

STADT KOBLENZ

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ZUR VEREINFACHTEN ÄNDERUNG - 2. ÄNDERUNG - DES BEBAUUNGSPLANS

Nr. 148 „In der Weglänge“

IM STADTTEIL METTERNICH

GEHÖRT ZUM VORENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
IN DER FASSUNG VOM 15.05.2006

Inhalt

- 1. RECHTSGRUNDLAGEN**
- 2. VERANLASSUNG UND GELTUNGSBEREICH**
 - 2.1 ANLASS FÜR DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
 - 2.2 GELTUNGSBEREICH DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
- 3. ÜBERGEORDNETE UND FACHPLANERISCHE VORGABEN**
 - 3.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM
 - 3.2 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
 - 3.3 LANDSCHAFTSPLANUNG
 - 3.4 VERKEHRSPLANUNG
 - 3.5 DENKMALSCHUTZ
 - 3.6 SONSTIGE VORGABEN
- 4. STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION**
 - 4.1 REALNUTZUNG UND SIEDLUNGSSTRUKTUR
 - 4.2 ERSCHLIESSUNG/VERKEHR
 - 4.3 VER- UND ENTSORGUNG
 - 4.4 SCHALLSCHUTZ
- 5. NATUR UND LANDSCHAFT**
 - 5.1 NATURRAUM, BIOTOPE UND ARTEN
 - 5.2 BODEN UND WASSER
 - 5.3 KLIMA, LUFT UND LÄRM
 - 5.4 LANDSCHAFTSBILD
- 6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**
 - 6.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 6.2 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
 - 6.3 LÄRMSCHUTZ IM STÄDTEBAU
 - 6.4 TIEFGARAGE, ZUFahrTEN UND RUHENDER VERKEHR
 - 6.5 BEPFLANZUNGEN
 - 6.6 BAUGESTALTUNG
 - 6.7 SONSTIGE FESTSETZUNGEN
 - 6.8 ABWÄGUNG MIT DEN BELANGEN DES NATURSCHUTZES

ANLAGEN

- Zeichnerische Überlagerung der Baugrenzen mit dem Erdgeschossgrundriss der geplanten Bebauung
- Zeichnerische Überlagerung der festgesetzten Grenzen für die geplante Tiefgarage mit deren Grundriss

1. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I von 1991, S. 58).
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. von 2005, S. 387).
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. von 2005, S. 98).
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz – LNatSchG vom 28.09.2005 (GVBl. von 2005, S. 387)
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG (Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie vom 27.06.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (85/337/EWG)), Neufassung durch Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757 und 2797), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794).

2. VERANLASSUNG UND GELTUNGSBEREICH

2.1 Anlass für die Bebauungsplanänderung

Die vorhandenen medizinischen Einrichtungen in den Häusern „In der Weglänge“ Nr. 7 - Ortspflegehaus – und Nr. 9 – Arztpraxis – sollen erweitert werden zu einem Ärztezentrum mit Ortspflegehaus, das „Centrum Integrativer Medizin“ (CIM) heißen wird. Das bestehende Ortspflegehaus („Theresiahaus“) wird dabei ergänzt. Ein entsprechender Betreiber ist vorhanden und hat eine Bauvoranfrage für dieses Bauvorhaben eingereicht. Durch die Ansiedlung dieses Zentrums für hochwertige medizinische Dienstleistungen erfolgt eine Stärkung der oberzentralen Funktionen der Stadt Koblenz, und es werden neue Arbeitsplätze entstehen.

Damit sich das Ärztezentrum dauerhaft wirtschaftlich betreiben lässt und gemeinsame Einrichtungen, wie z. B. Empfang, OP, Cafeteria/Bistro, Apotheke, Tiefgarage von einer Vielzahl von unterzubringenden Arztpraxen ausgelastet und finanziert werden können (Nutzung von Synergieeffekten), wurden verschiedene Änderungen am vorhandenen Planungsrecht nötig. Zudem mussten für die Funktionsfähigkeit der gesamten Anlage bauliche Verbindungen in Bereichen geschaffen werden, in denen

der Bebauungsplan Nr. 148 nach bisherigem Stand keine bauliche Nutzung vorsieht (Verbindung von sog. „Baufenstern“/überbaubaren Grundstücksflächen).

Die bis vor kurzem auf den Flurstücken 4814/1 und 4814/2 vorhandene Spedition wurde bereits an einen anderen Standort verlagert und der Grundbesitz der beiden Flurstücke an den Antragsteller für die Errichtung des Ärztezentrums mit Ortspflegehaus veräußert. Mieter unter der Ärzteschaft sind für die geplante Einrichtung ausreichend vorhanden, so dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit der neuen Einrichtung gegeben ist. Die Grundzüge der Planung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

2.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans Nr. 148 erstreckt sich auf eine Teilfläche nördlich der Rübenacher Straße im Stadtteil Metternich. Die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 148, die Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens ist, gilt für folgende Flurstücke in der Gemarkung Metternich, Flur 1: 4813/1, 4813/2, 4814/1 und 4814/2.

