

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 335**  
**„ECKE ST. SEBASTIANER-STRASSE / WEISSENTHURMER STRASSE“**



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung  
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Juni 2023



## Inhaltsverzeichnis

<b>Anlass der Änderung und Beschreibung der Planungsziele.....</b>	<b>4</b>
<b>Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Art des Verfahrens .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Plangebiet .....</b>	<b>7</b>
2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich .....	7
2.2 Aufhebung bestehender Bebauungspläne .....	7
2.3 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen .....	8
2.4 Größe und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	8
<b>3. Übergeordnete Planungen oder planungsrechtliche Vorgaben.....</b>	<b>10</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz und Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017) .....	10
3.2 Flächennutzungsplan .....	10
3.3 Weitere Konzepte der Stadt z.B. Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	11
3.4 Fachplanungen und Fachbelange .....	14
3.5 Altlasten/ Altablagerungen .....	16
<b>4. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung .....</b>	<b>17</b>
4.1 Bau- und Nutzungskonzept .....	17
4.2 Dimensionierung und Gestaltungsmerkmale.....	18
4.3 Freiflächenkonzeption .....	18
4.4 Verkehrserschließung .....	18
<b>5. Städtebauliche Konzeption und wesentliche Auswirkungen/ Ziele Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen.....</b>	<b>20</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	20
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	20
5.3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen und überbaubare Grundstücksfläche.....	21
5.4 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden .....	22
5.5 Mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen.....	23
5.6 Flächen für Gemeinschaftsanlagen .....	23
5.7 Stellplätze und Garagen .....	23
5.8 Nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	23
5.9 Verkehrsflächen .....	24
5.10 Lärmschutzmaßnahmen.....	24
5.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	24
5.12 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	25
5.13 Dachgestaltung .....	26
5.14 Dachaufbauten .....	26
5.15 Einfriedungen .....	26
5.16 Gestaltung von Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter .....	27



5.17	Werbeanlagen .....	27
5.18	Hinweise .....	27
<b>6.</b>	<b>Planungs- und Standortalternativen .....</b>	<b>28</b>
<b>7.</b>	<b>Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“) .....</b>	<b>29</b>
<b>8.</b>	<b>Berücksichtigung von Umweltbelangen .....</b>	<b>30</b>
8.1	Schall .....	30
8.2	Starkregenvorsorge .....	32
8.3	Klimaschutz .....	34
8.4	Artenschutz .....	35
8.5	Naturschutz .....	36
<b>9.</b>	<b>Städtebauliche Auswirkungen .....</b>	<b>36</b>
<b>10.</b>	<b>Auswirkungen auf den Verkehr .....</b>	<b>37</b>
<b>11.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>37</b>
<b>12.</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>37</b>
<b>13.</b>	<b>Städtebaulicher Vertrag .....</b>	<b>38</b>
<b>14.</b>	<b>Verwendete Unterlagen .....</b>	<b>39</b>
14.1	Grundlagen .....	39
14.2	Weitere Quellen: .....	39
	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>41</b>



## **Anlass der Änderung und Beschreibung der Planungsziele**

Ein privater Grundstückseigentümer beabsichtigt die Neubebauung des Grundstücks Weißenthurmer Straße 21 in Koblenz-Bubenheim. Geplant ist eine Neubebauung mit 8 bis 10 Einfamilienhäusern ganz oder überwiegend als Reihenhäuser / Hausgruppen.

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 230 „Auf dem Schildchen“ von 1975 (letzte Änderung Nr. 5 von 1993).

Aufgrund der nicht vollständigen Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Vorhabens ist dieses aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht entwickelbar. Daher ist eine teilweise Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 230 „Auf dem Schildchen“ als Bebauungsplan Nr. 335 „Ecke St. Sebastianer-Straße / Weißenthurmer Straße“ erforderlich.

## **Ziele und Zwecke der Planung**

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung sind:

- Städtebaulich geordnete Nachverdichtung und Innenentwicklung im Bezug zum benachbarten Bestand.
- Steigerung des Wohnangebotes durch die Errichtung von neuen Miethäusern.
- Festsetzung einer gebiets- und umgebungsverträglichen baulichen Nutzungsdichte.
- Deckung des Bedarfs an Wohnraum.
- Revitalisierung brach gefallener, ehemals gewerblich genutzter Flächen.



## 1. Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB liegen wie nachfolgend dargestellt vor:

### § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB:

Beim Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung und Neuordnung einer mindergenutzten Fläche.

### § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB:

Die zulässige Größe der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans maximal 1.572 m<sup>2</sup>.

Bezeichnung	Fläche	Grundflächenzahl (GRZ)	Zulässige Größe der Grundflächen
Allgemeines Wohngebiet	2.620 m <sup>2</sup>	0,6*	1.572 m <sup>2</sup>

\* Zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4

Damit bleibt die zulässige Größe der Grundflächen deutlich hinter der Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zurück.

Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB besteht nicht.

### § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet.

### § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB:

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG bestehen nicht.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB bedeutet, dass nach den Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie
- von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB



abgesehen wird und

- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen)

nicht anzuwenden ist.

Auch wenn von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen wird, sind gleichwohl im Verfahren nach § 13a BauGB die speziellen Umweltauswirkungen (z.B. Artenschutz) der Planung zu ermitteln und zu bewerten (vgl. Kap. 8).



## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Koblenz-Bubenheim nord-östlich der Weißenthurmer Straße (L 127). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,35 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die nördlich der St. Sebastianer-Straße angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.
- Im Südwesten durch die Weißenthurmer Straße (L 127).
- Im Südosten und Nordosten durch bestehende Wohnbebauung an der Weißenthurmer Straße sowie der Straße „Im Schildchen“.

### 2.2 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 230 „Auf dem Schildchen“ (Rechtskraft 1975), der im Bereich des Plangebiets keine Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung trifft.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 335 „Ecke St. Sebastianer-Straße / Weißenthurmer Straße“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan überplant.

Die vorhandenen Festsetzungen werden durch die Neuaufstellung überplant.

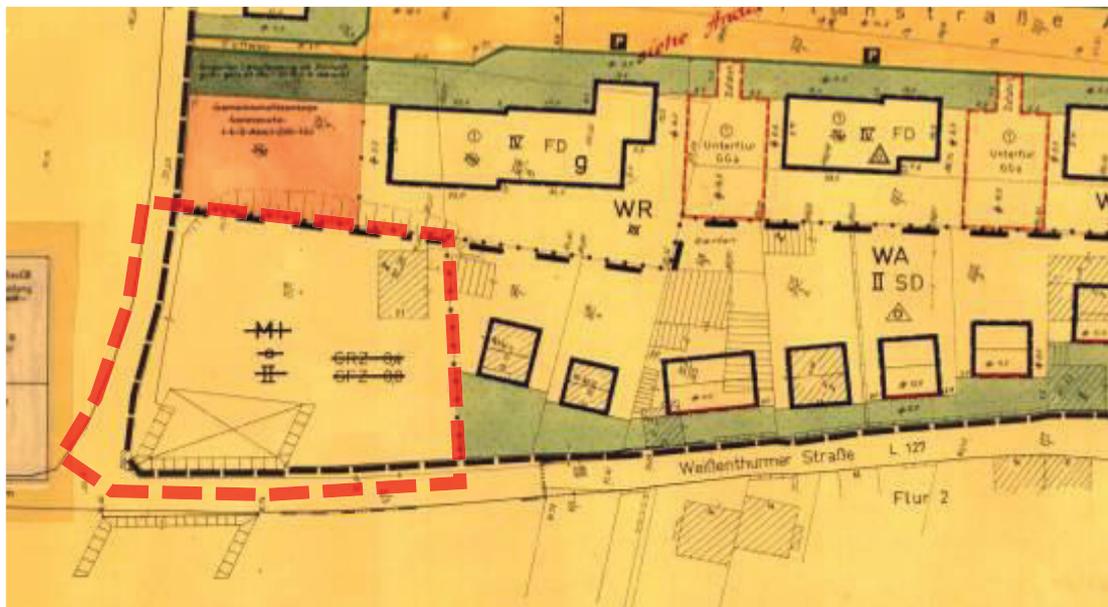


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 230 "Auf dem Schildchen"<sup>1</sup> (unmaßstäblich) (Plangebiet = Rot umrandet)

<sup>1</sup> Zur Verfügung gestellt von der Stadt Koblenz



## 2.3 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine nahezu vollständig versiegelte Fläche in der Ortsrandlage Koblenz- Bubenheim.

Südwestlich im Plangebiet befindet sich eine Lagerhalle, die aus der Nutzung gefallen ist und im Zuge der Projektrealisierung größtenteils zurückgebaut wird. Lediglich die ca. 5,8 m hohen Seitenwände im Nordwesten und Südosten sowie die Rückwand im Südwesten bleiben bestehen, da diese Bestandteile eines massiven Brückenpfeilers sind, der im zweiten Weltkrieg erbaut wurde. Diese massive Konstruktion wird nicht abgerissen. Ebenfalls bestehen bleibt ein Dreifamilienhaus mit Garage im östlichen Teil des Plangebietes.

Die unbebaute Platzfläche ist komplett asphaltiert und wird gegenwärtig als Stellplatz von den Bewohnern des Dreifamilienhauses genutzt.

Das gesamte Plangebiet ist mit einer ca. 2 m hohen Einfriedung umzäunt. Grundstückszugänge und -zufahrten befinden sich im Süden und Norden.

Weiterhin befinden sich Teile der St. Sebastianer-Straße, sowie der Weißenthurmer Straße im Plangebiet.



Abbildung 2: Lage des Plangebiets (ohne Maßstab)<sup>1</sup>

## 2.4 Größe und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Bubenheim:

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gemarkung Bubenheim, Flur 1				
3328/18	328/20	328/21	328/23	328/24
492/5*	492/8*	492/10*		

(\* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

<sup>1</sup>

Quelle: LANIS, Stand: Oktober 2021.





