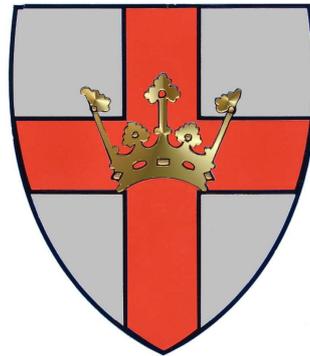


# Stadtverwaltung Koblenz



**Amt 61 -  
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung**

**- Bebauungsplan Nr. 3 -  
Zentralplatz und angrenzende Bereiche**

## Begründung

Stand Genehmigungsfassung

Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung und Planungsanlass, Zielsetzung</b>	<b>8</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>9</b>
2.1	Änderung bzw. Ergänzung bestehender Bebauungspläne	9
2.2	Lage und städtebaulicher Zusammenhang	10
2.3	Größe und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches Bebauungsplan- Entwurf	11
2.4	Historie des Zentralplatzes	13
2.5	Städtebauliche Bestandsanalyse Zentralplatzbereich	14
2.6	Eigentumsverhältnisse	17
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>18</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV)	18
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006	21
3.3	UNESCO-Welterbe Welterbegebiet „Oberes Mittelrheintal“	23
3.4	Wirksamer Flächennutzungsplan	24
3.5	Sanierungsgebiet „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“	25
<b>4.</b>	<b>Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung</b>	<b>29</b>
<b>5.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen</b>	<b>30</b>
5.1	Städtebaulicher Wettbewerb	30
5.2	Forum Mittelrhein	31
5.2.1	Der Neubau des Mittelrhein-Museums	33
5.2.2	Das Präsentations- und Informationszentrum Mittelrhein (PIM)	33
5.2.3	Die neue Mediathek	34
5.2.4	Einkaufs- und Erlebnis-Mall	35
5.2.5	Freiflächengestaltung Zentralplatz	35
5.3	Welterbegebiet „Oberes Mittelrheintal“	36
5.4	Verkehrskonzept Forum Mittelrhein	37
5.4.1	Methodik	37
5.4.2	Variantenbetrachtungen und -auswahl	41
5.4.3	Ist-Situation 2008	44
5.4.4	Prognose Nullfall B 2025 und Prognose Planfall B 2025	47
5.4.5	Zusammenfassung und Fazit Verkehrsuntersuchung	53
5.5	Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen und deren Begründung	54
5.5.1	Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB	54

Begründung

5.5.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB	56
5.5.3	Landespflegerische Festsetzungen	60
5.5.4	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz	60
5.5.5	Hinweise zum Artenschutz	60
5.5.6	Festsetzungen und Hinweise für die öffentlichen Verkehrsflächen	61
5.5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	62
5.6	Altlasten	62
5.7	Einzelhandelsrelevanz	63
5.7.1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz 2008	63
5.7.2	Wirkungsanalyse zu den potenziellen wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens	66
<b>6.</b>	<b>Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen</b>	<b>76</b>
<b>7.</b>	<b>Sozialstruktur/ Eigentumsbelange/ Schallschutzkonzeption</b>	<b>79</b>
7.1	Schallschutzkonzeption	79
<b>8.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>81</b>
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>82</b>
9.1	Inhalt u. wesentliche Ziele des Bebauungsplans, Art und Umfang des Vorhabens, rechtliche Grundlagen und Planungsvorgaben	82
9.2	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	84
9.3	Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen, Fachplanungen und Ziele des Fachbeitrages Naturschutz	86
9.3.1	Tiere und Pflanzen	86
9.3.2	Boden und Wasser	87
9.3.3	Klima / Luft	88
9.3.4	Landschaft	89
9.3.5	Kultur- und sonstige Sachgüter	90
9.3.6	Menschliche Gesundheit	90
9.4	Beschreibung und Bewertung der Umwelt (Ist-Zustand)	92
9.4.1	Tiere und Pflanzen	92
9.4.2	Boden	94
9.4.3	Wasser	95
9.4.4	Klima / Luft	95
9.4.5	Landschaft	97
9.4.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	98