Dementsprechend bildet die westliche Plangebietsgrenze das Gelände der Firma Thönnissen Orthopädie Technik, nämlich das zu ihm gehörende Flurstück 821/2. Die nördliche Grenze des Geltungsbereichs stellt der Fußweg dar, der die Straße „In der Weglänge“ mit dem – im bestehenden Bebauungsplan Nr. 148 festgesetzten – Spielplatz verbindet (Straßen- und Fußwegeparzelle Flst. 4815/1). Die östliche Grenze ist die Straße „In der Weglänge“, die südliche Grenze der Satzungsänderung bildet die Rübenacher Str. B 258/416 (Flst. 863/46).

Wenn nachfolgend vom „Plangebiet“ die Rede ist, so bezieht sich das auf den räumlichen Geltungsbereich für die Änderung des Bebauungsplans, soweit nicht ausdrücklich Bezug genommen wird auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 148.

3. ÜBERGEORDNETE UND FACHPLANERISCHE VORGABEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Stadt Koblenz ist gemäß der Landesverordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 27.06.1995 eines der Oberzentren im Land Rheinland-Pfalz. Insofern stellt sie auch einen Schwerpunktstandort für medizinische und andere Dienstleistungseinrichtungen dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 148 „In der Weglänge“ entspricht dieser Zielsetzung einer Stärkung der oberzentralen Funktionen - in diesem Fall durch Ansiedlung eines Ärztezentrums mit Erweiterung des vorhandenen Ortspflegehauses.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan und Flächennutzungsplan

Die Planung steht im Einklang mit den übergeordneten Planungen, so dass hier keine detaillierten Erläuterungen erfolgen. Der Flächennutzungsplan stellt entsprechend eine gemischte Baufläche dar. Der Geltungsbereich für die Änderung des Bebauungsplans liegt innerhalb des besiedelten Bereiches.

3.3 Landschaftsplanung

Für das Plangebiet bestehen keinerlei landespflegerische Schutzkategorien. Da es sich beim Plangebiet um zu erhaltenden Gebäudebestand einerseits und um das zu entsiegelnde Areal einer Spedition andererseits handelt, erfolgt hier im Zuge der Bebauungsplanänderung eine Entlastung des Naturhaushaltes. Der Boden wird auf eingetragene Schadstoffe in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und der SGD Nord seitens der Grundstückseigentümer untersucht und – soweit Verunreinigungen angetroffen werden – dekontaminiert.

3.4 Verkehrsplanung

Der Geltungsbereich für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 148 grenzt unmittelbar an die Straße „In der Weglänge“, die dessen Erschließung dient. Die Straße mündet in den innerorts verlaufenden Teil der B 258/416 Rübenacher Straße.

3.5 Denkmalschutz

Boden- und andere Denkmäler sind innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend nicht ausgewiesen oder zur Ausweisung beantragt.

3.6 Sonstige Vorgaben

Weitere Schutzgebietsausweisungen, Ausweisungen von Vorrangflächen und Kennzeichnungen in formellen Planungen bestehen nicht.

4. STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Realnutzung und Siedlungsstruktur

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Im Norden durch eine Arztpraxis und Eigentumswohnungen (In der Weglänge 9), sich südlich unmittelbar anschließend durch ein Ortspflegehaus „Theresiahaus“ (In der Weglänge 7). Die südliche Hälfte des Geltungsbereichs für die Bebauungsplanänderung besteht aus einem Speditionsgelände mit Hallen, Büro und Garagen sowie aus zwei Wohnhäusern (Rübenacher Str. 32 und 33). Die Hallen der bisherigen Spedition und der Anbau von dem Wohnhaus Rübenacher Straße 32 überschreiten dabei Parzellengrenzen.

Die Gebäude In der Weglänge 7 und 9 stammen aus den 90er Jahren des vergangenen Jahrhunderts, die beiden Wohnhäuser Rübenacher Straße 32 und 33 aus der Zeit zwischen 1900 und 1910. Die Hallen, Garagen und Nebengebäude (einschl. Büro) der Spedition sind überwiegend zwischen 1905 und 1970 entstanden und mehrfach in der Mitte des 20. Jhd. umgebaut/erweitert worden. Der bauliche Zustand sowohl der Speditionsgebäude als auch der beiden Wohnhäuser muss als stark modernisierungsbedürftig bis instandsetzungsbedürftig eingestuft werden.