### 3. Übergeordnete Planungen oder planungsrechtliche Vorgaben

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz und Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden für das Gebiet der Stadt Koblenz durch

- das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz<sup>1</sup> und
- den Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald<sup>2</sup>

konkretisiert.

Für die vorliegende Planung relevante Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind u.a.:

- Nachhaltige Siedlungsentwicklung durch Reduzierung der quantitativen Flächeninanspruchnahme (LEP IV Z 31).
- Vorrang der städtebaulichen Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich (LEP IV Z 31 / RROP G 29f.).
- Ausweisung neuer Wohnbauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungsflächen (LEP IV Z 34).
- Anpassung der Ausweisung neuer Siedlungsflächen an der vorhandenen Siedlungsstruktur, d.h. es sollen die Instrumente der Baulandmobilisierung zur Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen genutzt werden (RROP G 158).
- Bemessung der Wohnbauflächen am vorhandenen Bedarf (LEP IV).
- Sicherung und Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur im hochverdichteten Raum der Stadt Koblenz mit klaren Grenzen für die Siedlungsgrenzen (RROP G 158).

Die Ziele und Grundsätze werden durch die vorliegende Planung erfüllt.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz als Wohnbaufläche Bestand dargestellt.

---

<sup>1</sup> Quelle: Land Rheinland-Pfalz (2008): Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV; Mainz.

<sup>2</sup> Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (2017): Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Koblenz.

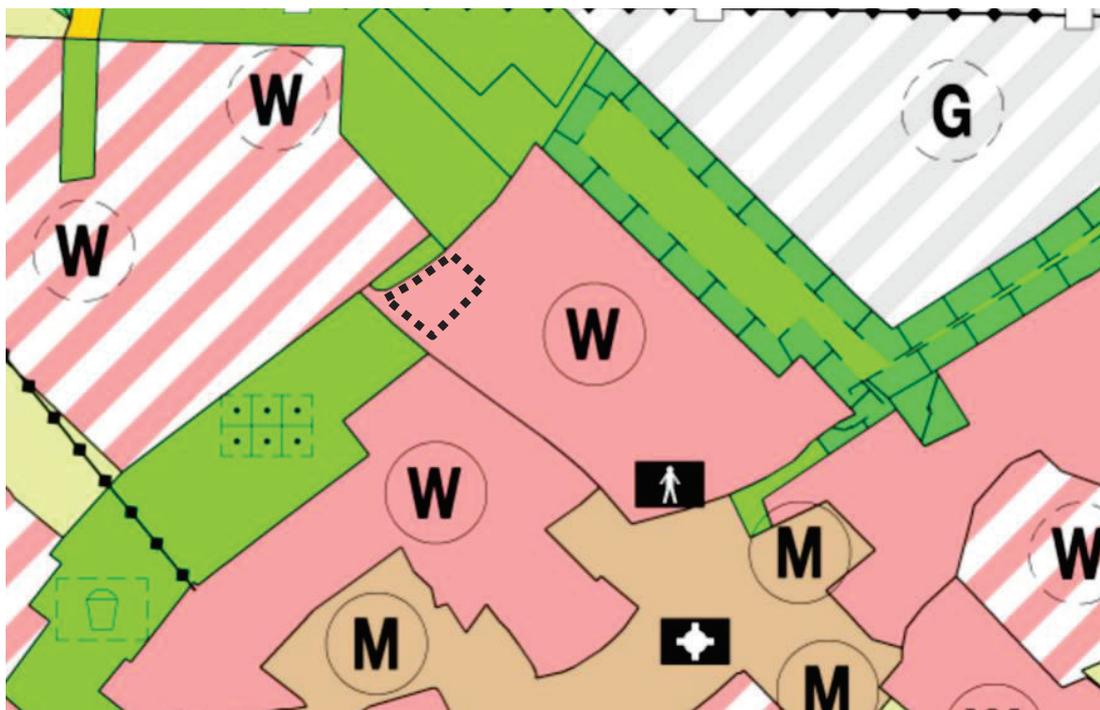


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz<sup>1</sup> (unmaßstäblich) (schwarz = Geltungsbereich); Darstellung: Stadt Koblenz 2020

Da die Planung im Wesentlichen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vorsieht, ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die weiterhin innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen (Weißenthurmer Straße / St. Sebastianer-Straße) befinden sich im Bereich der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes.

### 3.3 Weitere Konzepte der Stadt z.B. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Aktualisierter Nahverkehrsplan 2018 für die Stadt Koblenz

Der aktualisierte Nahverkehrsplan für die Stadt Koblenz<sup>2</sup> aus dem Jahr 2018 beschäftigt sich mit den Rahmenbedingungen des ÖPNV und leitet hieraus Verbesserungspotenziale für das Stadtgebiet und seine Stadtteile ab.

So weist der Stadtteil Bubenheim – gemeinsam mit Kesselheim – die höchste Dichte an privaten PKW vor.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV – stadtein- und auswärts – befindet sich in weniger als 200 m südlich im Bereich der Weißenthurmer Straße; weitere Haltestellen befinden sich am Globus sowie in der Straße In den Wiesen (Tangentiallinie Kesselheim – Bubenheim – Rübenach), eine Schulbushaltestelle zur Anbindung an die Grundschule Rübenach sowie die

<sup>1</sup> Quelle: Stadt Koblenz; <https://geoportal.koblenz.de/geoportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=3552>

<sup>2</sup> BPV: Aktualisierter Nahverkehrsplan für die Stadt Koblenz, Koblenz 2018.



IGS Koblenz im Pollenfeld im Bereich der Bubenheimer Pfarrkirche in ca. 250 m Entfernung.

Weiterhin wurde als Maßnahme des Konzeptes eine zusätzliche Linie zwischen Globus Bubenheim, Ikea und Innenstadt vorgeschlagen, welche zwischenzeitlich umgesetzt wurde.

### **Verkehrsentwicklungsplan Koblenz 2030**

Der Verkehrsentwicklungsplan Koblenz 2030 sieht für das Plangebiet folgende relevante Vorhaben vor:

Neu-/Ausbau der Ortsumgehung Bubenheim zur Entlastung des Ortszentrums. Hierzu soll die L 127 / Weißenthurmer Straße von Mühlheim-Kärlich kommend vor der Ortsdurchfahrt nach Norden hin abgelenkt und im weiteren Verlauf nördlich des bisherigen Anschlusspunktes wieder an die St. Sebastianer-Straße angeschlossen und in Richtung des Kreisverkehrsplatzes „Im Gartenberg“ fortgeführt werden. Die bisherige St.-Sebastianer-Straße ist zwischen Plangebiet und der neuen Umgehungsstraße zukünftig als Sackgasse vorgesehen (s. BP 159 Ä 2). Infolgedessen ist nicht nur mit einer Entlastung des Ortskerns Bubenheim, sondern insbesondere des Plangebietes, zu rechnen.

Weiterhin stellt die Weißenthurmer Straße eine der Hauptrouten im Radverkehrs-Zielnetz 2030 am Stadtrandgebiet von Koblenz dar.

Die St. Sebastianer-Straße stellt zudem eine Nebenroute im Radverkehrs-Zielnetz 2030 als Querverbindung zwischen den Stadtteilen dar.

Sie sind Teil der Raumachsen B9 Nord – Bubenheim – Metternich und Bubenheim - Rübenach.

### **Fahrradstadtplan**

Im Fahrradstadtplan der Stadt Koblenz werden sowohl die Weißenthurmer Straße als auch die St. Sebastianer-Straße als Radrouten dargestellt (vgl. Abbildung 5).

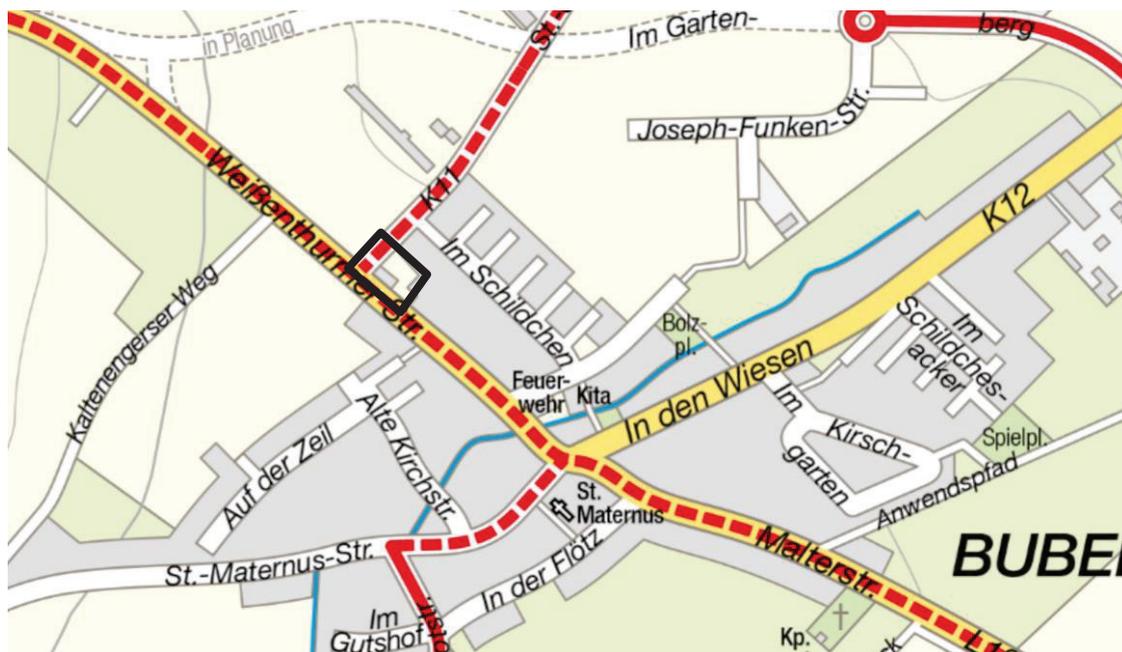


Abbildung 5: Auszug aus dem Fahrradstadtplan der Stadt Koblenz<sup>1</sup> (unmaßstäblich)  
(schwarz = Geltungsbereich)

### Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz

Aufgrund der Planung von Wohnnutzungen wird die Nachfragesituation im Stadtteil Koblenz-Bubenheim weiter gestärkt. Aufgrund der Größe und des Umfangs sind bei Vorhabenumsetzung relevante Auswirkungen auf die Nahversorgung jedoch nicht zu erwarten.