---

**Begründung**

9.4.7	Menschliche Gesundheit	99
9.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)	101
9.5.1	Naturschutz und Landespflege	101
9.5.2	Menschliche Gesundheit (Verkehrslärm)	101
9.5.3	Menschliche Gesundheit (Gewerbelärm)	102
9.5.4	Menschliche Gesundheit (Luftschadstoffe)	102
9.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Planfall)	104
9.6.1	Tiere und Pflanzen	104
9.6.2	Boden und Wasser	105
9.6.3	Klima / Luft	106
9.6.4	Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter	106
9.6.5	Menschliche Gesundheit (Verkehrslärm)	107
9.6.6	Menschliche Gesundheit (Gewerbelärm)	112
9.6.7	Menschliche Gesundheit (Luftschadstoffe)	113
9.7	Angaben zum Standort und geprüfte Alternativen	115
9.8	Darstellung von potentiell erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zum Ausgleich	115
9.8.1	Tiere und Pflanzen	115
9.8.2	Boden und Wasser	120
9.8.3	Klima / Luft	120
9.8.4	Schutzgut Landschaft	124
9.8.5	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	124
9.8.6	Wechselwirkungen	125
9.8.7	Menschliche Gesundheit	125
9.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	128
9.9.1	Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche	128
9.9.2	Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe	128
9.10	Zusammenfassung Umweltbericht	129

Begründung

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Straßenbezogener Verkehrsmengenvergleich Ist-Situation 2008 und Prognose Nullfall B 2025 an Durchschnittswerktagen	47
Tab. 2:	Straßenbezogener Verkehrsmengenvergleich Ist-Situation 2008 und Prognose Planfall B 2025 an Durchschnittswerktagen	48
Tab. 3:	Straßenbezogener Vergleich der jeweiligen Verkehrsmengenänderung zwischen der Ist-Situation 2008, Prognose Nullfall B 2025 und Prognose Planfall B 2025 an Durchschnittswerktagen	49
Tab. 4:	Im GMA-Gutachten 2007 untersuchte Einzelhandels-Nutzungsvarianten für den Zentralplatz	68
Tab. 5:	Das Verkaufsflächen- und Sortimentskonzept des Planvorhabens – Sollumsätze (Auszug GMA-Gutachten 2009)	71
Tab. 6:	Baumbestand auf dem Zentralplatz im Februar 2008	93
Tab. 7:	Verkehrslärm Ist-Situation 2008 – Beurteilungspegel im ersten Obergeschoss, höchster Beurteilungspegel je Straßenabschnitt	100
Tab. 8:	Verkehrslärm Ist-Zustand, Prognose-Nullfall 2025 – Beurteilungspegel im ersten Obergeschoss, höchster Beurteilungspegel je Straßenabschnitt	102
Tab. 9:	Maximale Immissionen an den Straßenabschnitten 1 – 14 im Prognose-Nullfall 2010 / 2025; Beurteilungswerte für das gemäß 22. BImSchV, Jahresmittelwerte NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup> ; Überschreitungshäufigkeiten PM10 in Tage/Jahr.	104
Tab. 10:	Verkehrslärm Ist-Zustand, Prognose-Nullfall 2025, Prognose-Planfall 2025 – Beurteilungspegel im ersten Obergeschoss, höchster Beurteilungspegel je Straßenabschnitt	108
Tab. 11:	Verkehrslärm, planbedingte Veränderung der Verkehrslärmbelastung, Immissionsberechnung, Prognose-Planfall, erstes Obergeschoss, höchster Beurteilungspegel je Straßenabschnitt, höchste Pegelerhöhung gegenüber dem Prognose-Nullfall	110
Tab. 12:	Maximale Immissionen an den Straßenabschnitten 1 – 14 im Prognose-Planfall 2010 / 2025; Beurteilungswerte für das gemäß 22. BImSchV, Jahresmittelwerte NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup> ; Überschreitungshäufigkeiten PM10 in Tage/Jahr, Erhöhung gegenüber dem Prognose-Nullfall.	114

