

<b>Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes</b>		Seite 1
<b>“Nr. 20“ Bardelebenstraße/ Yorckstraße/ Moselweißer Straße/ Moselring</b>		Dezember 2008
<b>-HwK-Ausbildungszentrum-</b>		
<b>Stadt:</b> Koblenz	<b>Gemarkung:</b> Koblenz	
	<b>Flur:</b> 4	

## Inhaltsverzeichnis

### **1.0 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze**

- 1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis
- 1.2 Ziel und Zweck der Planung, Planungsgrundsätze
- 1.3 Planungs- und Standortalternativen
- 1.4 Bauleitplanerisches Verfahren

### **2.0 Übergeordnete Fachplanungen**

- 2.1 Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz

### **3.0 Darlegung der Planinhalte und Abwägung (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)**

- 3.1 Besondere Begründung zu den Einzeländerungen der 9. Bebauungsplanänderung
- 3.2 Erschließung
- 3.3 Ruhender Verkehr
- 3.4 Ver- und Entsorgung
- 3.5 Immissionsschutz
- 3.6 Landschaftsplanung

### **4.0 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

- 4.1 Flächenbilanz
- 4.2 Kostenschätzung
- 4.3 Darlegung der beabsichtigten Bodenordnung, Formelle Umlegung nach § 45 BauGB

### **5.0 Hinweise**

- 5.1 Brandschutz
- 5.2 Wasserrecht/ Versickerung
- 5.3 Stromversorgung

**Stand: Dezember 2008**

**1.0****Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze****1.1****Planungsanlass,  
Planungserfordernis**

Der Rat der Stadt Koblenz hat am 24.04.2008 den Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 20“ (Bardelebenstraße/ Yorckstraße/ Moselweißer Straße/ Moselring) gefasst.

Anlass für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist die Planungsabsicht der Handwerkskammer Koblenz, das veraltete Berufsbildungszentrum zu beseitigen, um so das geplante Zentrum für Nahrungsmittel- und Gesundheitshandwerke realisieren zu können.

Geplant ist ein zukunftsweisender Neubau in einer modernen Formensprache (Baukörper mit geschwungenen Formen), der die zentrale Begegnungsstätte des Handwerks mit Ausbau eines „Meetingpoints in Koblenz“ beherbergen und künftig Raum für größere Veranstaltungen (z.B. Jahresempfang) bieten soll.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf den derzeitigen Bereich des Bildungszentrums im Stadtteil Rauental entlang der St.-Elisabeth-Straße (Parzelle 723/42) einschl. der westlich angrenzenden Parzellen 37/7 und 44/3.

**1.2****Ziel und Zweck der  
Planung,  
Planungsgrundsätze**

Ursprünglich beabsichtigte die Koblenzer Handwerkskammer die Generalsanierung des vorhandenen Bildungszentrums. Es stellte sich jedoch heraus, dass eine Erneuerung des gut 40 Jahre alten Gebäudes zu teuer geworden wäre, vor allem deshalb, weil die technischen Einrichtungen nicht mehr dem Stand der Zeit entsprechen. Diese Ansicht vertrat auch das Bundesinstitut für Berufsbildung, das bei den Bezuschussungsfragen eine entscheidende Rolle spielen wird.

Ein weiteres Argument für den Neubau waren die jüngsten Entwicklungen in den Ernährungs- und Gesundheitsberufen, denen die Kammer mit ihren neuen Werkstätten Rechnung tragen will. So spielen in fast allen Nahrungsmittelhandwerken computergesteuerte Maschinen eine wichtige Rolle, die im derzeitigen Bildungszentrum gänzlich fehlen.

Für das künftige Bildungszentrum für Nahrung und Gesundheit wird ein max. fünfgeschossiger Gebäudekörper mit einer Nutzfläche von max. 7.700 qm und ein umbauter Raum von rd. 33.000 cbm für den Bau von Werkstätten, Ausbildungsplätzen, Verwaltung, Kantine, Hausmeisterwohnung und Forum/ Versammlungsmöglichkeiten notwendig.

### 1.3 Planungs- und Standort- alternativen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den beabsichtigten Neubau schaffen, unter Berücksichtigung zeitgenössischer Architektur.

Zu diesem Zweck soll die im Stadtteil Rauental gelegene, ca. 0,52 ha große Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechend geändert werden.

Das Änderungsgebiet kann an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angebunden werden. Mit der erneuten Nutzung der bereits als Ausbildungszentrum genutzten innerstädtischen Fläche wurde insbesondere dem städtebaulichen Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen.

Die vorliegende Planung stellt somit aus erschließungswirtschaftlicher und stadtgestalterischer Sicht eine konsequente Wiedernutzbarmachung, Weiterentwicklung bzw. Nachverdichtung innerstädtischer Siedlungsfläche dar.