Im Zuge der Errichtung des geplanten Ärzteentrums (CIM) mit Erweiterung des Orts-pflegehauses („Theresiahaus“) ist sowohl aufgrund des Flächenbedarfs der anzusiedelnden Einrichtung als auch im Hinblick auf den baulichen Zustand der Bestandsobjekte deren Abbruch in der Südhälfte des Geltungsbereichs (für die Bebauungsplan-änderung) vorgesehen.

Aufgrund der vorangegangenen Nutzungen erfolgt eine Untersuchung des Bodens/Grundwassers auf etwaige Verunreinigungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden. Sollten schädliche Verunreinigungen festgestellt werden, so ist eine Dekontamination seitens der Grundstückseigentümer bereits vorgesehen. Eine Einschränkung für die geplante Nutzung ist also nicht zu erwarten.

Die Höhenentwicklung der Bestandsgebäude in der Umgebung und im nördlichen Teil des Plangebietes (bestehen bleibende Gebäude) lässt sich folgendermaßen beschreiben: Östlich vom Plangebiet weisen die Gebäude zwei bis drei/vier Vollgeschosse auf von Norden in Richtung Süden ansteigend. Südlich des Plangebietes weist die Bebauung zwei bis drei Vollgeschosse auf, wobei aufgrund des Alters (errichtet vermutlich vor 1920) z. T. erhöhte Deckenhöhen mit Auswirkungen auf die Gesamthöhe vorhanden sind. Das westlich angrenzende Firmengebäude Thönnissen (Rübenacher Str. 33A) weist drei Vollgeschosse auf ebenso wie die voraussichtlich abzubrechenden Gebäude Rübenacher Str. 33 und 32. Die westlich des Plangebiets angrenzenden Hallen von Firma Thönnissen sind abschnittsweise ein bzw. zwei Vollgeschosse hoch.

Insgesamt werden die Änderungen am Bebauungsplan also in einem Teilbereich vorgenommen, dessen Umfeld als ausgesprochen städtebaulich heterogen einzustufen ist hinsichtlich Entstehungszeit, Nutzungsart (Wohnen und Gewerbe) und Gebäudehöhe. Insgesamt ist jedoch eine zunehmende Gebäudehöhe in Richtung Rübenacher Straße vorhanden, also in Nord-Süd-Richtung.

4.2 Erschließung/Verkehr

Das Plangebiet grenzt an zwei öffentliche Straßen an: An die Straße „In der Weglänge“ und die Rübenacher Straße. Bei der Straße „In der Weglänge“ handelt es sich um eine insgesamt ungefähr zehn Metern breite Gemeindestraße – nahe der Einmündung ca. neun Meter breit, weiter hinten ca. 10,50 m, einschließlich Fußwegen -, die sich aufteilt in eine asphaltierte Fahrbahn für den Zweirichtungsverkehr und zwei straßenbegleitende Fußwege. Bei der Rübenacher Straße handelt es sich um eine Bundesstraße, die in diesem Abschnitt - nicht anbaufrei - innerorts verläuft.

Aufgrund dieses Ausbaustandes und der Einmündung der Straße „In der Weglänge“ in die Rübenacher Straße ist eine gute Verkehrsanbindung für das zu erwartende

zusätzliche Verkehrsaufkommen von ca. 400-500 Pkw/Werktag gegeben. Damit kein erhöhter Rückstau in der Straße „In der Weglänge“ die geplante Tiefgaragenein- und -ausfahrt des geplanten Ärzteentrums blockieren kann – relevant auch für den Brandfall – wurde die Tiefgaragenzufahrt über 60 Meter von der Straßeneinmündung entfernt angeordnet.

Für den Fußgängerverkehr ist außerdem der nördlich ans Plangebiet angrenzende Fußweg in Richtung des durch den Bebauungsplan Nr. 148 festgesetzten Spielplatz relevant. Dadurch, dass in den Straßen „In der Weglänge“ und der Rübenacher Straße jeweils straßenbegleitende, von der Fahrbahn getrennte Fußwege bestehen, ist der Sicherheit für Fußgänger ausreichend Rechnung getragen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Gas etc.) und öffentlichen Abwasserkanäle für die Anbindung des geplanten Baugebiets befinden sich in der Rübenacher Straße und in der Straße „In der Weglänge“. Die Entwässerung des Plangebiets ist dementsprechend gesichert. Gemäß dem bereits vorhandenen Kanalbestand findet die Baugebietsentwässerung im Mischsystem statt.

Sollte wider Erwarten eine Fläche für eine kleinere Transformatorstation notwendig werden, so kann diese nötigenfalls im Straßenraum untergebracht werden, der ausreichend Platz dafür bietet. Da bislang ein solcher Bedarf nicht bekannt ist, wurde von einer gesonderten Festsetzung einer solchen Fläche abgesehen und stattdessen lediglich eine Überschreitungsmöglichkeit bei der GRZ für einen diesen Zweck festgesetzt.