Begründung

**Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Lage des Plangebietes im Stadtgebiet sowie Abgrenzung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan-Vorentwurf (Stand Aufstellungsbeschluss vom 22.03.2007)	10
Abb. 2:	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 3 (Blatt 1 und Blatt 2)	12
Abb. 3:	Der Zentralplatz 1960	14
Abb. 4:	Schematische Darstellung der Eigentumsverhältnisse Zentralplatz und des südlich angrenzenden Bereiches	17
Abb. 5:	Auszug Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006	21
Abb. 6:	Wirksamer Flächennutzungsplan und Bebauungsplangeltungsbereich (Stand Vorentwurf)	24
Abb. 7:	Abgrenzung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes "Zentralplatz und angrenzende Bereiche"	26
Abb. 8:	Auszug städtebaulicher Wettbewerbsbeitrag „Benthem Crouwel Aachen“	32
Abb. 9:	Auszug städtebaulicher Wettbewerbsbeitrag „Benthem Crouwel Aachen“	32
Abb. 10:	Ist - Situation 2008 (Auszug Verkehrsgutachten IVV)	44
Abb. 11:	Prognose Nullfall B (Auszug Verkehrsgutachten IVV)	47
Abb. 12:	Prognose Planfall B (Auszug Verkehrsgutachten IVV)	48
Abb. 13:	Bewertungsmatrix GMA Gutachten 2007, S.88 und 89	69
Abb. 14:	Einzugsgebiet des Planvorhabens (Auszug GMA Gutachten)	72
Abb. 15:	Untersuchungsgebiet Immissionsschutz - Straßenabschnitte	99
Abb. 16:	Visualisierung der Innenhofbegrünung Einzelhandelsgebäude	122

---

Begründung

### Anlagen zur Begründung

- **Ergebnisvermerk** zur Untersuchung von Bäumen auf Quartiere von Fledermäusen, GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH im Auftrag der Stadt Koblenz, Koblenz vom 15.10.2008
- **Fachbeitrag Naturschutz** zum Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 3 „Zentralplatz“ der Stadt Koblenz; Dipl. Ing. Carola Schnug-Börgerding im Auftrag der Stadt Koblenz, Altenkirchen, Stand November 2008
- **Fachgutachten Geräusche** zum Bebauungsplan Nr.3 „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“ der Stadt Koblenz einschl. Anlage Lärmschutzkonzept: Immissionsorte mit wesentlichen planbedingten Lärmzunahmen und Anspruch auf Lärmschutzkonzept, FIRU GFI mbH, Dezember 2008
- **Luftschadstoffuntersuchung** zu den Kfz-bedingten Immissionen gemäß 22. BImSchV zum Bebauungsplan Nr.3 „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“ der Stadt Koblenz, iMA cologne GmbH: November 2008
- **Auswirkungsanalyse** innerstädtisches Einkaufszentrum „Forum Mittelrhein“, Koblenz - wesentliche Ergebnisse - ; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH im Auftrag der Stadt Koblenz, Ludwigsburg, Januar 2009

Begründung

## **1. Einleitung und Planungsanlass, Zielsetzung**

Der Zentralplatz stellt seit vielen Jahren ein wesentliches Problemfeld in der Stadtstruktur von Koblenz dar. Der am Schnittpunkt der historischen Altstadt, dem Schlossbereich mit der Rheinpromenade, sowie den belebten Einkaufszentren an der Löhr- und Schloßstraße gelegene Platz kann seine ihm zukommende und zugewiesene Funktion als Gelenk im Fußwegesystem und als städtisches Zentrum mit Aufenthaltsqualität zunehmend weniger erfüllen.

Die direkt an den Platz angrenzenden Randnutzungen liegen zum Teil brach (Gebäude im Bereich der Casinostraße) oder werden mindergenutzt (z.B. ehem. Hertiegebäude, Gebäude im Bereich der Viktoriastraße), was dazu führt, dass nicht nur der Platz selbst von den Koblenzern und Besuchern der Stadt gemieden wird, sondern auch die unmittelbar angrenzenden Bereiche durch das Ausbleiben von Kunden betroffen sind und sich die bereits vorhandene städtebauliche Abwärtsspirale weiter fortzusetzen droht.

