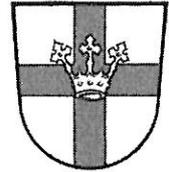


Stadt Koblenz



**Bebauungsplan Nr. 21
„Stadthallenbereich“
(Änderung Nr. 2)**

• Begründung

Bearbeitung im Auftrag der Stadt Koblenz:

REITZ UND PARTNER
Stadtplaner • Ingenieure

Floecksmühle • 56299 Ochtendung
Tel. (02625) 9632 - 0 Fax 9632 - 21
info@reitzpar.de

www.reitzpar.de

Begründung:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Planungsziele

Die Rhein-Mosel-Halle Koblenz entspricht nicht mehr den energetischen, brandschutztechnischen, baulich-räumlichen, funktionalen und ästhetischen Anforderungen an eine zeitgemäße großstädtische Kultur- und Kommunikations-Architektur und muss daher saniert, verändert und erweitert werden. Ziel der **Bebauungsplan-Änderung** ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung, Änderung und Modernisierung der Rhein-Mosel-Halle zu schaffen und diese bauliche Entwicklung zu steuern. Dazu ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 „Stadthallenbereich“ entsprechend zu ändern. Betroffen sind hiervon im Wesentlichen die Grundfläche der Rhein-Mosel-Halle selbst sowie Randflächen als Teil des Bebauungsplans Nr. 21 „Stadthallenbereich“.

Für den Bebauungsplan Nr. 21 besteht seit dem 17.10.1980 Rechtskraft. In der ursprünglichen Fassung waren die Wohngebäude Julius-Wegeler-Straße 6A, Bismarkstraße 1 und 3 sowie Kaiserin-Augusta-Anlagen 5 als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen. Mit der 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 18.3.1994 wurde für die Wohngebäude Julius-Wegeler-Straße 6A, Bismarkstraße 1 und 3 die zulässige Nutzung in ein „Allgemeines Wohngebiet“ verändert.

Dagegen bleiben die übrigen Teile des Bebauungsplans Nr. 21 (Hotel, Weindorf, rheinseitige Grün- und Parkfläche, Grundstücke in den Augusta-Anlagen sowie in der Julius-Wegeler-Straße und die umgebenden Verkehrsflächen) von dieser Änderung unberührt und sind auch nicht Gegenstand des Verfahrens.

Außer der grundlegenden Modernisierung, insbesondere in energetischer und brandschutztechnischer Hinsicht, soll der Baukomplex um neue Tagungsräume und einen neuen Empfangsbereich (Foyer) erweitert werden. Zugleich ist es erforderlich, die Funktionsabläufe und damit auch den Grundriss der bestehenden Halle an die veränderten Anforderungen an Veranstaltungen, Ausstellungen und Tagungen anzupassen.

Somit soll die gewachsene Nachfrage nach Tagungsräumen in der Stadt Koblenz befriedigt und die Bedeutung von Koblenz als Tagungs- und Kongress-Stadt gestärkt und weiter entwickelt werden. Alternative Flächen mit gleicher Standortqualität bestehen hier im Zentrum der Stadt Koblenz nicht, so dass neue bauliche Lösungen an anderer Stelle ausscheiden. Außerdem sollen durch die enge Bündelung bisheriger und neuer Nutzungen und Räumlichkeiten positive Effekte ausgehen, die nicht nur das Image der Stadt Koblenz weiter aufwerten, sondern auch die Funktion als Oberzentrum stärken werden.

Zugleich besteht ein städtebauliches Ziel darin, die neue Gesamtanlage in das Stadt- und Landschaftsbild positiv einzubinden, dabei insbesondere die historische Sichtachse vom heutigen Friedrich-Ebert-Ring zur Stadthalle aufzuwerten und die Kriterien des Bauens im Weltkulturerbe Mittelrheintal zu berücksichtigen.

2. Art des Verfahrens

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 („Stadthallenbereich“) erfolgt gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in einem „beschleunigten Verfahren“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen liegen hierfür vor:

- Mit dem geplanten Tagungsanbau und dem neuen Foyer dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung.
- Die Grundfläche des Vorhabens beträgt mit insgesamt ca. 6.000 qm deutlich weniger als die für ein beschleunigtes Verfahren geltende Höchstgrenze von 20.000 qm.

- Zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP): Das Vorhaben ist nicht UVP-pflichtig.
- Nach eingehender Prüfung liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzzgüter (Geschützte Arten) nicht vor.

Ein Umweltbericht ist daher nicht erforderlich. Außerdem handelt es sich hier um Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auch aus diesem Grunde ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz entwickelt. Dort ist die Fläche als Sondergebiet „Stadthalle“ dargestellt.

3. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgt die Ausweisung als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kongress-Zentrum“. In dieser Bezeichnung drückt sich die gewünschte multifunktionale Nutzung aus, die über das Angebot einer „Stadthalle“ hinausgehen soll. Daher zählen zu den zulässigen Anlagen nicht nur solche für Konzerte sowie für sonstige künstlerische Aufführungen, für Feste und ähnliche Veranstaltungen sowie für Schank- und Speisewirtschaften, sondern auch Anlagen für Kongresse, Versammlungen und Ausstellungen.

Um den Betrieb und die Sicherheit einzelner Teil wie des gesamten Baukomplexes gewährleisten zu können, sind auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen für die oben genannten Anlagen des Kongress-Zentrums zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um insbesondere die oben erwähnte multifunktionale Nutzung eines Kongress-Zentrums erreichen zu können,

sind Um-, An- und Vorbauten erforderlich wie für Tagungen, für die Eingangs- und Verteilfunktionen, für eine wettersichere Verbindung zur gemeinsam genutzten Hotel-Tiefgarage sowie für eine gegenseitig ungestörte Nutzung des kleinen und des großen Saales. Dies wird zunächst durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche nach Südosten, Südwesten, Nordwesten und Nordosten hin ermöglicht. Zum Hotel im Nordosten hin wurde die Baugrenze an die Grundstücksgrenze gelegt, um hier einen wettersicheren Zugang zur Tiefgarage durch eine Grenzbebauung zu ermöglichen.

Des Weiteren sind Bauhöhen als zulässige Maximalhöhen so festgesetzt, dass zum einen die erforderlichen Volumen der Bauteile realisiert werden können, zum anderen ein differenzierter Gesamtbaukörper entstehen wird. Insofern folgt die Architekturkonzeption den Grundsätzen einer vielansichtigen und vielgestaltigen baulichen Komposition. Die festgesetzten Maximalhöhen nehmen Bezug auf die Bestandssituation der 1962 errichteten Rhein-Mosel-Halle. Damit bleibt die Maßstäblichkeit der Architektur und das Erscheinungsbild der gesamten baulichen Umgebung gewahrt. Somit werden die festgesetzten maximalen Bauhöhen erreicht, dass sich das neue Kongress-Zentrum positiv in das Stadt-Landschafts-Bild einfügt. Eine Beeinträchtigung des Weltkulturerbes Mittelrheintal durch das Maß der baulichen Nutzung ist somit ausgeschlossen.

Als höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) wurde gemäß § 17 BauNVO ein Maß von 0,8 festgesetzt. Dieser Maximalwert soll es ermöglichen, auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zu verwirklichen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes „Kongress-Zentrum“ dienen. Hierzu können befestigte Wege- und Plätze, Zu- und Abfahrten für PKW, Sitzecken und auch Brunnenanlagen, Wasserspiele sowie Ausstattungstücke wie Fahnenmasten und Schaukästen zählen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgestattet mit zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen, sollen in ihrer Gesamtheit einen großzügigen, repräsentativen Freiraum des Kongress-Zentrums bilden. Aus diesem Grunde ist im Bebauungsplan geregelt, dass Garagen, Carports und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig sind.