Durch die Nähe zum Einzelhandelsstandort Globus Bubenheim in ca. 1,0 km Entfernung ist zwar eine radgebundene, wenn auch nicht fußläufige Verbindung, gegeben. Durch den o.g. Ausbau der Straße Im Gartenberg wird sich die Entfernung zwischen Plangebiet und Einkaufsmöglichkeit jedoch in relevantem Umfang verkürzen.

Die Angebote des Einzelhandels im Ortskern Bubenheim befinden sich in ca. 350 m Entfernung im Kreuzungsbereich Weißenthurmer Straße / Malter Straße / St. Maternus-Straße / In den Wiesen und ist somit fußläufig erreichbar.

### Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz

Die Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz<sup>2</sup> vom Oktober 2020 sieht für Bubenheim als Randbereich der Stadt Koblenz und dem damit verbundenen Bedarf an individuellen motorisierten Fortbewegungsmitteln einen Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen je Wohneinheit vor.

Ein ÖPNV-Bonus wie in Teilen der Stadt kann für den Standort Bubenheim nicht in Ansatz gebracht werden.

### Baumschutzsatzung

<sup>1</sup> Stadt Koblenz: Fahrradstadtplan, aufgerufen unter: <https://geoportal.koblenz.de/geoportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=2574> (Stand: 27.10.2021).

<sup>2</sup> Stadt Koblenz: Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge (Fahrrad-/Kfz-Stellplatzsatzung) vom 7. Oktober 2020.



Die Baumschutzsatzung der Stadt Koblenz<sup>1</sup> vom Juni 2021 sieht den Erhalt, die Pflege und die Entwicklung vorhandener Bäume vor.

Da im Plangebiet im Bestand keine Bäume vorhanden sind, ist die vorliegende Planung insofern nicht betroffen.

### **Sanierungsgebiet**

Örtliche Satzungen zu Sanierungsgebieten mit Auswirkungen auf das Plangebiet liegen nicht vor.

## **3.4 Fachplanungen und Fachbelange**

### **Bauverbotszonen an klassifizierten Straßen**

Die Weißenthurmer Straße ist als Landesstraße (L 127) klassifiziert.

Da sich das Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrten befindet, bestehen keine Bauverbotszonen entlang der klassifizierten Straßen.

### **Schutzgebiete und Objekte**

Schutzgebiete, wie z.B. Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete oder andere Schutzobjekte, z.B. nach dem Denkmalschutz, sind von der Planung nicht betroffen.

Eine mögliche Betroffenheit des ehemaligen Brückenwiderlagers bezüglich des Denkmalschutzes wurde seitens der unteren Denkmalschutzbehörde geprüft. Im Ergebnis wurde eine Schutzwürdigkeit nicht festgestellt.

### **Landschaftsplanung**

Der Landschaftsplan der Stadt Koblenz (vgl. Abbildung 6) stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche im Bestand sowie Landes- bzw. Kreisstraßen mit visuellen und akustischen Störungen dar.

Gemäß Landschaftsplan stellt darüber hinaus der Bereich des Plangebietes eine Fläche mit vorhandenen Belastungen hinsichtlich Überwärmungsbereichen / versiegelten Flächen als geringfügig überwärmter Bereich dar. Weiterhin werden auch in diesem Zusammenhang die angrenzenden Straßen als Bereich mit Schadstoffbelastung entlang Landes- bzw. Kreisstraßen dargestellt.

Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der nach den Festsetzungen zulässigen Nutzung nicht zu erwarten. Vielmehr können die getroffenen Festsetzungen zur Versiegelung, zur Grundstücksbegrünung im Allgemeinen sowie zu Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Besonderen einen Beitrag zu klimatischen Verbesserungen innerhalb des Plangebietes sowie im direkten Umfeld leisten.

---

<sup>1</sup> Stadt Koblenz: Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Koblenz vom 24. Juni 2021.



Abbildung 6: Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Koblenz<sup>1</sup> (unmaßstäblich)  
(schwarze = Geltungsbereich)

### Lärmaktionsplanung

Gemäß Lärmaktionsplan der Stadt Koblenz<sup>2</sup> wird die straßenbauliche Maßnahme „Neubau L 127 als Ortsumgehung Bubenheim (in Zusammenhang mit der L 52n; mittelfristige Realisierung)“ als für das Plangebiet relevante Maßnahme beschrieben.

Die Umsetzung der Maßnahme soll im Zusammenspiel mit dem Neubau L 52n zwischen B 9 und B 416 zu einer deutlichen Verkehrsentslastung führen.

### Luftreinhalteplanung

Die Luftreinhalteplanung der Stadt Koblenz – Fortschreibung aus dem Jahr 2019 – soll insbesondere der Reduzierung der Luftbelastung durch Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) dienen.

Als für das Plangebiet relevante Maßnahme wird entsprechend der Lärmaktionsplanung der Neu- bzw. Ausbau der L 127 benannt.

Weiterhin wird die Schaffung von Tangentiallinien des ÖPNV mit Auswirkung auf Koblenz Bubenheim dargestellt. Dies betrifft insbesondere eine Tangentialverbindung zwischen den Stadtteilen Kesselheim – Bubenheim – Rübenach in Ergänzung zu dem ansonsten in Richtung Koblenzer Innenstadt ausgerichteten ÖPNV System.

Durch die Tangentiallinie werden die Gewerbe- und Industriegebiete in Kesselheim, Bubenheim und Rübenach miteinander verbunden, sodass hier auch Pendlerverkehre abgedeckt werden können. Weiterhin ist die Linienführung auch an Einrichtungen des (Lebensmittel-)Einzelhandels angebunden, was ebenfalls die zum MIV alternative Nutzung des ÖPNV begünstigt.

<sup>1</sup> GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH: Landschaftsplan der Stadt Koblenz - Karte 7: Landschaftsbild/Erholung, Koblenz 2007.

<sup>2</sup> FIRU GfI: Lärmaktionsplan der Stadt Koblenz - Stufe I, Koblenz 2007, S. 24.



### 3.5 Altlasten/ Altablagerungen

Laut Betriebsflächendatei der unteren Wasserbehörde befanden sich in den Jahren 1974- 2013 im Plangebiet Firmen aus den Branchen Großhandel von Bimsbaustoffen sowie Handel mit Baugeräten, Stahlgerüsten, Schalungen.

Die Vorprüfung durch das Landesamt für Umwelt hat insofern eine Altlastenrelevanz für das Grundstück festgestellt.

Aufgrund der Informationslage wurde eine Bodenanalyse<sup>1</sup> durchgeführt.

Hierzu wurden verschiedene Bodenproben entnommen und einer Analyse unterzogen. Im Rahmen der Analyse wurde das vorhandene Bodenmaterial insgesamt als > 10 % Bauschutt bewertet. Von den untersuchten Schadstoffparametern wiesen die Mischproben jedoch lediglich für die Schadstoffparameter PAK und PCBs eine Überschreitung der Z O-Zuordnungswerte auf, können jedoch die Werte der Einbauklasse Z 1.1 einhalten.

Im Ergebnis kommt der Gutachter zu dem Urteil, dass „die analytische Untersuchung der Gesamtmischprobe eine Einstufung als Z 1.1-Material ergibt. Im Falle einer Deponieverbringung ist das Aushubmaterial der Deponieklasse DK O zuzuordnen.

Die untersuchten Auffüllungen können im Lastausbreitungsbereich der Flächengründung (elastisch gebettete Bodenplatte auf einem frostsicheren Schotterpolster) verbleiben. Zur Erhöhung der Tragfähigkeit können die Böden aufgenommen und anschließend wieder lagenweise verdichtet eingebaut werden.“<sup>2</sup>

Relevante Auswirkungen für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser lassen sich aus den Ergebnissen nicht ableiten.

---

<sup>1</sup> Umweltgeotechnik GmbH: Stellungnahme zu Analyseberichten – Weißenthurmer Straße 21 Koblenz-Bubenheim, Nonweiler-Otzenhausen 2019.

<sup>2</sup> Umweltgeotechnik GmbH: Stellungnahme zu Analyseberichten – Weißenthurmer Straße 21 Koblenz-Bubenheim, Nonweiler-Otzenhausen 2019., S. 4.



## 4. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung



Abbildung 7: Städtebauliches Konzept<sup>1</sup> (unmaßstäblich)

### 4.1 Bau- und Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht eine ausschließlich wohnbauliche Nutzung des Plangebietes vor.

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um Gebäuderiegel/Hausgruppen aus einzeln aneinandergereihten Einfamilienhaustypen, ähnlich einer Reihen- bzw. Zeilenbebauung. Auch eine Ausgestaltung als Doppelhäuser wäre demnach möglich.

Dabei sollen im nördlichen Grundstücksbereich bis zu 5 Wohnhäuser entstehen, entlang der Weißenthurmer Straße bis zu 3 Wohnhäuser.

Das vorhandene Gebäude Weißenthurmer Straße 21 soll erhalten werden.

<sup>1</sup> FIRU Koblenz GmbH: Städtebauliches Konzept auf Grundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters der Stadt Koblenz, Koblenz 2021.



#### **4.2 Dimensionierung und Gestaltungsmerkmale**

Die geplanten Gebäude sollen dem Ortsbild dadurch Rechnung tragen, dass II Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss als maximale Höhenentwicklung geplant sind, überwiegend mit Satteldächern bzw. flachgeneigten Dächern.