Aufgrund dieser Ausgangsbedingungen wurde von der Stadt Koblenz das Instrument der Sanierungsplanung gewählt. Ziel der Planung ist es, durch die vorgenommene Ausweisung eines zusammenhängenden innerstädtischen Sanierungsgebietes und die daraus resultierenden Fördermöglichkeiten eine Entwicklung des Zentralplatzes zusammen mit den angrenzenden Bereichen zu einem leistungsfähigen und attraktiven städtischen Zentrum zu initiieren.

Insgesamt geht es darum, die Funktionsfähigkeit dieses wichtigen Koblenzer Innenstadtbereiches wieder herzustellen und seine Attraktivität und Ausstrahlungskraft sowohl für die Anwohner als auch für die Besucher zu erhöhen. Grundsätzliche Intention des Sanierungsrahmens und der hierauf aufbauenden Bauleitplanung ist daher, unter Berücksichtigung des Untersuchungsgebietes funktionale und gestalterische Verknüpfungen des Platzes mit seinem Umfeld zu berücksichtigen sowie aufgrund seiner günstigen Lage im Stadtgefüge die Stellung der Stadt Koblenz in der Region (Oberzentrum) als Schwerpunkt für die Versorgung sowie im Bereich Kultur und Freizeit zu verbessern und sich so im regionalen Wettbewerb besser zu positionieren.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“ wurde am 30.01.2003 vom Rat der Stadt Koblenz beschlossen und am 17.02.2003 bekanntgemacht.

Die Stadt Koblenz hatte im Rahmen der Stadtratsitzung vom 22.03.2007 die Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse zum Bebauungsplan Zentralplatz vom 23.05.1995 und 17.05.2001 (Erweiterung) beschlossen und gleichzeitig einen Aufstellungsbeschluss mit neuer Zielsetzung für das städtebauliche Sanierungsgebiet „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“ gefasst. Dieses umfasst ein innerstädtisches Kerngebiet in zentraler Lage und hat eine Gesamtgröße von ca. 21,5 ha. Der Geltungsbereich des o.a. Aufstellungsbeschlusses bildete die Grundlage der bisherigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie der für den Bebauungsplan erstellten Immissionsgutachten. Nach Vorliegen der Ergebnisse der Immissionsgutachten wurde der Geltungsbereich um die Bereiche reduziert, für die kein weiterer Regelungsbedarf im Rahmen dieses Bebauungsplanes vorliegt. Im Bereich der Viktoriastraße wurde der Geltungsbereich aufgrund des hier nun erkannten Regelungsbedarfs geringfügig in Richtung Friedrich-Ebert-Ring erweitert. Der dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende, angepasste Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 14 ha.

## Begründung

Den Schwerpunkt des Bebauungsplanverfahrens stellt die städtebauliche Neuordnung einer ca. 2 ha großen Fläche dar. Dieser Bereich ergibt sich zum einen aus der Konversion des ehemaligen Geländes der Bundeswehr-Institutes, zum anderen aus veränderten Nutzungsvorstellungen für die nördlich davon gelegene Fläche des heutigen Zentralplatzes mit dem ehemaligen Hertie-Gebäude. Im übrigen Geltungsbereich besteht für die vorhandene Bausubstanz kein städtebaulicher Regelungsbedarf, so dass sich hier die Einbeziehung in den Geltungsbereich allein aus festzusetzenden passiven Schallschutzmaßnahmen ergibt.

Für den genannten, ca. 2 ha großen zentralen Teilbereich des Bebauungsplangebietes fand ein Wettbewerbsverfahren zur Realisierung der Neubebauung statt. Gewinner des Wettbewerbs wurde das in Aachen ansässige Architekturbüro Benthem Crouwel. Der Entwurf sieht für den Zentralplatz „Forum Mittelrhein“ ein städtebauliches Ensemble vor, dessen Bausteine ein Kulturbau, ein Einzelhandelsobjekt mit integriertem Parkhaus und eine öffentliche Platzfläche darstellen.