5. Städtebauliches Konzept

Städtebauliche Belange sind wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

- Stärkung der historischen Sichtachse vom Friedrich-Ebert-Ring auf die Stadthalle: Durch Ausweisung eines überbaubaren Bereiches nordöstlich der bestehenden Halle wird die Möglichkeit eröffnet, ein neues Foyer anzubauen und damit den zukünftigen Haupteingang in den Blickpunkt der Straßenperspektive zu rücken.
- Im Südwesten: Ausweisung von zusätzlichen überbaubaren Flächen, so dass ein Anbau für Tagungen realisiert werden kann. Die Anordnung dieser überbaubaren Flächen parallel zur Julius-Wegeler-Straße erfolgt so, dass ein ausreichender Abstand zur benachbarten Wohnbebauung verbleibt.
- Durch eine differenzierte Ausweisung von Baugrenzen für die neuen Anbauten und durch eine gestaffelte Höhenabwicklung soll sich die Gesamtanlage in die vorhandene Umgebung einfügen.
- Durch die Ausweisung zusätzlicher überbaubarer Bereiche wird es außerdem ermöglicht, die gebäudeinterne Erschließung neu zu ordnen und somit auch die Vorfahrt an die Westseite der Halle zu verlegen. Zusammen mit dem geplanten Foyer soll der Freiraum funktional und ästhetisch wesentlich verbessert werden können.

6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungs-festsetzungen

Um die Architektur und auch das Umfeld vor Verunstaltung zu schützen, dürfen die Oberkanten von Werbeanlagen und Schriftzügen die maximale Bauhöhe des jeweiligen Bereiches nicht überschreiten und sind auf den Dächern nicht zulässig. Die Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Werbeanlagen wird hierdurch nicht beeinträchtigt, da genügend Flächen für die Anbringung solcher Anlagen verbleibt.

7. Grünflächen

Der Umfang der begrüneten Flächen wird im Wesentlichen im heutigen Umfang erhalten. Dies ist planungsrechtlich dadurch gesichert, dass die Grundflächenzahl (GRZ) ein Maß von 0,8 nicht überschreiten darf.

8. Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt

Bei der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung wurden folgende Belange von Natur und Umwelt ermittelt und wie folgt berücksichtigt:

- **Flora und Fauna.** Nach einer eingehenden Untersuchung (GfL 2008) sind Fledermaus-Habitate im Plangebiet nicht vorhanden. Ebenso werden Habitate geschützter Vogelarten (Mauersegler) nicht angetroffen. Hierzu wurden u.a. Befahrungen der Fassade der Rhein-Mosel-Halle mit dem Fassadenlift vorgenommen. Weiterhin erfolgten Ultraschallerfassungen und eine Inspektion von Baumhöhlen.

Eine Untersuchung und Bewertung des Baumbestandes im Änderungsbereich (GfL 2009) ergab:

Von den als erhaltenswert eingestuftten Bäumen werden acht in die Planausweisungen übernommen:

- 3 Stieleichen an der heutigen Vorfahrt an der Julius-Wegeler-Straße
- 1 Amerikanische Roteiche an der Vorfahrt (gegenüber)
- 2 Linden an der Abfahrt der Hoteltiefgarage
- 1 Spitzahorn an der Abfahrt der Hoteltiefgarage.
- 1 Kastanie an der heutigen Treppe zur Julius-Wegeler-Straße.

Aufgrund der Erweiterung für den Tagungsanbau konnten die Kastanie vor dem heutigen Hallenaufgang, die gegenüber stehende Linde sowie zwei Hainbuchen nicht als „zu erhaltende Bäume“ ausgewiesen werden. Ebenso die nächst zur Brückenaufahrt stehende Birke, welche im Wurzelbereich von der geplanten Hallenvorfahrt tangiert wird.

• **Baugrund und Altlasten.** Das Gelände ist mit Material der Vorgängerbauten (Alte Stadthalle, Kaserne) angeschüttet. Zur weiteren Abklärung hat das Umweltamt eine historische Erkundung und eine Untersuchung auf Schadstoffe vorgenommen. Nachrichtlich sind in der Planzeichnung zwei Altlastenverdachtstandorte gekennzeichnet.

9. Lärmsituation

Da die Rhein-Mosel-Halle auch künftig ein geschlossener Gebäudekomplex sein wird, entstehen Lärmschutzkonflikte mit der benachbarten Wohnbebauung in erster Linie durch den mit den Veranstaltungen in der Rhein-Mosel-Halle verbundenen Ziel- und Quellverkehr. Nach dem eingeholten Schallgutachten kommt es bei Benutzung der vorhandenen Tiefgaragenausfahrt nach 22 Uhr zu Überschreitungen auch des Kerngebiets-Immissionsrichtwerts von 45 dB(A).