In Anlehnung an die vorhandene, benachbarte Bebauung in der Straße „Im Schildchen“ sollen die Gebäude im Norden des Plangebietes gegenüber den nördlichen Grundstücksgrenzen traufständig angeordnet werden, auch um potenzielle Konflikte mit den angrenzenden Privatgärten zu vermeiden.

Die Kubatur des Bestandsgebäudes soll erhalten werden.

#### **4.3 Freiflächenkonzeption**

Die nach dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen und nach den Festsetzungen zulässigen / verpflichtend herzustellenden Freiflächen werden im Wesentlichen von privaten Grundstücksgärten geprägt. So wird jeder der über den Bestand hinausgehenden Wohneinheit ein eigener privater Garten zugeordnet.

Darüber hinaus werden im zentralen Bereich des Plangebietes Freiflächen für eine Stellplatzanlage in Anspruch genommen, die der Erfüllung des Stellplatznachweises der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz erforderlichen Stellplätze dient.

Weiterhin werden Teile der Freiflächen als das allgemeine Wohngebiet kreuzende Wegeverbindungen zur Erschließung der geplanten Wohngebäude sowie untergeordnete Grünflächen, weitestgehend mit Strauchanpflanzungen, vorgesehen.

Durch die in den privaten Gärten vorgesehenen Baumpflanzungen soll im Zusammenspiel mit den anzupflanzenden Sträuchern sowie Heckenanpflanzen an den Grundstücksgrenzen, Begrünung des Brückenwiderlagers sowie einer Lärmschutzwand insgesamt ein durchgrüntes Wohnquartier entstehen.

#### **4.4 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt zum einen über eine zentrale Zufahrt an der St. Sebastianer-Straße sowie zur Erschließung des bestehenden Wohngebäudes unverändert über einen Anschluss an die Weißenthurmer Straße am südwestlichen Rand des Wohngebietes.

Dabei werden in der zentralen Stellplatzanlage die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz erforderlichen Stellplätze für die neu geplanten Wohngebäude untergebracht. Die erforderlichen Stellplätze für das bestehende Wohngebäude werden weiterhin in direktem Zusammenhang mit dem Bestandsgebäude Weißenthurmer Straße 21 nachgewiesen.

Für Fußgänger besteht die Möglichkeit, den vorhandenen Gehweg in der Weißenthurmer Straße in Richtung Ortsmitte / Bushaltestelle Weißenthurmer Straße zu nutzen, bzw. einen noch zu errichtenden Gehweg in der St. Sebastianer-Straße, welcher das Plangebiet nach Norden hin, in Richtung



der Straße „Im Schildchen“ sowie unter anderem in Richtung des Globus-Marktes, anbindet.

Für Radfahrer besteht sowohl im Bestand als auch nach dem städtebaulichen Konzept die Möglichkeit, die Weißenthurmer bzw. St. Sebastianer Straße zu nutzen. Aufgrund des Umbaus der L 127 ist davon auszugehen, dass dies mittelfristig mit einem geringerem Konfliktpotenzial zwischen den einzelnen Verkehrsteilnehmern bewerkstelligt werden kann.



## **5. Städtebauliche Konzeption und wesentliche Auswirkungen/ Ziele Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet, bestehend aus zwei Teilbaugebieten WA 1.1 und WA 1.2, festgesetzt. Damit soll die Grundlage für die Fortführung der östlich und nördlich des Plangebiets bereits vorhandenen Wohnbebauung geschaffen werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig. Sie stehen zwar nicht dem eigentlichen Nutzungszweck des Plangebietes entgegen, sind je nach Dimensionierung jedoch nicht als mit der insbesondere benachbarten, bestehenden wohnbaulichen Nutzung vereinbar. Ebenso verhält es sich mit Gartenbaubetrieben.

Daher werden Gartenbaubetriebe ebenso wie Tankstellen als nicht zulässig festgesetzt. Diese Nutzungen können teilweise erhebliche Verkehre und sonstige Störungen, wie bspw. Geruch- und Lärmimmissionen, verursachen, welche der städtebaulichen Konzeption und der Leistungsfähigkeit des Erschließungssystems entgegenstehen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Im allgemeinen Wohngebiet wird entsprechend des Orientierungswertes der BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich damit auch an der benachbarten Wohnbebauung und stellt einen wohngebietstypischen Wert dar.

Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten wird zur Reduzierung der zulässigen Versiegelung in Zusammenhang mit der erforderlichen Oberflächenwasserbeseitigung eine maximale GRZ von 0,55 festgesetzt. Dies dient der Sicherstellung, dass ein relevanter Teil des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb der Grundstücksflächen versickert werden kann und trägt somit auch der Grundwasserneubildung Rechnung.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu 0,6 kann zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des allgemeinen Wohngebietes auf anderem Wege sichergestellt werden kann, insbesondere durch den Nachweis eines ausreichenden Retentionsvolumens.

#### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Mit 0,8 wird eine unter dem Orientierungswert der BauNVO von 1,2 liegende GFZ festgesetzt. Dies entspricht der nach der städtebaulichen Konzeption geplanten Geschossfläche und ermöglicht die geplante II-geschossige Wohnbebauung.



### Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen (OK) sowie der Traufhöhe (TH) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) sowie die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse geregelt (s.u.).

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur Traufhöhe orientieren sich im Wesentlichen an der angrenzenden, bereits vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden dabei baufeldbezogen festgesetzt.

Tabelle 2: Höhenentwicklung im Plangebiet

Baufeld	Zahl der Vollgeschosse	TH in m ü NHN	ca. Höhe über Gelände in m	OK in m ü NHN	ca. Höhe über Gelände in m
WA 1.1 nördliches Baufeld	II	99,3	7,0	102,8	10,5
WA 1.1 südliches Baufeld	II	99,4	7,0	102,9	10,5
WA 1.2	II	100,0	7,9	104,1	12,0

Insgesamt ergeben sich somit im Teilbaugebiet WA 1.1 Traufhöhen von bis zu 7,0 m über Gelände sowie eine Oberkante baulicher Anlagen von bis zu 10,50 m über Gelände. Im Teilbaugebiet WA 1.2 entsprechend dem baulichen Bestand eine Traufhöhe von bis zu 7,9 m über Gelände und eine Oberkante baulicher Anlagen von bis zu 12,0 m über Gelände.

Im allgemeinen Wohngebiet werden II Vollgeschosse zugelassen. Dies entspricht im Wesentlichen der angrenzenden, bereits vorhandenen Wohnbebauung innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes.

### 5.3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen und überbaubare Grundstücksfläche

#### Bauweise

Als Bauweise wird im Teilbaugebiet WA 1.1 die offene Bauweise sowie Hausgruppen, im WA 1.2 die offene Bauweise festgesetzt. Die Zulässigkeit der Hausgruppen dient dabei der Zulässigkeit von Reihen- bzw. Zeilenhaus ähnlichen Strukturen zur Erhöhung des Wohnflächenangebotes. Die Festsetzung der offenen Bauweise orientiert sich insbesondere am baulichen Bestand.

#### Stellung baulicher Anlagen

Um eine sich an der angrenzenden Nachbarbebauung orientierende Bebauung sicherzustellen, wird im Teilbaugebiet WA 1.1 die Firstlinie in West-Ost-Ausrichtung festgesetzt. Somit sind insbesondere gegenüber den nördlich an



das Plangebiet angrenzenden Wohngrundstücken nur traufständige Gebäude zulässig.

Weiterhin wird zur Sicherstellung einer Vermeidung potenzieller Konflikte mit den angrenzenden privaten Gartenflächen außerhalb des Plangebietes festgesetzt, dass bei flach geneigten Dächern und Pultdächern die untere Traufe nach Nordosten orientiert werden muss. Durch die Festsetzung wird die mögliche Wandhöhe in nördliche Richtung hin zu den benachbarten Wohngrundstücken außerhalb des Plangebiets geringgehalten.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen festgesetzt und berücksichtigen die geplante sowie bestehende Wohnbebauung.

Im Teilbaugebiet WA 1.1 erfolgt die Festsetzung des nördlichen Baufensters unter Berücksichtigung der Belange des benachbarten Bestands außerhalb des Plangebietes. Das Baufeld wurde um 5,5 m von der nördlichen Grundstücksgrenze abgerückt, um hierdurch einen über die Mindestvorgaben der Landesbauordnung hinausgehenden Abstand zu den nördlich angrenzenden Privatgärten herzustellen. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung wäre auch ohnedies konfliktfrei sichergestellt. Aufgrund des Abstandes von min. 16,5 m und einer festgesetzten Traufhöhe von ca. 7,0 m sind keine Beeinträchtigung der auf den benachbarten Gebäuden entlang der Straße „Im Schildchen“ installierten PV-Anlagen zu erwarten

Das südliche Baufeld wurde ebenfalls anhand der geplanten Bebauung festgesetzt. Nach Westen erfolgte eine größtmögliche Ausdehnung bis an das vorhandene Brückenwiderlager heran.

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass innerhalb dieser noch Verschiebungen der Baukörper möglich bleiben, gleichzeitig aber die nach Landesbauordnung erforderlichen Mindestabstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen sichergestellt sind.

Die Tiefe der festgesetzten Baugrenzen ergibt sich aus der Anforderung, Balkone und Terrassen als Teil der Hauptanlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen herstellen zu müssen.

Im Teilbaugebiet WA 1.2 orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen am vorhandenen baulichen Bestand. Das Baufeld umfasst neben dem vorhandenen Gebäude auch die ebenerdig vorhandene Terrasse.

## **5.4 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

Die festgesetzte Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude von 1 im Teilbaugebiet WA 1.1 entspricht der Entwicklungszielsetzung aus dem städtebaulichen Konzept und stellt ein umfeldverträgliches Maß an ausgeübten Wohnnutzungen dar, insbesondere auch im Vergleich zu der nördlich angrenzenden Wohnbebauung in der Straße „Im Schildchen“.