Da die vorliegende Bebauungsplanänderung darauf beruht, der Handwerkskammer Koblenz am bewährten Standort den zukunftsgerichteten Neubau planungsrechtlich zu sichern, gleichzeitig die Innenentwicklung der Stadt Koblenz gegenüber der Außenentwicklung zu fördern, kommen keine anderweitigen Standortalternativen in Betracht.

Vor Erstellung der Bebauungsplanänderung wurde von der Handwerkskammer Koblenz in 2007 ein europaweiter Architektenwettbewerb ausgeschrieben. Aus diesem gingen mehrere Gestaltungsalternativen hervor, die jedoch immer die Umsetzung der Bauaufgabe auf dem derzeitigen Gelände zum Inhalt hatten.

Die vorliegende Änderungsplanung stellt insofern eine mit den örtlichen Rahmenbedingungen und konkurrierenden Nutzungsansprüchen abgestimmte Alternative dar.

### 1.4 Bauleitplanerisches Verfahren

Seit der Einführung des „Gesetzes zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 bestehen für die Gemeinden planungsrechtliche Möglichkeiten zur Vereinfachung und Beschleunigung von bestimmten Bebauungsplänen (Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB).

Diese sind z.B. Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Brachen, zur Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Da es sich vorliegend eindeutig um eine Maßnahme zur Nachverdichtung von Flächen/ Innenentwicklung 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.
- Durch die weiterhin gültige Ausweisung des im Rechtsplan festgesetzten Gewerbegebietes und die künftig identische Nachnutzung des existierenden Schulgeländes, ist ferner nicht zu unterstellen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.
- Eine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannter Schutzgüter (FFH/ Vogelschutz) wird nicht unterstellt.

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

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Demnach wird vorliegend von der Durchführung des Vorverfahrens gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen und der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben bzw. die Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

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

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

## 2.0

## Übergeordnete Fachplanungen

### 2.1

#### Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz (1983) stellt das Änderungsgebiet als gewerbliche Baufläche dar.

Die vorliegende Planung ist somit als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ anzusehen und entspricht den langfristigen Entwicklungszielen der Stadt Koblenz.

## 3.0

## Darlegung der Planinhalte und Abwägung

gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

### 3.1

#### Besondere Begründung zu den Einzeländerungen der 9. Bebauungsplanänderung

Entsprechend den bisherigen Ausführungen erfolgen im Rahmen dieser 9. Bebauungsplanänderung standortbedingte Änderungen für den beabsichtigten Neubau eines Berufsbildungszentrums für Nahrung und Gesundheit, die jedoch nicht die Grundzüge der Ursprungsplanung berühren.

Beeinträchtigungen auf die umgebende Nachbarschaft (Moselweißer Straße, Franz-Weis-Straße, St.-Elisabeth-Straße) wie z.B. Autoteillager, Autohäuser, Katholische Kirche, stillgelegtes Lager eines Bauunternehmers, Schnäppchen-/ Getränke-/ Drogeriemärkte, Friseur, Arbeitsbühnenverleih etc. sind aufgrund der unveränderten Nutzungsabsicht des Ausbildungszentrums nicht zu erwarten.

Die vorliegende Planung umfasst folgende Einzeländerungen:

- **Festsetzung gewerblicher Baufläche für den gesamten Komplex des Bildungszentrums**  
Für die westliche Erweiterungsfläche auf den Parzellen 723/42 und 37/7, für die der rechtskräftige Bebauungsplan die Ausweisung „Mischgebiet“ vorsah, wird nun in Anlehnung an die bisherige Festsetzung für das derzeitige Ausbildungszentrum ebenfalls „gewerbliche Baufläche“ (GE) ausgewiesen.
- **Geschossigkeit**  
Die Anzahl der Vollgeschosse wird analog zur derzeitigen 4-5 geschossigen Bebauung auf dem Gelände der Handwerkskammer auf einheitlich max. 5 Vollgeschosse festgesetzt.

- **Erweiterung der überbaubaren Flächen**

Die überbaubare Fläche wird im Hinblick auf eine optimalere/ flexiblere Grundstücksausnutzung - unter Beibehaltung der bislang im Gewerbegebiet festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen von 0,6 bzw. 2,0 - von einzelnen Baufronten auf eine zusammenhängende überbaubare Fläche ausgedehnt.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 zulässig.

Straßenseitig wird der Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Straßenbegrenzungslinie auf 3,0 m reduziert. Die derzeitige Hinterhofbebauung wird durch die künftigen seitlichen und hinteren Abstandsflächen von 5- 10 m deutlich verbessert. Die hochwertige Architektur des Neubaus kann zur Bildung einer attraktiven straßenseitigen Raumkante beitragen. Gleichzeitig wird hofseitig eine Ruhezone geschaffen, die ebenfalls zur Aufwertung der städtebaulichen Situation beiträgt.