4.4 Schallschutz

Den zu erwartenden Beeinträchtigungen im Plangebiet durch Verkehrs- und Gewerbelärm wurde bereits im bestehenden Bebauungsplan Nr. 148 Rechnung getragen. Diese Festsetzung eigenständiger Lärmschutzanlagen wurde, soweit sie nicht im Zuge der Ausweitung der Bebauung weichen musste, in die 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Die Festsetzungen von geschlossener Bauweise wurden sogar noch ausgeweitet.

Der Verkehrslärm geht im Wesentlichen von der Rübenacher Straße und von den geplanten Bundes-/Landesstraßen westlich des Plangebiets aus. Lärmquellen in Form von Sport-/Freizeitstätten sind hingegen nicht bekannt. Gewerblicher Lärm ist vom westlich des Plangebietes angrenzenden gewerblich genutzten Gelände zu erwarten, z. Z. Firma Thönnissen Orthopädie Technik.

5. NATUR UND LANDSCHAFT

5.1 Naturraum, Biotope und Arten

Das Plangebiet ist bereits intensiv baulich genutzt, z. T. durch Gewerbe und medizinische Dienstleistungseinrichtungen. Daher findet sich lediglich typische Gartenfauna und -flora sowie in gewissen Teilbereichen ein wenig Ruderalvegetation. Schützenswerte Biotope oder das Vorkommen von Rote-Liste-Arten sind nicht bekannt, aber

auch nicht zu erwarten aufgrund der Vorprägung des Gebietes. Das Gelände der Spedition Alsbach im Süden des Plangebietes ist hoch versiegelt und mit großflächigen Hallen überbaut, die bereits z. T. abgerissen werden.

5.2 Boden und Wasser

Aufgrund der Vornutzungen sind Boden- und Grundwasserverunreinigungen im südlichen Teil des Plangebietes nicht ganz auszuschließen. Das betrifft das bisherige Gelände der Spedition Alsbach, für das u. a. zwei größere Tanks beantragt worden waren und anscheinend eine Betriebstankstelle existierte. Die Flurstücke 4814/1 und 4814/2 werden dementsprechend als Altstandorte beim Umweltamt der Stadt Koblenz geführt. Anhaltspunkte für eine tatsächliche Boden-/Grundwasserverunreinigung liegen jedoch nicht vor.

Der Boden ist z. T. großflächig versiegelt, so dass Niederschlagswasser nur zum Teil versickern kann. Die natürliche Grundwasseranreicherung ist daher der südlichen Hälfte des Plangebietes stark eingeschränkt. Nach Abriss und Entsiegelung wird vom Eigentümer eine Begutachtung bezüglich möglicher Boden- und Grundwasserverunreinigungen durchgeführt in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden. Entsprechende Verpflichtungen sind im Kaufvertrag geregelt. Natürliche Gewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Nähe.

5.3 Klima, Luft und Lärm

Aufgrund der bisherigen Oberflächengestalt des Plangebietes muss insbesondere in dessen Südhälfte von einer künstlichen Erwärmung des Stadtklimas ausgegangen werden. Denn sowohl Hallendächer als auch versiegelte Höflflächen führen zu einer verstärkten Aufheizung und langandauernden Wärmeabgabe. Ein stadtklimatisch positiver Beitrag kann hingegen den Gartenflächen in der Nordhälfte des Plangebiets unterstellt werden.

Die bisherigen Luftverunreinigungen im Umfeld der Spedition durch die schweren Dieselmotoren der ein- und ausfahrenden sowie rangierenden Lkw entfallen mit der Umnutzung des Geländes. Mit neuen Emissionen ist nur in begrenztem Maße durch Besucher/Patienten und Beschäftigte des Ärzteentrums und Ortspflegehauses zu rechnen, allerdings fast ausschließlich durch Pkw-Verkehr. Zu Lärmimmissionen siehe im übrigen Ziff. 4.5.

5.4 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist z. Z. gestört durch die dominanten Gebäude/Hallen und die Einfriedungsmauer der bisherigen Spedition in der südlichen Plangebietshälfte. Dieses Erscheinungsbild strahlt aus in die Nachbarschaft. Die im nördlichen Teil des Plangebiets vorhandenen Gebäude, nämlich das Ortspflegehaus – In der Weglänge 7 - und das Haus mit Arztpraxis und Eigentumswohnungen – In der Weglänge 9 – mit ihren umgebenden Gartenflächen sind stadtgestalterisch mehr oder weniger ins angrenzende Wohnbaugebiet integriert.