Auch wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten hinsichtlich der geplanten zusätzlichen Bebauung limitiert, um das Erfordernis der Anlage von Stellplätzen zu minimieren, und damit weitergehende Einschränkungen der Qualität der privaten Freiflächen.



Ergänzend erfolgt in diesem Zusammenhang der Hinweis, dass das Gleiche auch für nach WEG-Recht geteilte Nutzungseinheiten in Form von Doppel- oder Reihenhäusern und Hausgruppen (vertikal getrennte, aneinandergereihte Nutzungseinheiten) auf einem gemeinsamen Grundstück gilt.

### **5.5 Mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen**

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh- und Fahrrecht „GF“ dient der Sicherstellung der verkehrlichen und fußläufigen Erschließung durch die Nutzer des Plangebietes auch bei einer potenziell späteren Grundstücksteilung. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht sichert die erforderliche Zufahrt zu den nach der Stellplatzsatzung erforderlichen und als Gemeinschaftsanlage festgesetzten Stellplätzen im Teilbaugebiet WA 1.1.

Das in der Planzeichnung festgesetzte Gehrecht „G“ dient der Sicherstellung der fußläufigen Erschließung der geplanten Wohnbebauung durch die Nutzer des Plangebietes auch bei einer potenziell späteren Grundstücksteilung. So wird zum einen der von den Gemeinschaftsstellplätzen ausgehende Fußweg zum südlichen Baufeld gesichert und zum anderen der Erschließungsweg nördlich des nördlichen Baufeldes.

### **5.6 Flächen für Gemeinschaftsanlagen**

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „GSt.“ – „Gemeinschaftsstellplätze“ dient der Unterbringung der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz erforderlichen Stellplätze für das Teilbaugebiet WA 1.1.

### **5.7 Stellplätze und Garagen**

Die zeichnerische Festsetzung wird durch die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen im Teilbaugebiet WA 1.1 ergänzt. Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „GSt.“ – „Gemeinschaftsstellplätze“ zulässig. Dies dient der Bündelung der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz erforderlichen Stellplätze im westlichen Abschnitt des allgemeinen Wohngebietes.

Die Festsetzung zu Stellplätzen und Garagen im Teilbaugebiet WA 1.2 orientiert sich an der Anzahl der im Bestand vorhandenen Stellplätze sowie deren Positionierung innerhalb der privaten Grundstücksflächen.

### **5.8 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Reduktion der zulässigen Nebenanlagen auf privaten Gartenflächen auf Gartenlauben, Geräteschuppen bis zu 20 m<sup>3</sup> Rauminhalt und (geschlossenen) Fahrradunterstände verfolgt die Zielsetzung, die Flächenversiegelung innerhalb des Plangebietes möglichst gering zu gestalten.

Die innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen (geschlossenen) Fahrradunterstände dienen der diebstahlsicheren und wetterfesten Aufbewahrung von Fahrrädern im Plangebiet.



## **5.9 Verkehrsflächen**

Die Weißenthurmer sowie die St. Sebastianer-Straße werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und dienen sowohl der örtlichen als auch überörtlichen Erschließung sowie der Erschließung des allgemeinen Wohngebietes.

Das Teilbaugebiet WA 1.1 wird dabei von der St. Sebastianer-Straße aus erschlossen, das Teilbaugebiet WA 1.2 von der Weißenthurmer Straße aus.

Im Bereich der Weißenthurmer Straße wird eine Festsetzung von Verkehrsflächen bis etwa zur Mittellinie der Straße getroffen. Zur Aufweitung der St. Sebastianer Straße gemäß der städtischen Verkehrsplanung wird eine entsprechend breite Verkehrsfläche festgesetzt, um die konzipierte Neuordnung des Verkehrs, insbesondere zugunsten von Fußgängern und Radfahrern zu ermöglichen. So soll westlich an das allgemeine Wohngebiet angrenzend ein erstmaliger Gehwegausbau erfolgen.

Entlang der Weißenthurmer Straße sowie bis zum im Teilbaugebiet WA 1.1 festgesetzten Geh- und Fahrrecht erfolgt die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt. So soll sichergestellt werden, dass auch bei einem möglichen zukünftigen Rückbau des Brückenwiderlagers keine zusätzlichen Ausfahrten in den Straßenraum der Weißenthurmer Straße oder der St. Sebastianer-Straße erfolgen.

## **5.10 Lärmschutzmaßnahmen**

### **Passiver Lärmschutz**

Zum Schutz der geplanten Nutzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes vor Verkehrslärm werden im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen (Anforderungen an Außenbauteile) festgesetzt. Art und Umfang der Lärmschutzmaßnahmen ergeben sich aus den Ergebnissen des Lärmgutachtens (vgl. Kap. 8.1).

### **Aktiver Lärmschutz**

Zum Schutz der Außenwohnbereiche im Bereich des südlichen Baufeldes im Teilbaugebiet WA 1.1 ist die Herstellung einer mindestens 1,50 m hohen Lärmschutzwand gegenüber der Weißenthurmer Straße erforderlich. Bei Umsetzung der Maßnahmen werden mindestens die nach TA Lärm für Außenwohnbereiche von Mischgebieten zulässigen Orientierungswerte von 60 dB(A) tags eingehalten. Aufgrund des Ausbaus der Ortsumfahrung der L 127 sind zukünftig niedrigere Verkehrslärmimmissionen zu erwarten und davon abhängig geringere gesamt bewertete Luft-Schalldämmmaße erforderlich, sodass bei entsprechendem Nachweis auch ein Verzicht der Lärmschutzwand möglich ist.

## **5.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **Wasserdurchlässige Befestigungen**

Die Festsetzung zu versickerungsfähigen Befestigungen dient der Verminderung von Eingriffen in den Wasserhaushalt. Weiterhin wird durch die



Festsetzung die Abflussmenge des anfallenden Niederschlagswassers deutlich reduziert.

### **Ableitung von Niederschlagswasser**

Die Festsetzung zur Ableitung von Niederschlagswasser dient der Verminderung von Eingriffen in den Wasserhaushalt. Weiterhin wird durch die Festsetzung die Abflussmenge des anfallenden Niederschlagswassers deutlich reduziert.

Darüber hinaus sollen Anreize zur Nutzung anfallenden Niederschlagswassers gesetzt werden. (vgl. Kap. 8)

### **Gebäuderückbau**

Die Festsetzung zum Gebäuderückbau und Abbrucharbeiten dient dem Schutz potenziell betroffener Arten, insbesondere Vögeln und Fledermäusen.

### **Wiederherstellung von Nistplätzen**

Die Festsetzung zur Wiederherstellung von Nistplätzen dient als Ausgleich für potenziell entfallende Nistmöglichkeiten im Bereich des an das Brückenwiederlager gebauten Hallengebäudes.

## **5.12 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die allgemeinen Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der Maßnahmen und Pflanzungen im Plangebiet dienen der qualitativen und klimagerechten Umsetzung.

Die Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen, zur Anpflanzung von Bäumen, zur Anpflanzung in den Anpflanzflächen „A-1“ und „A-2“ sowie zur Dach- und Flächenbegrünung dienen zum einen der Schaffung einer gestalterischen Mindestqualität und einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes, zum anderen der Minderung von Eingriffen in den Wasserhaushalt durch Retention und Speicherung anfallenden Niederschlagswasser und damit Reduzierung der Abflussmenge des anfallenden Niederschlagswassers.

Darüber hinaus können so die klimatischen Auswirkungen der Planung minimiert werden, bspw. sommerliche Aufheizung. So werden jahreszeitliche Temperaturschwankungen durch die Grundstücksbegrünung minimiert. Darüber hinaus werden durch Begrünungen Staube aus der Luft gefiltert und dauerhaft gebunden.

Die Festsetzung zur Anpflanzfläche „A-1“ dient weiterhin der Schaffung einer „weichen Abgrenzung“ hin zur bestehenden Wohnbebauung in der Straße „Im Schildchen“. Insbesondere soll eine optische Abschirmung der angrenzenden Privatgärten erreicht werden und der Abstand zwischen geplanter und bestehender Wohnnutzung vergrößert werden, um die gegenseitigen Konfliktpotenziale zu minimieren, bzw. diese gänzlich zu vermeiden.

Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen dient weiterhin auch der Verschattung der direkt südlich angrenzenden Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „GSt.“



(Gemeinschaftsstellplätze). Die südliche Stellplatzfläche wird bereits durch das Brückenwiederlager verschattet. So soll ein sommerliches Aufheizen der Stellplatzflächen gemindert werden.

Die Begrünung der Lärmschutzwand sowie des Brückenwiderlagers dient in erster Linie gestalterischen Gesichtspunkten für die Bewohner und Besucher des Plangebietes. Darüber hinaus können so zusätzliche klimapositive Effekte geschaffen und verstärkt werden.

Die Pflanzenlisten dienen lediglich beispielhaft der Orientierung zur Ausstattung festgesetzter Anpflanzungen und entfalten keine bindende Wirkung.

### **5.13 Dachgestaltung**

Die Festsetzung zur Dachgestaltung soll zum einen ein mit der vorhandenen, benachbarten Bebauung verträgliches städtebauliches Erscheinungsbild, welches im Wesentlichen durch Satteldächer geprägt ist, sicherstellen, zum anderen aber ausreichend Spielraum auch für andere Gebäudekubaturen bieten. Sofern Flachdächer oder flach geneigte Dächer entstehen sollten, würde diesbezüglich zum Ausgleich die Festsetzung zur Dachbegrünung greifen und insofern positive Effekte auf Wasserhaushalt und Klima mit sich bringen.

### **5.14 Dachaufbauten**

Die Festsetzung zu Dachaufbauten soll zum einen ein mit der vorhandenen, benachbarten Bebauung verträgliches städtebauliches Erscheinungsbild sicherstellen, zum anderen ausreichenden Gestaltungsspielraum gewährleisten.