Durch die Neubebauung des Zentralplatzes wird dessen Scharnierfunktion am Schnittpunkt der historischen Altstadt, dem Schlossbereich mit der Rheinpromenade, sowie den belebten Einkaufszentren an der Löhr- und Schloßstraße funktional und gestalterisch betont und ein städtebaulich attraktiver Bereich im Stadtgefüge zeitgemäß inszeniert.

Das Ergebnis dieses Wettbewerbsentwurfes soll daher planungsrechtlich im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens umgesetzt werden.

## 2. Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Änderung bzw. Ergänzung bestehender Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“ befinden sich die nachfolgend aufgeführten rechtskräftigen Bebauungspläne. Die durch den vorliegenden Planinhalt begründeten Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen führen dazu, dass die folgenden Bebauungspläne in diesem Verfahren bzgl. dieser Festsetzung geändert bzw. ergänzt werden, die übrigen dort enthaltenen Festsetzungen bleiben unberührt:

- Durchführungsplan Nr. 4: „Baugebiet Nr.125 a/b, Viktoriastraße, Schloßstraße, Stegmannstraße, Casinostraße, Friedrich-Ebert-Ring“
- Bebauungsplan Nr. 16: „Löhrstraße/ Kleinschmittsgäßchen/ Voktoriastraße/ Schloßstraße“
- Bebauungsplan Nr. 17: „Pfulgasse/ Löhrstraße/ Am Plan/ Gördenstasse“
- Bebauungsplan Nr. 42: „ Am Wöllershof/ Hohenfelder Straße/Altengraben / Löhrstraße“
- Bebauungsplan Nr. 37: „Münzplatz und angrenzende Baublöcke Sanierungsgebiet Altstadt/ Teilabschnitt B (Erweiterung)“
- Bebauungsplan Nr. 48: „Hohenfelder Straße/ Am Wöllershof/ Fischelstraße/ Weisserstraße“
- Bebauungsplan Nr. 51: „Löhrstraße/ Löhrrondell/ Hohenfelder Straße“
- Bebauungsplan Nr. 185 „Löhrstraße/ Pfulgasse/ Gördenstraße/ Altlöhrtor“

