bis zu 20 Rollcontainern

Tiefgarage und Stellplätze

- In der Tiefgarage sind rund 55 Stellplätze vorgesehen (25 für Anwohner und 30 für Gastronomienutzung)
- Für die Anwohnerparkplätze werden im Tagzeitraum je Stunde und Stellplatz 0,15 Bewegungen und in der Nacht 0,02 Bewegungen angesetzt. Für die Stellplätze der Gastronomienutzung werden im Tagzeitraum 20 Bewegungen pro Stunde zwischen 10 Uhr und 22 Uhr, für die lauteste Nachtstunde werden ebenfalls 20 Bewegungen angesetzt.

Im Tagzeitraum werden innerhalb und in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die jeweiligen Immissionsrichtwerte unterschritten. In der lautesten Nachtstunde ist unter Beachtung der organisatorischen Maßnahmen ebenfalls mit keinen Immissionsrichtwertüberschreitungen an den nächstgelegenen Immissionsorten innerhalb und in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu rechnen.

Wenn der Betrieb des Cafés nach 22:00 Uhr bei geschlossenen Fenstern und Türen erfolgt und die Nutzung der Terrasse die Lautstärke einer „gepflegten“ Unterhaltung nicht übersteigt (Emissionspegel 65 dB(A)), kann die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte gewährleistet werden. Gegebenenfalls ist die Nutzung der Terrasse auf 22:00 Uhr zu begrenzen.

Im Regelfall bezieht sich der Immissionsrichtwert der TA Lärm auf die lauteste Nachtstunde zwischen 22 und 6 Uhr. Zu den Beurteilungszeiten führt die TA Lärm unter Abschnitt 6.4 folgendes aus: „Die Nachtzeit kann bis zu einer Stunde hinausgeschoben oder vorverlegt werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen oder wegen zwingender betrieblicher Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen.“

Eine ähnliche Regelung ergibt sich aus dem § 4 (4) LImSchG, dessen Vollzug gemäß § 1 ImSchZuVO dem Ordnungsamt der Stadt Koblenz als Auftragsangelegenheit zugeordnet ist.

„Die zuständige Behörde kann im Einzelfall auf Antrag zulassen, dass im Freien betriebene Gaststätten bis 23 Uhr geöffnet bleiben. Die Ausnahme soll unter Bedingungen erteilt und insbesondere mit den Auflagen verbunden werden, dass ab 22 Uhr keine Musikdarbietungen mehr erfolgen und die Darreichung von Speisen und Getränken so rechtzeitig eingestellt wird, dass der Außenbetrieb um 23 Uhr beendet ist.“

(Zitat § 4 (4) LImSchG)

Bei der Verschiebung der Nachtzeit gemäß Abschnitt 6.4 TA Lärm um eine Stunde (23.00 bis 7.00 Uhr), fällt insbesondere der Abgang der Besucher des Biergartens vollständig in den Tagzeitraum. Die übrigen Nutzungen (Café bei geschlossenen Fenstern, eingeschränkte Terrassennutzung und Tiefgaragenausfahrt) nach 23.00 Uhr führen zu keinen Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm in der lautesten Nachtstunde.

Hinweis:

Die aktuelle Biergartennutzung basiert auf einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 4 (4) Landesimmissionsschutzgesetz Rheinland-Pfalz des Ordnungsamtes Koblenz.

Die Außenbewirtung ist auf 23.00 Uhr begrenzt. Die Ausnahmegenehmigung wird jährlich befristet erteilt.

Anlieferung

Die schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 126 „Café Rheinanlagen und angrenzende Bereiche“ vom August 2009 wurden im Februar 2010 ergänzt. Die Anliefervorgänge des geplanten Cafés waren hinsichtlich ihrer Gewerbelärmeinwirkungen zu prognostizieren und zu beurteilen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass an dem der Anlieferung nächstgelegenen relevanten Immissionsort der Immissionsrichtwert der TA-Lärm und der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten werden.

An allen anderen Immissionsorten inner- und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die v.g. Werte deutlich unterschritten.