Die Festsetzung zu Dachaufbauten bezüglich des Teilbaugebietes WA 1.2 orientiert sich zudem am baulichen Bestand.

Aufgrund abgestufter Überschreitungsmöglichkeiten der Höhe baulicher Anlagen hinsichtlich der Installation photovoltaischer Anlagen sind weitergehende Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke durch eine mögliche zusätzliche Verschattung nicht zu erwarten. So sind Überschreitungen von bis zu 0,5 m zulässig, sofern gleichzeitig ein Rücksprung von der Außenfassade um dasselbe Maß erfolgt. Da gegenüber den benachbarten Grundstücken entlang der Straße „Im Schildchen“ lediglich die Traufseiten der zulässigen Bebauung, keine Giebelseiten, zulässig sind, ergibt sich in der Projektion keine Erhöhung der Abstandsflächen und insofern auch keine relevante zusätzliche Ausdehnung des möglichen Schattenwurfes der Gebäude.

### **5.15 Einfriedungen**

Die Festsetzungen zu Einfriedungen vermitteln zwischen dem Bedürfnis der Privatheit in privaten Freibereichen sowie dem durchgrünten Charakter des Plangebietes. Die Begrünung der Einfriedungen dient über die gestalterischen Aspekte hinaus auch der Minderung klimatischer Auswirkungen sowie dem Wasserhaushalt.



### 5.16 Gestaltung von Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter

Durch die Festsetzung zur Gestaltung von Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter sollen hiervon ausgehende Störpotentiale für das Ortsbild minimiert werden.

### 5.17 Werbeanlagen

Durch die Festsetzungen zu Art und Umfang von Werbeanlagen sollen hiervon ausgehende Störpotentiale für die umliegende Bebauung und insbesondere das Ortsbild minimiert werden.

### 5.18 Hinweise

Zu folgenden Themen werden aufgrund der Sachlage sowie aufgrund der Erfahrung aus vorangegangenen Planungsverfahren der Stadt Koblenz Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Kampfmittelfunde.
- Altlasten.
- Bergbau, Boden, Baugrund.
- Artenschutz
  - Artenschutzrechtliche Vorschriften nach § 44 ff BNatSchG sowie § 24 LNatSchG,
  - Rodungszeiten,
  - Maßnahmen gegen Vogelschlag.
- Insektenfreundliche Beleuchtung.
- Begrünungsmaßnahmen nach anerkanntem Stand der Technik.
- Landesarchäologie.
- Abfallentsorgung.
- Brandschutztechnische Anforderungen.
- Radon.
- Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz.
- Bauantrag.
- DIN-Vorschriften und Regelwerke.



## 6. Planungs- und Standortalternativen

Da es sich um die Wiedernutzung einer in weiten Teilen gewerblichen Brache handelt, sind Standortalternativen nicht Gegenstand der Betrachtung.

Als Planungsalternative käme grundsätzlich auch eine gewerbliche Nachnutzung in Betracht. Die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung schränkt eine gewerbliche Nachnutzung jedoch ein.

Auch der vorhandene Wohndruck in Koblenz spricht dafür, diesen integrierten und infrastrukturell gut angebundenen Standort für den Wohnungsbau in Anspruch zu nehmen.

Hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung wäre auch eine Bebauung mit Geschosswohnungsbauten denkbar, jedoch nach Maß und Umfang der umgebenden Bebauungsstruktur nicht angepasst.

Eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern wäre gleichwohl zu prüfen; diese scheidet jedoch aufgrund der zu geringen Ausnutzung des Grundstückes und der im Zuge der Vorhabenverwirklichung zu geringen Anzahl an Wohneinheiten aus.

Weiterhin wird die bauliche Nutzung des Grundstückes durch das vorhandene Brückenwiderlager erschwert.

Bezüglich der verkehrlichen Erschließung des Gebietes wurde auch eine vollständige Anbindung einerseits an die „Weißenthurmer Straße“ oder alternativ an die „St. Sebastianer-Straße“ geprüft. In Folge einer solchen Erschließung wäre jedoch eine innere verkehrliche Erschließung erforderlich, welche eine weitere Flächenversiegelung zur Folge hätte oder aber die Bebauungsmöglichkeiten reduzieren würde.

Eine Grundstückszufahrt im Norden des Grundstückes von der „St. Sebastianer-Straße“ aus scheidet zudem aufgrund des Konfliktpotenzials mit der nördlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung aus.



## 7. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“)

Unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele und unter Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sowie insb. landespflegerischen Festsetzungen sind planungsbedingt keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugungen zu erwarten.

Die Bestandssituation wird deutlich aufgewertet. Im Plangebiet selbst entsteht eine angemessene bauliche Verdichtung, die trotzdem genügend Grünflächen und Freiräume bietet.

Die nicht aus dem Bauplanungsrecht regelbaren Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden sich an den hierfür gültigen (geschlechterneutralen) Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren haben.



## 8. Berücksichtigung von Umweltbelangen

### 8.1 Schall

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>1</sup> erstellt. Untersuchungsgegenstand waren die Verkehrslärmeinwirkungen sowie eine Gewerbelärmabschätzung und daraus abgeleitete passive und aktive Schallschutzmaßnahmen.

#### Verkehrslärm

Die Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen erfolgte für die Autobahn A 48, die Bundesstraße B 9 sowie die Landesstraße L 127 / „Weißenthurmer Straße“. Weiterhin wurde der Schienenverkehr für die Streckenabschnitte 3011, 3014 sowie 2630 berücksichtigt.

Bei der Berechnung der Einwirkungen auf das Plangebiet wurden zudem eine Variante unter freier Schallausbreitung sowie eine Variante unter Zugrundelegung des städtebaulichen Konzeptes vorgenommen.

Relevant für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist jedoch die freie Schallausbreitung, da gegenseitige Abschirmungswirkungen der geplanten Bebauung abhängig davon sind, wann diese jeweils errichtet wird.

Im Ergebnis werden bei freier Schallausbreitung am Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) im Südwesten des Plangebiets entlang der L 127 Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 66 dB(A) prognostiziert. Ab einem Abstand von rund 15 m zu den südwestlichen Grundstücksgrenzen liegen die prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen in Höhe des Erdgeschosses und der Freibereiche unter 60 dB(A), d.h. auf dem Niveau des Orientierungswerts für Mischgebiete, in denen Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, und die daher als Beurteilungsmaßstab für die Qualität von Außenwohnbereichen geeignet sind.

In Höhe des 1. Obergeschosses beträgt der Abstand bis zur Einhaltung des Orientierungswerts für Mischgebiete rund 20 m, in Höhe des 2. Obergeschosses bis zu rund 25 m. Die Verkehrslärmeinwirkungen liegen bei freier Schallausbreitung im weit überwiegenden Teil des Plangebiets auf dem Niveau der Orientierungswerte für Allgemeinen Wohngebiete bis Mischgebiete (55 dB(A) bis 60 dB(A)). Insofern sind diesbezüglich keine Einschränkungen hinsichtlich der Qualität der Außenwohnbereiche zu erwarten.

Im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) werden bei freier Schallausbreitung im Südwesten des Plangebiets entlang der L 127 Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 57 dB(A) prognostiziert. Im überwiegenden Teil des Plangebiets führen die prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen zu Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) und damit zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 45 dB(A) und Mischgebieten von 50 dB(A) in der Nacht.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 335 „Ecke St. Sebastianer-Straße / Weißenthurmer Straße“ Koblenz, Kaiserslautern 2021.

<sup>2</sup> Vgl. FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 335 „Ecke St. Sebastianer-Straße / Weißenthurmer Straße“ Koblenz, Kaiserslautern 2021, S. 15f.



Durch die Überschreitung der Orientierungswerte für Verkehrslärmeinwirkungen werden passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

### **Gewerbelärm**

Die Ermittlung des Gewerbelärms berücksichtigt insbesondere die nördlich des Plangebiets in rund 250 m Entfernung im Bebauungsplan Nr. 159 „Gewerbegebiet an der B 9 - Bubenheim“ festgesetzten eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebiete - für diese Gewerbe- und Industriegebiete setzt der Bebauungsplan Emissionskontingente nach DIN 45691 fest - sowie weitere Gewerbebetriebe im planerischen Außenbereich, d.h. ohne Festsetzungen zu zulässigen Gewerbelärmemissionen, westlich entlang der „St. Sebastianer-Straße“ (Hausnummern 7, 11, und 27).

Mit den ermittelten Schalleistungspegeln werden an den den Gewerbe- und Industriegebieten nächstgelegenen Immissionsorten an der nördlichen Plangebietsgrenze Gewerbelärmbeurteilungspegel von maximal 47 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag wird um mehr als 6 dB(A) unterschritten.

Die von den bestehenden Gewerbebetrieben an der „St. Sebastianer-Straße“ ausgehenden, abgeschätzten Gewerbelärmeinwirkungen führen bei Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet an den nächstgelegenen Immissionsorten im Plangebiet zu Gewerbelärmbeurteilungspegeln von maximal 49 dB(A) am Tag. Der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag wird um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

In der lautesten Nachtstunde werden mit den ermittelten Schalleistungspegeln an den den Gewerbe- und Industriegebieten nächstgelegenen Immissionsorten an der nördlichen Plangebietsgrenze Gewerbelärmbeurteilungspegel von maximal 33 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 40 dB(A) nachts wird um mehr als 6 dB(A) unterschritten.

Unter der Annahme, dass die bestehenden Gewerbebetriebe entlang der „St. Sebastianer-Straße“ nachts relevanten Gewerbelärm verursachen, werden bei Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet an den nächstgelegenen Immissionsorten im Plangebiet Gewerbelärmbeurteilungspegel von maximal 34 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) in der Nacht wird um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Nach TA Lärm ist der Immissionsbeitrag einer zu beurteilenden Anlage bzw. eines Vorhabens im Regelfall als nicht relevant anzusehen, wenn die Zusatzbelastung der zu beurteilenden Betriebe / Anlagen den Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.