6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der bestehende Bebauungsplan bedarf einer Änderung, um folgendes Bauvorhaben mit seinen zahlreichen Einrichtungen in wirtschaftlich tragfähiger Größe errichten zu können:

- Ärztezentrum,
- Erweiterung des Ortspflegehauses (altengerechte Pflegezimmer und Palliativ-Station),
- Ladengeschäft und
- gastronomische Einrichtung, die zumindest vorwiegend den anderen Nutzungen dienen soll (insbesondere als Kantine und Tagungsstätte/Vortragsraum),
- Tiefgarage.

Die anzusiedelnden Einrichtungen des Ärztehauses umfassen im einzelnen:

- Allgemeiner Arzt
- Chirurgie
- Orthopädie
- Gynäkologie
- Zahnarzt
- Röntgenpraxis
- Urologie
- Praxis für Schmerztherapie und Diabetologie
- Psychologische Praxis
- Evtl. Hautarzt und Kinderarzt
- 2 Operationssäle mit perioperativer Einheit
- Laden „Body & Soul“
- Gastronomie/Mehrzweckeinrichtung (Kantine/Bistro/Vortragsraum)
- Möglichkeit des An- und Abtransportes liegender Patienten mit dem Krankenwagen (Es handelt sich jedoch um kein Unfallkrankenhaus!)
- Apotheke
- Kosmetikerin

Erweiterung des Ortspflegehauses:

- ca. 33 Einzelbetten
- Davon ca. 6-7 Betten in einer Palliativstation: 1. Palliativstation in Koblenz!

Die Vielzahl der voranstehend genannten unterschiedlichen Funktionen soll angesiedelt werden mit folgender stadtplanerischer Zielsetzung:

- Die **medizinische Infrastruktur** der Stadt Koblenz wird verbessert, und zwar mit überregionaler Bedeutung der geplanten Einrichtungen.
- Die **sozialen Funktionen** des Koblenzer Stadtteils Metternich werden bereichert.
- Das Bauvorhaben wird zu einer **Aufwertung des städtebaulichen Umfeldes** führen, das z. Z. durch das vorhandene Speditionsgelände negativ geprägt ist.
- Qualifizierte **Arbeitsplätze** werden entstehen.

Die beabsichtigte städtebauliche Ordnung wird durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt, sondern es überwiegen vielmehr die o. g. städtebaulichen Vorteile. Im einzelnen werden geändert:

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) wird nicht verändert. Die Änderung des Bebauungsplans sieht hingegen im südlichen Teil des Plangebietes eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung vor, um das „Centrum Integrativer Medizin“, bestehend aus den zahlreichen o. g. Einzelfunktionen, vollständig mit allen seinen Einrichtungen unterbringen zu können in einer wirtschaftlich tragfähigen Größe und unter Berücksichtigung der hohen Nachfrage.

Bis auf das Bestandsgebäude „In der Weglänge“ 9 mit Grundstücksanteil plant der Investor, den gesamten restlichen Teil der Grundstücke vom Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zu verschmelzen und unter Integration des bestehenden Gebäudes „In der Weglänge“ 7 zu bebauen.

Entsprechend der baulichen Höhenentwicklung im städtebaulichen Bestand nimmt auch gemäß den geänderten Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung von Norden nach Süden hin zu:

Anzahl Vollgeschosse		GFZ		GRZ		Max. zul. First-/Gesamthöhe in Metern	
Bisher	Neu	Bisher	Neu	Bisher	Neu	Bisher	Neu
Zwingend II	Zwingend II	1,0	1,0	0,4	0,4	-	-
Zwingend II	Zwingend II	1,0	1,3	0,4	0,4	-	-
Zwingend II	Zwingend III	1,0	1,3	0,4	0,4	-	15,00
Zwingend III	Bis zu IV	1,0	1,3	0,4	0,4	-	16,50

Die letzten drei Zeilen betreffen dasselbe zu bildende Gesamtgrundstück, auf dem die Bebauung höhengestaffelt festgesetzt wird. GFZ = Geschossflächenzahl, GRZ = Grundflächenzahl

Um den ökologischen Vorteil der Flächenentsiegelung gegenüber der bestehenden Nutzung nicht durch eine neue Flächenversiegelung zu überwiegen, wurde die GRZ nicht erhöht. Dass die neu festgesetzte GFZ dennoch erreicht werden kann, belegt die eingereichte 2. Bauvoranfrage des Investors für das CIM - „Centrum Integrativer Medizin“. Die gesetzlichen Regelungen von § 19 Abs. 4 BauNVO wurden weitgehend in die textlichen Festsetzungen übernommen:

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen einschließlich Tiefgaragen, von Stellplätzen, von Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des Paragraphen 14 BauNVO sowie von Anlagen, die der Energieversorgung der Hauptnutzungen innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans dienen (wie z. B. einer Transformatorstation) um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Weitere geringfügige Überschreitungen können zugelassen werden um bis zu 0,1, insbesondere für oben genannte Anlagen der Energieversorgung.