- **Ausnahmsweise zulässige Anlagen allgemein zulässig**

Gem. § 1 (6) BauNVO sind die in § 8 (3) BauNVO unter den Nrn. 1 und 2 genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) im vorliegenden Änderungsgebiet allgemein zulässig.

Zur Vermeidung überdimensionierter Gebäudehöhen, wird mit der vorliegenden Änderungsplanung erstmalig eine max. Gebäudehöhe (23,0 m) festgesetzt. Bezugshöhe ist die straßenseitige Gebäudemitte an der St.-Elisabeth-Straße (72,30 m üNN).

### 3.2 Erschließung

Die Erschließung des künftigen Bildungszentrums erfolgt ausschließlich über die St.-Elisabeth-Straße.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bildungszentrum (ca. 150 m). Die Busse fahren in Richtung Stadtzentrum und Hauptbahnhof (Linien 6/16 der KEVAG/ KVS und Linie 20 KEVAG/ KVS).

### 3.3

#### Ruhender Verkehr

Der Stellplatznachweis wird auf dem Grundstück des Bildungszentrums auf Bauantragsebene entsprechend geführt werden. Es sind zurzeit Flächen für eine Tiefgarage (siehe auch Pkt. 3.1) in einer Größenordnung von ca. 50 Stellplätzen vorgesehen.

### 3.4

#### Ver- und Entsorgung

Über die unmittelbar an das Bildungszentrum der Handwerkskammer grenzende Verkehrsfläche der St.-Elisabeth-Straße und den darin verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen kann das Änderungsgebiet aus erschließungs- und versorgungstechnischer Sicht als voll erschlossen angesehen werden.

### 3.5

#### Immissionsschutz

Obwohl sich die vorliegende 9. Änderung grundsätzlich an den städtebaulichen Rahmenbedingungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes orientiert, ist bei den nunmehr zulässigen Wohnungen (z.B. Hausmeisterwohnung) im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen gemäß der 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes eingehalten werden.

### 3.6

#### Landschaftsplanung

Zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde ein landschaftsplanerischer Beitrag erstellt, dessen Zielkonzept wie folgt auszugsweise zitiert wird:

#### **Zitat:**

Im Zuge der Realisierung der 9. Änderung des Bebauungsplans wird ein Teil der vorhandenen Grünflächen mit dem Bestand an Bäumen, Sträuchern, krautiger Vegetation und Rasen überbaut bzw. als gewerbliche Flächen in Form von befestigten und versiegelten Flächen genutzt werden.

Gleichzeitig soll festgesetzt werden, dass bislang überbaute bzw. versiegelte Flächen im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereichs (Flächenumfang ca. 825 m<sup>2</sup>) rückgebaut und in Grünflächen umgewandelt werden, welche mit standorttypischen Laubbäumen und Sträuchern zu strukturieren sind.

Somit wird biologisch bislang inaktive Fläche reaktiviert und neue Habitatstrukturen für siedlungsangepasste Tierarten initiiert.

Eine unmittelbare Gefährdung von besonders und streng geschützten Arten besteht nicht. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen kann verhindert werden, dass Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG eintreten.

Potentiell bieten die Kleinstrukturen innerhalb der begrünten Freiflächen siedlungstoleranten, synanthropen (= in menschlichen Behausungen lebend, an Menschen gebunden) Arten Nahrungsplätze, Nist-/Brutgelegenheiten, Rückzugsräume usw., welche jedoch nicht essentiell für diese Arten sind. Eine Vorbelastung stellt, neben der Immissionsbelastung, der hohe Verinselungsgrad dar.

Durch die Sicherung und Entwicklung bestehender Vegetationsflächen mit Gehölzbestand sowie der Neuschaffung von strukturierten Grünflächen kann die ökologische Funktion der etwaig betroffenen Habitatstrukturen vor Ort weiterhin erfüllt werden, so dass es im Quartier zu keiner dauerhaften Verschlechterung der Lebensraumbedingungen kommt.

Etwaige zusätzliche bau-/nutzungsbedingte Störreize sind als gering einzustufen und erreichen nicht eine Intensität, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art dadurch verschlechtern würde.

Ergänzend zu den Maßnahmen zur Entwicklung von Grünflächen bzw. zum Erhalt und zur Neupflanzung von Gehölzen sollte festgesetzt werden, dass im Bereich der Freiflächen an bestehenden hochkronigen Bäumen und an der Gebäudefassade künstliche Nisthilfen und Unterschlupfmöglichkeiten für Vögel, Insekten und Fledermäuse geschaffen werden.