Die Berechnungen der Gewerbelärmeinwirkungen „auf der sicheren Seite“ zeigen, dass innerhalb des Plangebiets keine relevanten Gewerbelärmeinwirkungen zu erwarten sind.<sup>1</sup>

### **Passiver Schallschutz**

Aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet werden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, im vorliegenden Fall passive Schallschutzmaßnahmen, erforderlich.

### **Aktiver Schallschutz**

Um die Qualität der Außenwohnbereiche entlang der „Weißenthurmer Straße“ in allen Bereichen mindestens auf Mischgebietsqualität anzuheben, wird entlang der „Weißenthurmer Straße“ eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 1,50 m sowie einem Luftschalldämmmaß von 24 dB(A) festgesetzt.

## **8.2 Starkregenvorsorge**

Grundlage für die Entwässerung eines Plangebietes stellen die rechtlichen Anforderungen an die Entwässerung mit Zugrundelegung der Vorgaben durch das WHG, das LWG, entsprechender mehrjähriger Ereignisse und zugehörigen hydraulischen Bemessungswerten dar.

Bezüglich der Grundstücksentwässerung im vorliegenden Fall gelten die seitens des Eigenbetriebs Stadtentwässerung definierten Vorgaben zur maximal zulässigen Grundstücksversiegelung von bis zu 55 % (in begründeten Fällen unter Zugrundelegung entsprechender Retentionsvolumina innerhalb der Grundstücksfläche mit gedrosselter Abgabe an den Kanal bis zu 60 %).

Weiterhin stellen die amtlichen Überschwemmungsgebiete die Grundlage für die Abwägung / Auseinandersetzung im Bebauungsplan dar. Auch diesbezüglich besteht insofern kein konkreter Handlungsbedarf bezüglich des vorliegenden Bebauungsplanes. Oberflächengewässer befinden sich nicht im und nicht in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes.

Die Stadt Koblenz hat hierzu im Jahr 2021 eine entsprechende Risiko- und Vorsorge-Analyse erstellt.

Im Rahmen der Vorsorge-Analyse hat die Stadtverwaltung zudem verschiedene Starkregeneignisse betrachtet:

- Intensiver Starkregen: einmal in 30 Jahren auftretender Regen mit dem Starkregenindex 5, Regendauer 60 Min., Niederschlagshöhe 42,4 mm.
- Außergewöhnlicher Starkregen: einmal in 100 Jahren auftretender Regen mit dem Starkregenindex 7, Regendauer ca. 60 Min., Niederschlagshöhe 51,6 mm.

---

<sup>1</sup> Vgl. FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 335 „Ecke St. Sebastianer-Straße / Weißenthurmer Straße“ Koblenz, Kaiserslautern 2021, S. 24f.



- Extremer Starkregen: deutlich seltener als einmal 100 Jahren auftretender Regen mit dem Starkregenindex 11, Regendauer ca. 3h, Niederschlagshöhe 145 mm.

Für das Plangebiet wirkt sich dies wie folgt aus:

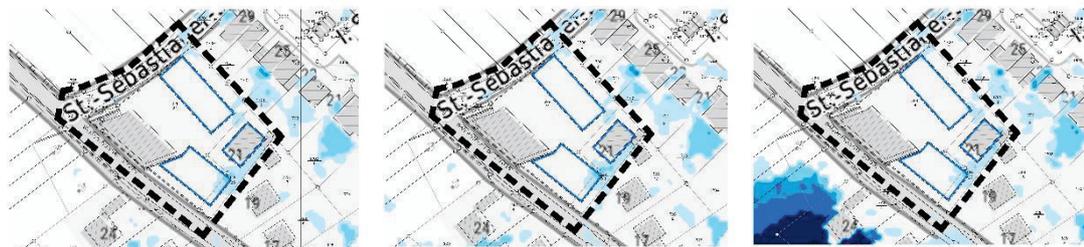


Abbildung 8: Starkregenereignisse im Plangebiet (v.l.n.r.: J5, J7 und J11<sup>1</sup>) (unmaßstäblich)  
(schwarz = Geltungsbereich)

Zum einen werden gem. Starkregen-Analyse nur geringe Flächen des Plangebietes in den jeweiligen Starkregenfällen überhaupt betroffen; weiterhin betrifft dies im Wesentlichen Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Schäden durch anfallenden Starkregen sind insofern nicht in erheblichem Umfang zu erwarten. Darüber hinaus findet im Rahmen der Planungsverwirklichung eine großflächige Entsiegelung der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen im Umfang von ca. 40% statt. Dadurch können gegenüber dem Bestand erhebliche Mengen an anfallendem Niederschlagswasser gebunden und in der Fläche versickert werden.

Weiterhin handelt es sich bei durch Starkregenereignisse ausgelösten Sturzfluten um sehr seltene, lokale Extremwetter-Ereignisse. Prophylaktische Maßnahmen wären insofern in den Entstehungsgebieten erforderlich und können nicht Inhalt eines (lokal und flächenmäßig begrenzten) Bebauungsplanes außerhalb des unmittelbaren Wirkungsortes eines solchen Ereignisses sein.

Insofern kann dies nicht Regelungsinhalt eines konkreten, räumlich beschränkten Bebauungsplanes sein, sondern muss gesamtstädtisch, wenn nicht regional betrachtet werden.

Um möglichen Starkregenereignissen sowie dem vermehrten Einzug von anfallendem Niederschlagswasser zu begegnen, werden gleichwohl im vorliegenden Bebauungsplan unterschiedliche Maßnahmen und Festsetzungen getroffen, die Auswirkungen auf die Retention sowie die Ableitung anfallenden Niederschlagswassers haben.

Hierzu zählen

- die Begrenzung der zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ auf maximal 0,55 bzw. 0,6, sofern nicht nachgewiesen wird, dass anderweitig ausreichendes Retentionsvolumen im Grundstück vorgehalten und eine gedrosselte Einleitung in das Kanalnetz möglich sind,

<sup>1</sup> Stadt Koblenz: Starkregen und Sturzfluten – Starkregengefahrenkarten, aufgerufen unter: [geoportal.koblenz.de](http://geoportal.koblenz.de) (Stand: 25.07.2022).



- Festsetzungen zur Grundstückeingrünung zur Schaffung von zusätzlichem Retentionsvolumen sowie zur Begünstigung der Versickerung anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der Grundstücksfreiflächen,
- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen zur Schaffung von als zusätzlichem Retentionsvolumen durch Haltung von anfallendem Niederschlagswasser im Wurzelbereich,
- Festsetzung zur Anpflanzung von Sträuchern zur Schaffung von zusätzlichem Retentionsvolumen durch Haltung von anfallendem Niederschlagswasser im Wurzelbereich,
- Festsetzung zur Begrünung der Lärmschutzwand sowie des Brückenwiderlagers zur Haltung von anfallendem Niederschlagswasser im Wurzelbereich,
- Festsetzung einer Dach- und Flächenbegrünung zur Schaffung von zusätzlichem Retentionsvolumen,
- Festsetzung von Verwendung von versickerungsfähigen Flächenversiegelungen, um eine weitergehenden Versickerung von anfallendem Niederschlagswassers im Plangebiet zu begünstigen.

Besondere Auswirkungen sind aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes insgesamt nicht zu erwarten.

### 8.3 Klimaschutz

Gemäß Landschaftsplan stellt der Bereich des Plangebietes (vgl. Kap. 3.4) eine Fläche mit vorhandenen Belastungen hinsichtlich Überwärmungsbereichen / versiegelten Flächen als geringfügig überwärmter Bereich dar.

Auch wenn es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um ein kleinräumiges, begrenztes Gebiet handelt, sollen verschiedene Maßnahmen und Festsetzungen zum Klimaschutz beitragen.

Maßnahmen und Festsetzungen, um dem Klimaschutz zu entsprechen, sind im vorliegenden Bebauungsplan

- Festsetzung der zulässigen GRZ sowie Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeiten zur Reduzierung der versiegelten Flächen,
- Festsetzungen zur Grundstückeingrünung als zusätzliche Begrenzung von Flächen mit sommerlichem Aufheizeffekt,
- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen als zusätzliche Schattenspender im Bereich der versiegelten Flächen (insbesondere Stellplatzanlage) sowie zur Speicherung von CO<sub>2</sub> und weiteren Klimagasen,
- Festsetzung zur Anpflanzung von Sträuchern als kleinräumige Schattenspender im Bereich der versiegelten Flächen (insbesondere Stellplatzanlage, Brückenwiderlager) sowie zur Speicherung von CO<sub>2</sub> und weiteren Klimagasen,



- Festsetzung zur Begrünung der Lärmschutzwand sowie des Brückenwiderlagers als Schutz vor sommerlichem Aufheizen der Flächen,
- Festsetzung einer Dach- und Flächenbegrünung als zusätzlicher Speicher für Staube, CO<sub>2</sub> und weitere Klimagase sowie zur Minderung der Aufheizeffekte durch die hochbaulichen Anlagen und Flächenversiegelungen.

Darüber hinaus wird bei Umsetzung ein Großteil, der im Bestand fast vollständig versiegelten Flächen im Plangebiet entsiegelt und durch die o.g. Maßnahmen und Festsetzungen ergänzt.

#### 8.4 Artenschutz

Zur Ermittlung der möglichen Auswirkung auf den Artenschutz wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung<sup>1</sup> durchgeführt.

Der Untersuchungsumfang wurde im Rahmen eines Scopings und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und der Landschaftsplanung der Stadt Koblenz ermittelt.

Untersuchungsgegenstand war demnach die im Plangebiet befindliche, in das Brückenwiderlager eingebaute Halle hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Gebäudebrütern oder gebäudenistenden Arten (Vögel, Fledermäuse) sowie Bilchen.