Damit die vorgesehenen Nutzungen auch zu realisieren sind, kann eine Fläche für die Energieversorgung, z. B. in Form einer Trafostation erforderlich werden. Daher wurde hier eine Ausnahmeregelung im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

getroffen. Ebenso wurde zur Sicherstellung ausreichender Parkmöglichkeiten im privaten Bereich eine Tiefgarage festgesetzt, zwei ausreichend breite Zufahrten - darunter eine als kombinierte Ein- und Ausfahrt für die geplante Tiefgarage -, eine (u. a. durch Pflanzungen) unterbrochene Reihe mit Stellplätzen entlang der Straße „In der Weglänge“ und die Regelung gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung leicht modifiziert übernommen - siehe oben.

Der Investor beabsichtigt, entlang der Rübenacher Straße in Abstimmung mit der Stadt Koblenz einen Baukörper mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss zu errichten, das kein Vollgeschoss ist. Da die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse allein nur eine sehr ungenaue Höhenvorgabe darstellt und eine unbegrenzte Überhöhung, z. B. durch zusätzliche Staffelgeschosse, vermieden werden soll, wurde für diesen Baukörper eine maximale Gesamthöhe von 16,50 m ab Oberkante Fußweg festgesetzt. Berücksichtigt wurde dabei, dass wegen der medizinischen Einrichtungen ein Teil der technischen Gebäudeausrüstung in einer abgehängten Decke untergebracht werden muss, so dass die Geschosshöhen voraussichtlich z. T. größer ausfallen werden als bei einer gewöhnlichen Gewerbe- oder Wohnnutzung.

Damit der in nördliche Richtung abzweigende Baukörper mit Satteldach trotz der wechselnden Dachform etwas niedriger ausfällt, wurde hier eine Firshöhe von 15,00 Metern festgesetzt.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die bislang separaten überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die geänderte Festlegung der Baugrenzen miteinander verbunden, damit für die geplanten Einrichtungen genügend Geschossfläche realisiert werden und eine bauliche Verbindung zwischen allen Einrichtungen hergestellt werden kann. Dem entsprechend wurde für diesen großen, südlichen Teilbereich eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Um der erhöhten Baumasse eine größere Grundstücksfläche zuzuordnen, wird gemäß erfolgter Abstimmung mit dem Investor u. a. zur Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) eine Grundstücksteilung unmittelbar entlang der seitlichen, südlichen Hauswand vom Gebäude „In der Weglänge“ 9 angestrebt. Das entspricht einer abweichenden Bauweise: Ein seitlicher Grenzabstand wird dann vom Gebäude „In der Weglänge“ 7 eingehalten, nicht aber vom Haus Nr. 9. Daher wurde die abweichende Bauweise festgesetzt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes orientieren sich die Baugrenzen am Gebäudebestand. Im südlichen Teil wurden sie auf die geplanten neuen Nutzungen zugeschnitten. Um eine ausreichende Zahl an Stellplätzen nachweisen zu können, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (siehe textliche Festsetzung Ziff. I Nr. 2 und 3), sofern die übrigen Festsetzungen – z. B. hinsichtlich der GRZ - eingehalten werden. Da z. T. nunmehr auch Flach- und Pultdächer zulässig sein sollen (siehe Punkt 6.6) und die Stellung baulicher Anlagen im übrigen ausreichend durch Baugrenzen vorgegeben ist, wird die Firstrichtung nicht mehr festgesetzt. Zudem ist die Nordhälfte des Plangebietes bereits entsprechend bebaut.

Um eine allzu starre Vorgabe in Form der Baugrenzen für den weiteren Planungsprozess des Bauherrn zu vermeiden und keine unnötigen Befreiungsnöwendigkeiten bei der Planumsetzung zu schaffen, wurden folgende ergänzende Regelungen für die Einhaltung der Baugrenzen getroffen:

Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Eingangstreppe(n)-podeste, Vordächer und Erker, dürfen die Baugrenzen um max. 1,50 Meter überschreiten, sofern keine anderen Vorschriften entgegen stehen und ein Mindestabstand von 2,0 m gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird. Das Gleiche gilt für Gebäudevorsprünge, die keine Erker sind und sich über max. die Hälfte der Haustiefe/-breite, erstrecken, sofern sie höchstens eine Länge von 5,0 Metern haben.

Terrassen, Zisternen, Dachüberstände bis 1,0 m und bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind darüber hinaus auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern keine anderen Vorschriften/Festsetzungen entgegenstehen.