6.2.2 Straßenverkehrslärm

Auf Grundlage der zu erwartenden planbedingten Zusatzverkehre werden nach RLS-90 entlang der Januarius-Zick-Straße Beurteilungspegel im Tagzeitraum von bis zu 49,5 dB(A) und im Nachtzeitraum von bis zu 22,3 dB(A) berechnet. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiet sowie die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete werden deutlich unterschritten.

Nach Abschnitt 7.4 TA Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, wenn sie zu Pegelerhöhungen von aufgerundet mindestens 3 dB(A) und zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes der 16. BImSchV führen.

Aufgrund der deutlichen Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte führen planbedingte Pegelerhöhungen ab 2,1 dB(A) (das sind gerundet 3 dB(A)) nicht zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

6.2.3 Schiffs- und Schienenverkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 126 „Café Rheinanlagen und angrenzende Bereiche“ vom August 2009 (FIRU GfI mbH, Kaiserslautern, Februar 2010) wurde um zusätzliche Untersuchungen zu den Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch

- Schiffsverkehr auf dem Rhein und
- Schienenverkehr auf der Bahnstrecke am gegenüberliegenden Rheinufer

ergänzt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch den Schiffsverkehr auf dem Rhein im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete am Tage und in der Nacht deutlich unterschritten werden. Es werden keine unzumutbaren Geräuscheinwirkungen verursacht.

Gleiches gilt für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen des Schienenverkehrs.

Maßnahmen zum Schutz der Bebauung innerhalb des Plangebietes vor den Verkehrslärmeinwirkungen des Schiffs- und Schienenverkehrs sind nicht erforderlich.

6.2.4 Freizeitlärm/ Musikpavillon

In der schalltechnischen Untersuchung sollte ermittelt werden, welche Nutzung des Musikpavillons mit der geplanten Bebauung verträglich ist. Grundlage der Beurteilung der Verträglichkeit sind an Werktagen und Sonn- und Feiertagen Veranstaltungen von 4 Stunden Dauer. Innerhalb der Ruhezeiten werden Veranstaltungen zu Grunde gelegt, welche über die gesamte Ruhezeit (Sonntagmittag 13 bis 15 Uhr und abends 20 bis 22 Uhr) andauern. Für die lauteste Nachtstunde in der Zeit von 22 bis 6 Uhr wird eine Veranstaltung von einer Stunde Dauer angesetzt.

Die Immissionsrichtwerte des Rundschreibens Freizeitanlagen werden eingehalten, wenn die von dem Musikpavillon ausgehenden Schallleistungspegel auf folgende Werte begrenzt werden.

Tabelle 8: Musikpavillon, verträgliche Schallleistungspegel L_{WA}

	Werktage L_{WA} [dB(A)]	Sonn- und Feiertage L_{WA} [dB(A)]
Regelbetrieb		
Tag außerhalb der Ruhezeiten	95	89
Tag innerhalb der Ruhezeiten	85	85
Nacht	75	75
Seltene Ereignisse		
Tag außerhalb der Ruhezeiten	105	104
Tag innerhalb der Ruhezeiten	95	95
Nacht	85	95

Konzerte mit elektroakustischer Verstärkung sind aufgrund der ermittelten verträglichen Schallleistungspegel nicht möglich. Im Tagzeitraum können ohne weiteres beispielsweise Lesungen, kleinere Theateraufführungen und Kammermusikkonzerte durchgeführt werden. Als seltene Ereignisse außerhalb der Ruhezeiten sind Veranstaltungen wie beispielsweise Konzerte ohne elektroakustische Verstärkung möglich.

Die Begrenzung der Schallleistungspegel von Musikveranstaltungen im Musikpavillon kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB können lediglich „Vorkehrungen“ zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen getroffen werden.

„Mit der - strikten - Betonung auf Vorkehrungen baulicher oder technischer Art ist es, was die Vorkehrungen angeht, nicht nur ausgeschlossen, isoliert Emissions- und Immissionswerte festzusetzen, sondern auch, was die Vorkehrungen an emittierenden Betrieben angeht, Bestimmungen über die Einzelheiten des Betriebes zu treffen, z.B. Art und Umfang der Produktion, Betriebsabläufe und Produktionsgestaltungen, Regelungen der Betriebs- oder Produktionszeiten, z.B. über die Anlieferung von Materialien, die Entsorgung und Belegungen von Betriebsteilen.“

(Auszug Kommentar zum BauGB, Ernst-Zinkhahn-Bielenberg)

Gleiches gilt sinngemäß auch für den Betrieb des Musikpavillons.