Weiterhin wurden im Bereich der Außenfassade des Hallengebäudes keine geeigneten Tagesquartiere für Fledermäuse vorgefunden, welche einem Rückbau der Halle entgegenstünden. Ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden.

Im Innenraum der Halle konnten drei Vogelnester identifiziert werden und dem Hausrotschwanz zugeordnet werden. Ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG kann insofern nicht ausgeschlossen werden.

Auf dem Außengelände konnten zudem keine geeigneten Habitatstrukturen für Eidechsen ermittelt werden.

Aufgrund dieser Erkenntnisse hat der Gutachter verschiedene Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, welche sich in den Festsetzungen zum Bebauungsplan wiederfinden:

- Bauausführung (Rückbau) außerhalb der Vogelbrutzeiten,
- Anbringung von 3 Nistkästen als CEF-Maßnahme.

Bei Umsetzung der Maßnahmen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach dem BNatSchG auszuschließen.

---

<sup>1</sup> Sweco: Artenschutzrechtliche Untersuchung der Lagerhalle, Ecke St. Sebastianer Straße / Weißenthurmer Straße in Koblenz Bubenheim aufgrund des geplanten Abrisses.



## 8.5 Naturschutz

Da es sich bei dem vorliegenden Plangebiet im Wesentlichen um im Bestand versiegelte Flächen einer ehemals gewerblichen Nutzung handelt, kann durch die Planung und den zugehörigen Maßnahmen und Festsetzungen ein positiver Beitrag zum Naturschutz geleistet werden. Hierzu zählen insbesondere die Flächenentsiegelung gegenüber dem Bestand sowie die umfassenden Be- und Durchgrünungsfestsetzungen:

- Begrenzung der zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 auf maximal 0,55 bzw. 0,6, sofern nicht nachgewiesen wird, dass anderweitig ausreichendes Retentionsvolumen im Grundstück vorgehalten und eine gedrosselte Einleitung in das Kanalnetz möglich sind,
- Festsetzungen zur Grundstückeingrünung,
- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen,
- Festsetzung zur Anpflanzung von Sträuchern,
- Festsetzung zur Begrünung der Lärmschutzwand sowie des Brückenwiderlagers,
- Festsetzung einer Dach- und Flächenbegrünung,
- Festsetzung von versickerungsfähigen Flächenversiegelungen.

## 9. Städtebauliche Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitestgehende Wiedernutzung des Plangebietes geschaffen.

Die Planung dient zudem der wohnbaulichen Verdichtung und damit der Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfes in der Stadt Koblenz.

Aufgrund der festgesetzten GRZ, GFZ sowie der Zahl der Vollgeschosse und der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wird ferner eine bauliche Form gewählt, welche im Wesentlichen mit der Bestandsbebauung im Umfeld vergleichbar ist.

Das städtebauliche Konzept ermöglicht zudem ein ausgewogenes Verhältnis von überbauten Grundstücksflächen und Freiflächenangeboten. Insgesamt wird der Wohnstandort durch die Etablierung zusätzlicher Wohnnutzungen anstelle ehemals gewerblich genutzter, weitestgehend versiegelter Flächen aufgewertet.

Gegenüber den nördlich und östlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke außerhalb des Geltungsbereiches werden die nach Landesbauordnung (LBauO RLP) verbindlichen Abstandsflächen von mindestens 3,0 m eingehalten.

Gegenüber den nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken in der Straße „Im Schildchen“ (Hausnummern 21-29) wird sogar ein darüber hinaus gehender Abstand von > 5,5 m zur Grundstücksgrenze durch Festsetzung der Baugrenzen festgelegt. So sollen im Randbereich des Grundstückes aufgrund eines Geländesprunges nach Norden hin Hecken-/Strauchpflanzungen einen



„weichen Übergang“ und einen gewissen Sichtschutz für die angrenzenden Privatgärten sicherstellen. Aufgrund des Abrückens der Baugrenze von der Grundstücksgrenze wird insgesamt ein Abstand zwischen vorhandener Bebauung in der Straße „Im Schildchen“ und der nach den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zulässigen Bebauung von > 17,0 m (Gebäude 21-27) sowie > 11 m (Gebäude 29) erreicht. Weiterhin darf aufgrund der Festsetzungen gegenüber der nördlich angrenzenden Wohnbebauung lediglich traufständige Gebäude (Traufhöhe = 7,00 m über Gelände) errichtet werden.

Eine ausreichende Besonnung und Durchlüftung für die Nachbarbebauung und der zugehörigen privaten Freiflächen sind somit mehr als sichergestellt. Eine Beeinträchtigung der auf den Dachflächen der benachbarten Bebauung entlang der Straße „Im Schildchen“ angebrachten PV-Anlagen ist vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

Aufgrund abgestufter Überschreitungsmöglichkeiten der Höhe baulicher Anlagen hinsichtlich der Installation photovoltaischer Anlagen sind weitergehende Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke durch eine mögliche zusätzliche Verschattung ebenfalls nicht zu erwarten. So sind Überschreitungen von bis zu 0,5 m zulässig, sofern gleichzeitig ein Rücksprung von der Außenfassade um dasselbe Maß erfolgt. Da gegenüber den benachbarten Grundstücken entlang der Straße „Im Schildchen“ lediglich die Traufseiten der zulässigen Bebauung, keine Giebelseiten, zulässig sind, ergibt sich in der Projektion bei zulässiger Dachneigung von 45° keine Erhöhung der Abstandsflächen und insofern auch keine relevante zusätzliche Ausdehnung des möglichen Schattenwurfes der Gebäude.

## **10. Auswirkungen auf den Verkehr**

Die Planung umfasst die Festsetzung eines ca. 2.620 m<sup>2</sup> allgemeinen Wohngebiets. Durch die Festsetzung zur GRZ, GFZ sowie zur Höhe baulicher Anlagen und der zulässigen Geschossigkeit ergeben sich keine relevanten Mehrverkehre auf den umliegenden Straßen.

## **11. Bodenordnung**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird eine Arrondierung der städtischen und privaten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich der „St. Sebastianer-Straße“ durchgeführt. Bereits im Ist-Zustand liegen Teile der öffentlichen Verkehrsfläche auf privaten Grundstücksflächen und gehen somit zukünftig in das Eigentum der Stadt über.

## **12. Kosten**

Die Kosten für den Bebauungsplan und zugehörige Fachgutachten und Fachbeiträge trägt der private Bauherr.



### **13. Städtebaulicher Vertrag**

Zwischen dem privaten Bauherren und der Stadt Koblenz wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser umfasst u.a. Regelungen / Aussagen zu

- Kostentragung,
- Artenschutz,
- Abnahme und Gewährleistung.



## 14. Verwendete Unterlagen

### 14.1 Grundlagen

1. SWECO: Artenschutzrechtliche Untersuchung der Lagerhalle, Ecke St. Sebastianer Straße / Weißenthurmer Straße in Koblenz Bubenheim aufgrund des geplanten Abrisses, Koblenz 2020.
2. Umweltgeotechnik GmbH: Stellungnahme zu Analyseberichten – Weißenthurmer Straße 21 Koblenz-Bubenheim, Nonnweiler-Otzenhausen 2019.
3. FIRU GfL: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 335 „Ecke St. Sebastianer-Straße / Weißenthurmer Straße“ Koblenz, Kaiserslautern 2021.

### 14.2 Weitere Quellen:

1. Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV); Mainz 2008.
2. Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Koblenz 2017.
3. Stadt Koblenz: Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz, aufgerufen unter: <https://geoportal.koblenz.de/geoportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=3552>.
4. GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH und Stadt Koblenz: Landschaftsplan der Stadt Koblenz, Koblenz 2007.
5. Stadt Koblenz: Bebauungsplan Nr. 230 „Baugebiet auf dem Schildchen“, Koblenz 1973 + 1. Änderung aus dem Jahr 1979, 2. Änderung aus dem Jahr 1983, 3. Änderung aus dem Jahr 1992, 4. Änderung aus dem Jahr 1992, 5. Änderung aus dem Jahr 1993.
6. Stadt Koblenz: Amtliches Liegenschaftskataster, Koblenz 2021.
7. GMA: Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt, Köln 2016.
8. BPV: Aktualisierter Nahverkehrsplan für die Stadt Koblenz, Koblenz 2018.
9. Planersocietät und Stadt Koblenz: Verkehrsentwicklungsplan Koblenz 2030, Dortmund 2018.
10. Stadt Koblenz: Fahrradstadtplan der Stadt Koblenz aufgerufen unter: <https://geoportal.koblenz.de/geoportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=2574>.
11. Stadt Koblenz: Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge (Fahrrad-/Kfz-Stellplatzsatzung) vom 7. Oktober 2020.



12. Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP: LANIS RLP, aufgerufen unter:  
[https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php),  
Die Daten/Karten/Produkte wurden unter Verwendung der amtlichen Geofachdaten des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz erzeugt. Sie unterliegen der Open Database Lizenz.



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 230 "Auf dem Schildchen" (unmaßstäblich) (Plangebiet = Rot umrandet) .....	7
Abbildung 2:	Lage des Plangebiets (ohne Maßstab) .....	8
Abbildung 3:	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (ohne Maßstab) .....	9
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz (unmaßstäblich) (schwarz = Geltungsbereich); Darstellung: Stadt Koblenz 2020 .....	11
Abbildung 5:	Auszug aus dem Fahrradstadtplan der Stadt Koblenz (unmaßstäblich) (schwarz = Geltungsbereich).....	13
Abbildung 6:	Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Koblenz (unmaßstäblich) (schwarze = Geltungsbereich).....	15
Abbildung 7:	Städtebauliches Konzept (unmaßstäblich).....	17
Abbildung 8:	Starkregenereignisse im Plangebiet (v.l.n.r.: J5, J7 und J11) (unmaßstäblich) (schwarz = Geltungsbereich).....	33