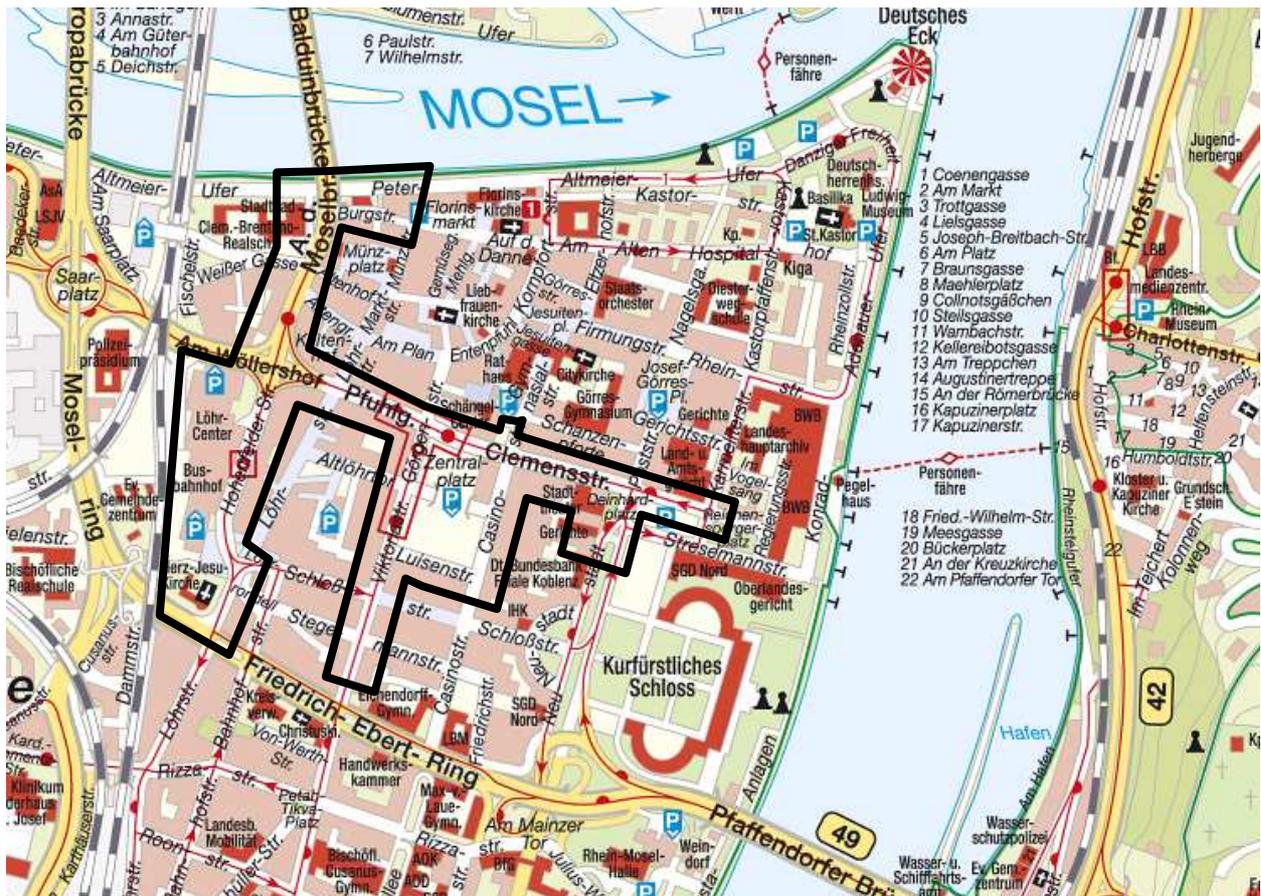
Begründung

**2.2 Lage und städtebaulicher Zusammenhang**

Das Plangebiet liegt linksrheinisch zentral im Stadtgebiet südlich der Mosel und umfasst Teilbereiche der Koblenzer Altstadt sowie der Neustadt. Im Norden grenzt die Mosel an (Peter-Altmeier-Ufer). Im Süden grenzt der Friedrich-Ebert-Ring an. Im Osten endet das Plangebiet im Bereich Clemensstraße / Clemensplatz. Im Westen reicht das Plangebiet bis zum Bereich Hofenfelder Straße / Am Wöllershof.

Der ca. 2 ha große zentrale Teilbereich des Bebauungsplangebietes (Zentralplatz und angrenzende Bereiche) wird durch den motorisierten Individualverkehr im Norden von den Moselbrücken Europabrücke bzw. Balduinbrücke kommend über den Kreuzungspunkt Am Wöllershof und die Pfulgasse erschlossen. Von Osten erfolgt die Erschließung über die Pfaffendorfer Brücke, die Straße Neustadt und die Clemensstraße. Im Süden liegt der Friedrich-Ebert-Ring, von hier wird der zentrale Bebauungsplanbereich über die Viktoriastraße angebunden.

Die Lage des Plangebietes in der zentralen Innenstadt sowie die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanvorentwurfes wird in der folgenden Abbildung dargestellt:



**Abb. 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet sowie Abgrenzung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan-Vorentwurf (Stand Aufstellungsbeschluss vom 22.03.2007)**

Begründung

### **2.3 Größe und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches Bebauungsplan-Entwurf**

Der wie zuvor dargestellt im Verfahren auf Basis der Immissionsgutachten angepasste Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 14 ha.

Hierbei stellt weiterhin der Schwerpunkt des Bebauungsplanverfahrens die städtebauliche Neuordnung einer ca. 2 ha großen Fläche dar (Konversion des ehemaligen Geländes des Bundeswehr-Institutes und veränderte Nutzungsvorstellungen für die nördlich davon gelegene Fläche des heutigen Zentralplatzes mit ehemaligem Hertie-Gebäude).