Da die Stadt Koblenz Eigentümer und Betreiber des Musikpavillons ist, kann sie die oben angesprochene Begrenzung der Schallleistungspegel bei Veranstaltungen im Musikpavillon selbst sicherstellen.

Hinweis:

Im Falle der Übertragung der Pavillonnutzung an andere Eigentümer/ Veranstalter ist eine verpflichtende vertragliche Regelung bezüglich der zulässigen Schallleistungspegel erforderlich.

6.3 Landschaftsplanung

Aus dem landschaftsplanerischen Beitrag zum vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich folgende einzelne Anforderungen, die im Rahmen einer Synopse auf ihre Zielerfüllung hin gegenübergestellt werden.

Zielsetzung	Zielerfüllung
1. Bodenschutz	§ 13a BauGB/ Ziel der Innenentwicklung, Nachverdichtung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
2. Wasserschutz	Den wasserrechtlichen Vorgaben wird in vollem Umfange entsprochen. Es ist eine separate wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.
3. Klimaschutz ▪ Sicherung des Baumbestandes ▪ Entwicklung eines höheren Anteiles klimatisch wirksamer unversiegelter Flächen und Vegetationsbestände, Begrünung von Fassaden ▪ Baumpflanzungen in den Straßenräumen ▪ Deutliche Aufstockung des Baumbestandes ▪ Reduzierung von Emissionen/ Immissionen aus Hausbrand und Verkehr.	Bedingt durch den möglichen Neubau einer TGA in den Bereichen MI 1a-MI 2a sind der Erhalt und die Neuanpflanzung großkroniger Bäume nicht möglich. Die Möglichkeit von Baumpflanzungen in der Januarius-Zick-Straße besteht und wird bei zukünftig ggf. anstehenden Umgestaltungen berücksichtigt.
4. Arten- und Biotopschutz ▪ Erhaltung der 5 Bäume auf dem Parkplatz als Voraussetzung für die Entwicklung von Biotop- und Vernetzungsfunktionen ▪ Ausbau und Pflege einer Allee in der Januarius-Zick-Straße zur Umsetzung der Ziele der Landschaftsplanung auf FNP-Ebene zur Förderung des Biotopverbundes ▪ Entwicklung eines höheren Grünflächenanteiles in Vernetzung mit den Biotopen der	(siehe auch Bewertung Artenschutz Pkt. 6.4/Begründung) ▪ wie 3.

Zielsetzung	Zielerfüllung
alten Parkanlage entlang des Rheins	

Zielsetzung	Zielerfüllung
5. Landschaftsbild/ Erholungszentrum ▪ Erhaltung der städtebaulichen Grundzüge der historischen Planung der südlichen Vorstadt ▪ Ausbau von Verbindungen zwischen der Stadt und den Rheinanlagen über die Achse des Markenbildchenweges ▪ Wiederherstellung einer Allee in der Januarius-Zick-Straße ▪ Vermeidung einer räumlichen Überprägung der Januarius-Zick-Straße durch räumlich dominante Garagenzufahrten und zum Rhein hin zunehmende Gebäudehöhen ▪ Öffnung eines Platzraumes auf Niveau der Rheinanlagen bzw. leicht erhöht, Pflanzung von mindestens 4 Bäumen zur Wiederherstellung des durchgrüntes „Bildes“ bei Verlust von derzeit vorhandenen Bäumen ▪ Sicherung vorhandener bedeutsamer Blickbeziehungen und räumlicher Zusammenhänge sowohl im Panorama der Rheinanlagen als auch im Verlauf des Promenadenweges ▪ Entwicklung eines flankierenden bzw. trennenden Grünvolumens zwischen der neuen Bebauung und Haus Nr. 9 Lennéstraße	▪ Grundsätzliche Beibehaltung der vorhandenen Baufluchten ▪ weiterhin gegeben ▪ weiterhin möglich ▪ eine zentrale TGA-Zufahrt verhindert mehrere Einzelzufahrten/ Gebäudehöhen nehmen zum Rhein hin ab ▪ abgestufte Terrassenlösung vom Café zur Rheinanlage hin ▪ weiterhin gegeben ▪ vorhandener Musikpavillon mit Randbegrünung wird erhalten/ städt. Eigentum
6. Kulturelle Belange	
6.1 Zielsetzungen unter Gesichtspunkten der städtebaulichen und grünordnerischen Verknüpfung ▪ Reaktivierung der städtebaulichen Achse Markenbildchenweg/ Januarius-Zick-Straße - Rheinanlagen, Entwicklung einer Allee, Ausbildung des Endpunktes als Platz und Inszenierung entsprechend der Überlieferung ▪ bauliche Flankierung dieser Achse sowie der Adamstraße im Sinne des Stübchen-Plans	▪ weiterhin gegeben bzw. möglich ▪ sieht Bebauungsplan vor