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Modernisierung der Rhein-Mosel-Halle betrifft lediglich den Anbau von Tagungsräumen und wird daher zu keiner höheren Maximalbelastung als bisher führen. Im Interesse der Anwohner soll die Belastung auf das den heutigen Anforderungen, insbesondere der im Baugenehmigungsverfahren maßgeblichen TA Lärm entsprechende Maß verringert werden.

TA Lärm: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998 S. 503).

Das Sondergebiet grenzt im Süden an ein reines und ein allgemeines Wohngebiet. Ein gestufter Übergang ist aufgrund der Bestandsbebauung nicht mehr möglich. Nach Nr. 6.7 der TA-Lärm können in einem solchen Fall jedoch die für Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinander grenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist, maximal jedoch bis zu den Immissionsrichtwerten für Kern-, Dorf- und Mischgebiete.

Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsbereiches durch Wohnbebauung und Gewerbebetriebe, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und

die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.

Als geeigneter Zwischenwert wurden Werte von 43 dB(A) für das reine und 44 dB(A) für das allgemeine Wohngebiet angesehen. Ausgehend von einem Mittelwert von 40 dB(A) für das reine und 42,5 dB(A) für das allgemeine Wohngebiet spricht mehr für einen höheren als für einen niedrigeren Zwischenwert.

Für einen hohen Zwischenwert spricht die Gebietsprägung durch mischgebietstypische Nichtwohnnutzungen (Weindorf, Parkplatz und Bundesanstalt für Gewässerkunde). Im Hinblick auf den öffentlichen Parkplatz vor dem Weindorf, die zentrale Lage innerhalb der Stadt Koblenz und die durch die nahe Pfaffendorfer Brücke bestehende Grundbelastung durch Verkehrslärm handelt es sich bei dem pegelbestimmenden Ziel- und Quellverkehr außerdem um ortsübliche Geräusche.

Für einen eher niedrigen Zwischenwert spricht, dass die vorhandenen Wohngebäude in den 1930er und 1950er Jahren errichtet wurden, also vor der erst 1962 errichteten heutigen Rhein-Mosel-Halle. Im Plangebiet war allerdings bereits 1901 eine im zweiten Weltkrieg zerstörte Stadthalle errichtet worden und das Weindorf ist bereits in den 1920er Jahren eröffnet worden, während die Überplanung der Wohngebäude als reines bzw. allgemeines Wohngebiet erst ab 1980 erfolgte, was deren Schutzwürdigkeit mindert.

Im Hinblick darauf, dass auch bei einem Zwischenwert von 43 dB(A) bzw. 44 dB(A) mit einer Reduzierung der bestehenden Lärmbelastung um 5 dB(A) zu rechnen ist und auf den lärmabgewandten Gebäude-seiten die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 eingehalten werden, wird dem Rücksichtnahmegebot sowohl im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung als auch im Hinblick auf die Nutzung der Rhein-Mosel-Halle Rechnung getragen.

Soweit die Zwischenwerte überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Stadt zieht eine Einigung mit den Anwohnern über passive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulich-ästhetischen Gründen einem aktiven Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand vor.

Für den Fall, dass eine Einigung nicht zustande kommt, wird eine Fläche für Lärmschutzanlagen festgesetzt, um im Rahmen der Vorhabenplanung für ausreichenden aktiven Schallschutz sorgen zu können. Das mit der Vorhabenplanung beauftragte Architekturbüro bestätigte, dass dies nach Maßgabe des Lärmgutachtens im Rahmen der Festsetzungen möglich ist. Der verbleibende Lärmschutzkonflikt kann daher im Baugenehmigungsverfahren gelöst werden.

Auf die Schalltechnische Machbarkeitsstudie des Büros Pies vom 2.9.2009 wird Bezug genommen.

Ausgefertigt:
Koblenz, 23.11.2009



Stadtverwaltung Koblenz

Kurt-Wieman
Oberbürgermeister

J.P.
13.11.09

J. Colpled
sn