Dieser zentrale Teilbereich wird räumlich entlang der Bebauung folgender Straßenabschnitte begrenzt:

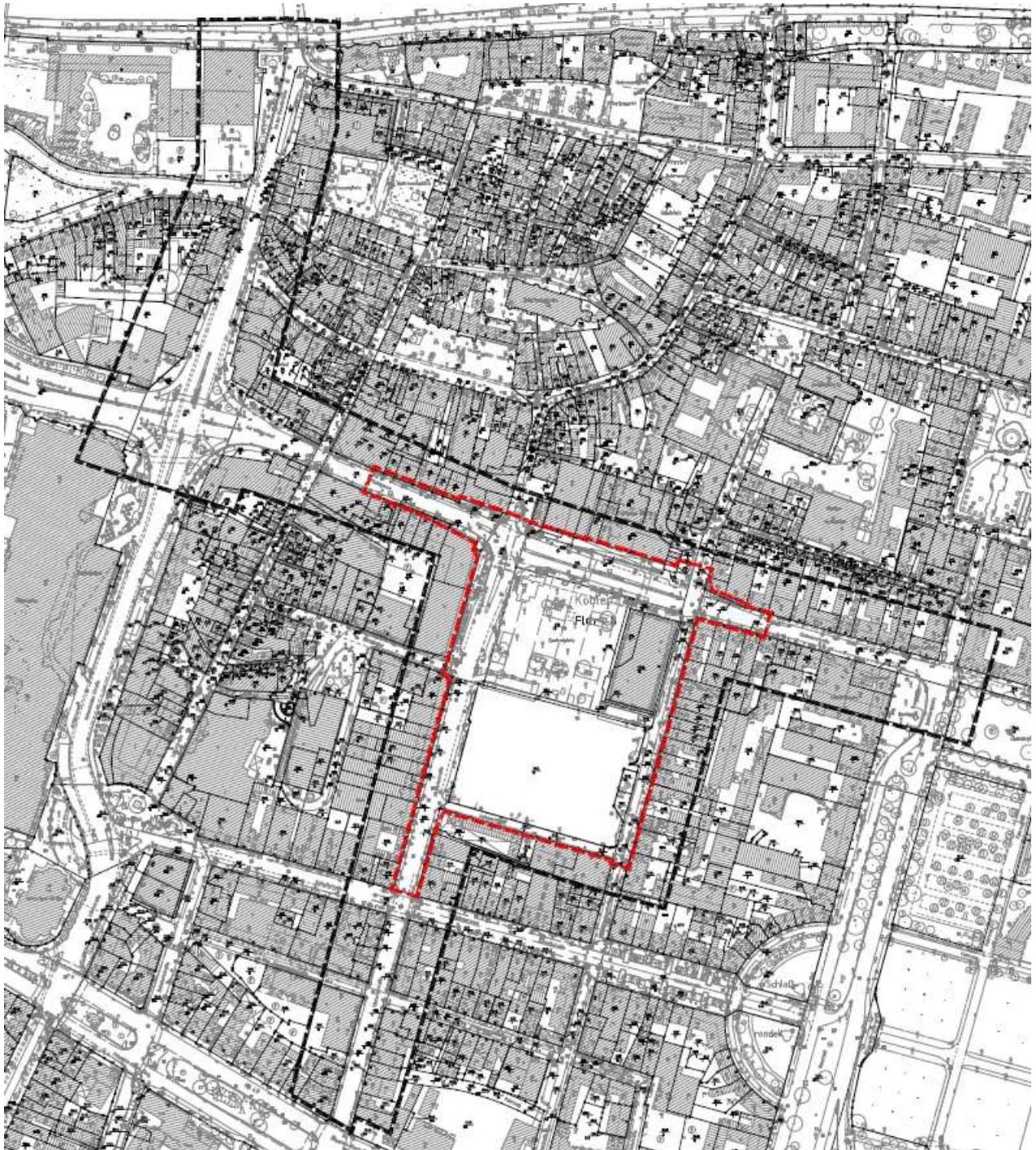
- Im Norden: Pfulgasse / Clemensstraße
- Im Osten: Casinostraße
- Im Süden: Luisenstraße
- Im Westen: Viktoriastraße und Gördenstraße