Zielsetzung ▪ Vermeidung zusammenhängender lang gezogener Baukörper, vorzugsweise einzelne villenartige Architekturen mit stark durchgrünten Zwischenräumen, Höhe nicht über Firsthöhe der denkmalgeschützten Gebäude in der Nachbarschaft ▪ Aufgreifen der Fassadengliederung bestehender historischer Gebäude ▪ Ausbildung einer Platzsituation am ehemaligen Trinkhallenstandort, Aufweitung des Promenadenweges, Baumpflanzungen in Korrespondenz zum Biergarten	Zielerfüllung ▪ Vorgabe der Gebäudestaffelung zum Rhein hin. ▪ keine Vorgaben: Übermaßverbot/moderne Architektur möglich, Fassadengliederung zulässig ▪ Übergangsbereich Café-Terrassen zur Rheinanlage, Gestaltungsaufgabe: Privat/ Stadt
6.2 Zielsetzungen unter garten- und landschaftshistorischen Gesichtspunkten ▪ Erhaltung des Baumbestandes, falls dies einer Entwicklung im Sinne des Stübben-Plans widerspricht, unbedingt Ersatz entfallender Bäume innerhalb des Straßenraumes der rheinnahen Januarius-Zick-Straße und rheinseitig in den aufgeweiteten Platzarealen. ▪ Erhaltung der flankierenden Baumbestände zum Haus Nr. 9 Lennéstraße auf der Rheinseite	▪ siehe 3. ▪ siehe 3.
6.3 Zielsetzungen unter Gesichtspunkten der Erholungsvorsorge und der Gesundheit ▪ Neugestaltung des historischen Ortes der ehemaligen Trinkhalle als Teil der Stadtidentität ▪ Organisation des Verkehrs auf der von der Wohnbebauung abgewandten Seite ▪ Erhaltung der Caféhausnutzung und langfristige Sicherung auch der Außengastronomie für die Koblenzer Bevölkerung ▪ Anordnung der Bebauung und der Caféhausnutzung unter Berücksichtigung des Schutzerfordernisses privater Freiräume	▪ Gestaltungsaufgabe in den Rheinanlagen in Verbindung mit der Neugestaltung des Cafés Rheinanlagen, des Musikpavillons und der dazugehörigen Terrasse. ▪ im Rahmen der Hochbaukonzeption realisierbar ▪ Ziel der vorliegenden Planung ▪ Ziel der vorliegenden Planung

Zielsetzung	Zielerfüllung
7. Anforderungen an den Bebauungsplan aus Umweltsicht	
Entwicklung und Integrierung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung der stadthistorischen und gestalterischen Merkmale des historischen städtebaulichen Planes von Stübben und der sich aus der gartenhistorischen Auswertung ergebenden Anforderungen zur starken Durchgrünung des Areals	siehe 3.
Sicherung der Sichtbezüge zu vorhandener denkmalgeschützter Bausubstanz	weitgehend erfüllt
Entwicklung der Januarius-Zick-Straße als städtebauliche Achse und Grünverbindung zum Rhein, Vermeidung einer beeinträchtigenden Tiefgaragenzufahrt	weiterhin möglich/ TGA erforderlich, Zufahrt Januarius-Zick-Straße zwingend
Vermehrung des Anteils unversiegelter Grünflächen auf mindestens 25 % der Gesamtfläche	nur bedingt umsetzbar
Erhaltung des Baumbestandes an der Front zur Januarius-Zick-Straße, falls das nicht möglich ist, Neupflanzung von Bäumen alleearartig im Straßenraum, mindestens 6 Bäume als Ersatz für entfallende Bäume, zuzüglich weiterer 4 Bäume im Umfeld der neuen Cafétérasse auf der Rheinseite. Eine Beseitigung der Bäume und Ersatz an anderer Stelle kommt nicht in Frage, da im Hinblick auf die grünordnerischen und historischen Zielsetzungen eine Durchgrünung unbedingt am Ort stattfinden muss und auch bezogen auf Lebensraumfunktionen notwendig ist.	siehe 3.