6.3 Lärmschutz im Städtebau

Gemäß den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 148 wurden die festgesetzten Lärmschutzanlagen in den Änderungsentwurf übernommen, soweit sie nicht durch eine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen angepasst werden mussten. Der bislang parallel zur Rübenacher Straße festgesetzte Teil des Lärmschutzwalles (bzw. der „Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“) konnte entfallen, da sich nunmehr unmittelbar entlang der Rübenacher Straße im Plangebiet kein immissionsträchtiges Gewerbe mehr befindet – Betriebsverlagerung der Spedition Alsbach. Die Lärmemissionen des Straßenverkehrs auf der Rübenacher Straße wird durch die geplante geschlossene Bebauung mit vier Vollgeschossen nahezu vollständig abgeschirmt. Ein Lärmschutzwall hinter dieser Gebäudereihe könnte insofern keine mindernde Wirkung für den Verkehrslärm entfachen, wäre also wirkungslos.

6.4 Tiefgarage, Zufahrten und ruhender Verkehr

Damit ausreichende Stellplatzkapazitäten geschaffen werden können, wurden einerseits – wie bereits bisher – entlang der Straße „In der Weglänge“ Stellplätze festgesetzt. Dort wurden als Modifizierung zur früheren Planung auch etwas breitere, behindertengerechte Stellplätze größtmäßig berücksichtigt, deren Anordnung der Planung des Bauherren überlassen werden soll (siehe textliche Festsetzung Ziff. I Nr. 3). Andererseits wurde auch die Fläche der Tiefgarage in der Südhälfte des Plangebietes deutlich erweitert, so dass dort mehr unterirdischer Parkraum entstehen kann.

Im Bereich der bestehenden Gebäude „In der Weglänge“ Nr. 7 und 9 kann keine Tiefgarage (ohne Abriss der Gebäude) mehr errichtet werden und ist auch keine Errichtung mehr beabsichtigt: Ein zusätzlicher Verkehrsfluss bis tief ins Baugebiet hinein wäre sonst die Folge. Daher konnte dort die Festsetzung für die Zulässigkeit einer über die Baugrenzen hinausgehenden Tiefgarage entfallen.

Sollte sich im Rahmen der Bauantragstellung wider erwarten herausstellen, dass ein weiterer Bedarf an Stellplätzen besteht und eine zusätzliche Anzahl nachzuweisen ist, so ist die Errichtung weiterer Stellplätze gegenüber den zeichnerisch getroffenen Festsetzungen zulässig unter Einhaltung der übrigen Festsetzungen und Vorschriften (siehe textliche Festsetzung Ziff. I Nr. 3).

Anstatt zwei Tiefgaragenzufahrten – wie bisher – sieht die neue Planung eine Bündelung vor in einer etwas breiteren Ein- und Ausfahrt (zusammen bis zu ca. 6,50 breit). Diese ist zwischen den beiden bisher festgesetzten Zufahrten angeordnet und hat den Vorteil, dass sie außerhalb des anzunehmenden Rückstaubereiches in der Einmündung von der Straße „In der Weglänge“ in die Rübenacher Straße liegt.

Eine zweite Zufahrt ist festgesetzt zwischen der Tiefgaragenzufahrt und der Einmündung der Straße „In der Weglänge“ in die Rübenacher Straße. Sie führt zu (voraussichtlich zwei) Stellplätzen, die für Sanitätskraftwagen bereitgestellt werden. Da es sich beim geplanten Bauvorhaben nicht um eine Unfallklinik o. Ä. handelt, und diese Sonderstellplätze relativ dicht an der Straßeneinmündung zur B 416/258 liegen, ist nicht mit einer übermäßigen, unzumutbaren Lärmbeeinträchtigung durch Signalhörner zu rechnen.

6.5 Bepflanzungen

Von den bisher festgesetzten und bereits realisierten Bäumen wurden drei als Bindung für zu erhaltende Bepflanzungen in den Änderungsentwurf des Bebauungsplans übernommen. Sie stehen entlang der Straße „In der Weglänge“ im nördlichen Teil des Plangebietes.

Die übrigen bislang bereits festgesetzten Bepflanzungen wurden als anzupflanzende fünf Bäume im Änderungsentwurf des Bebauungsplans ebenfalls beibehalten, so dass sich die festgesetzte Gesamtzahl festgesetzter Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB nicht ändert. Lediglich die Standorte wurden entsprechend der aktualisierten Stellplatz- und Zufahrtanordnung angepasst, also stellenweise geringfügig verändert.