Neben der Biotopfunktion, die durch die vorgenannten Maßnahmen erhalten werden kann, kann durch diese Maßnahmen auch ein maßgeblicher Beitrag für die Gestaltung der Freiflächen und Einbindung der baulichen Anlagen in das Stadtbild sowie ein Ausgleich für die Minderung des klimameliorativen (= kleinklimaverbessernd) Leistungsvermögens der Vegetation geleistet werden.

Dem Bodenschutz wird durch die Vermeidung unnötig versiegelter oder befestigter Flächen, sowie der Umwandlung bislang überbauter bzw. befestigter Flächen in Grünflächen als funktionaler Ausgleich Rechnung getragen.

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist ferner anzustreben, im Änderungsbereich Maßnahmen zur ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung (Rückhaltung in Zisternen und Verwendung als Brauchwasser, Versickerung von überschüssigem Niederschlagswasser) umzusetzen. Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sollten in versickerungsfähiger Form ausgeführt werden.

Für eine aktualisierte Formulierung einzelner grünordnerischer bzw. landschaftsplanerischer Maßnahmen wird auf die Ergänzungen zu den Hinweisen für textliche Festsetzungen, Teil Gründordnung verwiesen.  
 Eine Verpflichtung zum Ausgleich nachhaltiger Eingriffe besteht nach BauGB nicht.“

**Zitatende**

Bis auf den Verzicht von Nisthilfen an der neuen Gebäudefassade, aus architektonischen und funktionalen Gründen, werden alle empfohlenen Maßnahmen aus Sicht der Landespflege in die vorliegende Bebauungsplanänderung integriert.

**4.0**

**Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

**4.1**

**Flächenbilanz**

Gesamtplangebiet:	ca. 5.150 m <sup>2</sup>
bisher GE:	ca. 3.750 m <sup>2</sup>
MI:	ca. 1.400 m <sup>2</sup>
Planung GE:	ca. 5.150 m <sup>2</sup>

Bisher werden ca. 1.500 m<sup>2</sup> des Grundstücks gärtnerisch genutzt. Ca. 3.650 m<sup>2</sup> sind zurzeit durch Bebauung und Versiegelung belegt.

Zukünftig werden mit den Flächen „A“, „B“, „C“ und den Vorgartenflächen „g“ insgesamt mindestens ca. 1.480 m<sup>2</sup> begrünt (Erhaltung und Neuanlage).

**4.2**

**Kostenschätzung**

Aus der Änderungsplanung ergeben sich für die Stadt Koblenz keine Kosten für zusätzliche Erschließungsmaßnahmen o.ä.

**4.3**

**Darlegung der beabsichtigten Bodenordnung  
 Formelle Umlegung nach § 45 BauGB**

Zur Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes ist keine formelle Umlegung gemäß § 45 BauGB erforderlich; die Handwerkskammer ist Eigentümerin der Änderungsfläche.

## 5.0

### 5.1

#### Brandschutz

#### Hinweise

- Für die zukünftige Nutzung der Verkehrsflächen (Grundstücke) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Grundlage: Fassung Juli 1998) vom 17.07.2000 (MinBl. Nr.: 11/2000 S. 260) anzuwenden. Die Tragfähigkeit für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist nach DIN 1072 Brückenklasse 16/16 (Achslast 110 KN) zu ermitteln.
- Für Gebäude und Gebäudeklassen IV ist eine Feuerwehrzufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt zu berücksichtigen. Hierbei ist die „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ vom 17.07.2000 anzuwenden. Die Tragfähigkeit für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist nach DIN 1072 Brückenklasse 16/16 (Achslast 110 KN) zu bemessen.
- Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 404 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).
- Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

### 5.2

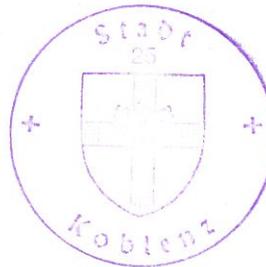
#### Wasserrecht/ Versickerung

Die Regelung des § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) ist als Grundsatz zu beachten. Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, ist unter Heranziehung des Merkblattes der ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe Februar 2000, zu beurteilen. Im Falle einer geplanten Versickerung sind zur Beurteilung der grundsätzlichen Sickerfähigkeit und deren Auswirkungen Versickerungsversuche durchzuführen. Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kurfürstenstraße 12-14, 56068 Koblenz, ist als Träger öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 LWG zu beteiligen.

**5.3**  
**Stromversorgung**

Die Ausführungsart des künftigen Stromanschlusses richtet sich nach dem Leistungsbedarf des Gebäudes bzw. der darin vorgesehenen Einrichtungen. Die KEVAG Verteilnetz GmbH, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, empfiehlt dem Bauherrn, sich in dieser Angelegenheit frühzeitig mit ihr in Verbindung zu setzen.

Ausgefertigt:  
Koblenz, 27.03.2009



Stadtverwaltung Koblenz

*Karl-Heinz Wiemann*  
Oberbürgermeister