6.4 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Begutachtung durchgeführt.

Ergebnis der Kartierung:

Im Untersuchungsgebiet konnten drei Fledermausarten nachgewiesen werden (siehe Tabelle 1):

Tab. 1: Nachgewiesene Fledermausarten im Untersuchungsgebiet Bebauungsplangebiet Café Rheinanlagen

Art	BNatSchG	FFH	Rote Liste D	Rote Liste RP	Status
Großer Abendsegler, <i>Nyctalus noctula</i>	S	IV	3	3	NG
Rauhhaufledermaus, <i>Pipistrellus nathusii</i>	S	IV	G	1	NG
Zwergfledermaus, <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	S	IV	*	3	NG

Erläuterungen

BNatSchG: S = streng geschützt nach § 7 BNatSchG (§ 10 BNatSchG alte Fassung)

FFH= Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Gefährdungseinstufung Rote Liste: D = Deutschland, RP = Rheinland-Pfalz;
1 = vom Aussterben bedroht, 3 = gefährdet,
G = potenziell gefährdet, * = ungefährdet

Status: NG= Nahrungsgast

Die drei nachgewiesenen Arten nutzen die Umgebung des Cafés Rheinanlagen als Jagdgebiet. Zwergfledermäuse bevorzugen die angrenzenden Straßen (Lenne- und Januarius-Zick-Str.) sowie die Kaiserin-Augusta-Anlagen als Jagdraum. Bis zu drei Exemplare konnten beobachtet werden. Der Nachweis einer Rauhhaufledermaus wurde in der Adamsstraße erbracht, wo die Fledermaus unter einer Laterne jagte. Das Gebiet wird regelmäßig von Abendseglern überflogen, die den Luftraum über den Rheinanlagen als Jagdgebiet nutzen.

Es konnten keine Hinweise auf Fortpflanzungs- oder Zwischenquartiere an den untersuchten Bäumen oder Gebäuden festgestellt werden. Aufgrund des zeitlich eng begrenzten Untersuchungszeitraumes ist jedoch nicht auszuschließen, dass Fledermäuse Winterquartiere im Gebiet (v.a. Zwergfledermäuse in den Gebäuden - Rollladenkästen, Verschalungen, sonstige Gebäudespalten) beziehen.

Aufgrund dieser Tatsache wurde auf Empfehlung des Umweltamtes der Einbau von Fledermauseinbausteinen bei Neubaumaßnahmen vorsorglich zwingend vorgegeben.

Weder in den Bäumen noch an den Gebäuden konnten Hinweise auf Nestanlagen von Vögeln gefunden oder brutverdächtiges Verhalten von Vögeln beobachtet werden.

6.5 Kosten

Erschließungskosten im Sinne des § 127 ff BauGB entstehen nicht. Die vorhandenen öffentlichen Straßen und Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind geeignet, das planbedingte Mehraufkommen zu übernehmen.

Grundlagen:

- Landschaftsplanerischer Beitrag, Büro Schnug-Börgerding, Dezember 2008
- Schalltechnische Untersuchung, FIRU GfI mbH, Kaiserslautern, August 2009
- Schalltechnische Stellungnahme, FIRU GfI mbH, Kaiserslautern, Dezember 2010
- Ergebnisvermerk zur artenschutzrechtlichen Begutachtung der B-Planfläche „Café Rheinanlagen“, Grontmij GfL, August 2008