6.6 Baugestaltung

Die vorhandenen örtlichen Bauvorschriften wurden so weit abgeändert, wie es der Nutzungszweck erfordert: Der südliche, parallel zur Rübenacher Straße verlaufende Hauptbaukörper ist mit einem Flach-, Pult- oder Satteldach zulässig. Vor allem ist die bislang vorgegebene Dachneigung entfallen, da in diesem Gebäudeflügel bei vorgegebener Gesamthöhe von maximal 16,50 Meter eine Vielzahl an raumgreifenden medizinischen Einrichtungen untergebracht werden müssen. Als Nutzungen sind neben einer Vielzahl von Praxen voraussichtlich zwei Operationsäle, ein Empfangsbereich für den Haupteingang und eine multifunktionale Mehrzweckeinrichtung (Bistro/Kantine/Vortragssaal/Tagungs-stätte), eine Apotheke etc. vorgesehen. Zudem wird hier der gestalterische Zweck verfolgt, die andersartige Nutzung im Gebäudeinnern durch eine abweichende Dachgestaltung von der umgebenden Bebauung auch äußerlich optisch abzuheben. Die andere Nutzung erfordert eine andere Form.

Bei den sich nördlich anschließenden Gebäudeteilen wurde sowohl das Satteldach als Dachform als auch die Dachneigung von 35 – 45 Grad beibehalten, damit kein zu starkes optisches Hervorstechen gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Straße „In der Weglänge“ bewirkt wird. Dabei sind nunmehr bauliche Nebenanlagen, Carports, Garagen und untergeordnete Anbauten von dieser

Regelung ausdrücklich ausgenommen, da sie weniger stark das Ortsbild prägen und der gestalterische Zweck auch bei Begrenzung der Festsetzung auf die Hauptbaukörper erreicht wird: Insgesamt soll ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild gegenüber der östlich angrenzenden Wohnbebauung mit geneigten Dächern erreicht werden. Die Mindestdachneigung muss bei Hauptbaukörpern über mindestens 70 % der Dachfläche eingehalten werden, da es zulässig sein sollte, z. B. ein abgeschlepptes Dach auch mit einer geringeren Neigung herzustellen. Entgegen der bisherigen Festsetzung sollen zukünftig auch Dachgauben und –einschnitte auf einer Dachseite zulässig sein, was in der textlichen Festsetzung Ziff. II Nr. 1 berücksichtigt wurde.

6.7 Sonstige Festsetzungen

Damit eine ausreichende Einsichtnahme für haltepflichtige Fahrzeuge, die aus der Straße „In der Weglänge“ in die Rübenacher Straße einbiegen, möglich ist, wurde ein Sichtfeld im Einmündungsbereich der Straße „In der Weglänge“ in die B 416/258 festgesetzt. Diese Fläche ist von Sichthindernissen jeglicher Art, also nicht nur von baulichen Elementen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m Höhe freizuhalten. Dabei wurde die niedrige Sitzposition des Autofahrers berücksichtigt.

Zugrunde gelegt wurden bei der Ermittlung der Fläche des Sichtfeldes ein Halteabstand von drei Metern für die Anfahrtsicht von der Rübenacher Straße und eine Schenkellänge L von 70 m für eine Geschwindigkeit von 50 km/h auf der Rübenacher Straße B 416/258 gemäß EAE 85/95 (S. 62)

6.8 Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes

Die vorgesehene Umnutzung wird zu einer umfangreichen Flächenentsiegelung im Bereich der bisherigen Spedition führen. Das betrifft sowohl die versiegelte Hoffläche, auf der Lastzüge abgestellt, be- und entladen wurden und rangierten, als auch die zugehörigen Hallen, das Büro und die derzeitigen Wohnhäuser Rübenacher Straße Nr. 33 und 32 samt Zufahrten und Garagen.

Da die festgesetzte GRZ gleich bleibt, erhöht sich in der Summe der zulässige zu überbauende Grundstücksanteil nicht gegenüber der jetzigen Flächenversiegelung. Durch die nunmehr in weiteren Teilbereichen festgesetzte geschlossene Bauweise und die Verbindung der einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen ändert sich die lediglich Anordnung des überbaubaren Grundstücksanteils, nicht jedoch der Anteil selbst.

Ebenso entfallen bislang festgesetzte Flächen für die Errichtung der Tiefgarage im Bereich der Häuser „In der Weglänge“ 7 und 9; stattdessen findet eine Konzentration auf die Südhälfte des Plangebietes statt. Die Anzahl der bislang festgesetzten Bepflanzungen bleibt unverändert.

Insgesamt überwiegen die Vorteile der neuen Planung gegenüber der bisherigen. Das gilt sowohl für die Entlastung der Situation aus Sicht des Naturschutzes als auch für die städtebaulichen Belange zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Gesamtgebietes gegenüber den Belangen des Naturschutzes und der Landespflege.

Ausgefertigt:

Koblenz, 2006

Stadtverwaltung Koblenz
gez. Schulte-Wissermann
Oberbürgermeister