Der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplanes, für den kein städtebaulicher Regelungsbedarf für die vorhandene Bausubstanz besteht und dessen Einbeziehung in den Geltungsbereich sich allein aus den festzusetzenden passiven Schallschutzmaßnahmen ergibt, wird räumlich wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Nordwesten durch die Straßenbereiche (inkl. angrenzender Bebauung) Pfulgasse, Hohenfelder Straße, An der Moselbrücke bis zur Mosel
- Im Osten durch die Straßenbereiche (inkl. angrenzender Bebauung) Clemensstraße bis zum Kreuzungsbereich Deinhardplatz / Clemensplatz / Poststraße
- Im Süden und Südwesten durch die Straßenbereiche (inkl. angrenzender Bebauung) der Viktoriastraße und Gördenstraße

Die genaue Lage und Abgrenzung des zentralen und des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

Begründung



**Abb. 2: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 3  
(Blatt 1 und Blatt 2)**

## Begründung

Aufgrund des o.a. unterschiedlichen städtebaulichen Regelungsbedarfs besteht die Planurkunde des Bebauungsplanes aus

- der Planurkunde Blatt 1: Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans und Darstellung des Anschlussbereiches der Planurkunde Teil 2 im Maßstab 1 : 1.000 und
- der Planurkunde Blatt 2: Zentraler Bebauungsplanbereich mit der Fläche des Zentralplatzes, der südlich angrenzenden ehemaligen Liegenschaft des Bundes sowie den angrenzenden Straßen im Maßstab 1 : 500.

Die Planurkunde Blatt 1 kennzeichnet nach Maßgabe der schalltechnischen Untersuchungen die Fassadenbereiche von Gebäuden, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Die Planurkunde Blatt 1 umfasst somit nur Festsetzungen im Sinne eines einfachen Bebauungsplans, während Blatt 2 den Bebauungsplanbereich mit qualifizierten Festsetzungen umfasst. Die textlichen Festsetzungen gelten, mit Ausnahme der Ziffer 6 (passive Schallschutzmaßnahmen), die für den gesamten Geltungsbereich gilt, nur für den Geltungsbereich Blatt 2, vgl. auch Punkt 2.1 Änderung bzw. Ergänzung bestehender Bebauungspläne.

## 2.4 Historie des Zentralplatzes

Der Zentralplatz ist keine historische Platzanlage, sondern ein Produkt der Nachkriegszeit und des Wiederaufbaus. Bis zum Bau der mittelalterlichen Stadtmauer, die vor dem Zweiten Weltkrieg noch diagonal über den heutigen Zentralplatz verlief, sind im Bereich des heutigen Zentralplatzes keine historischen Baureste nachgewiesen.

Erste größere Bautätigkeiten gab es im Rahmen der ersten Bauphase der Stadtmauer ab 1242, wobei die Befestigungsanlage im Zentralplatzbereich vermutlich zunächst nur als Erdwall ausgeführt wurde. Erst ab 1276 wurde dort eine Mauer errichtet. Sie reichte von der Görgenpforte in der Görgengasse bis zur Schuhpforte im Bereich des heutigen Schängel-Centers. Dazwischen lagen noch zwei der üblichen Halbtürme im Mauerverlauf. Dieser Bereich wurde Wassersturmsmauer genannt und existierte in Teilen noch bis zum Bau der Tiefgarage in den 1960er Jahren.

In kurfürstlicher Zeit (ab dem 17. Jahrhundert) verlief im Vorfeld nach Süden hin ein Teil der bastionierten Befestigungsanlagen. Diese wurden beim Schlossbau und besonders mit Anlage der Clemensstraße in großen Teilen entfernt.

Bereits Ende des 17. Jahrhunderts wurde die Anlage einer Magazinstraße im südlichen Bereich des heutigen Zentralplatzes geplant, aber erst im 18. Jahrhundert in anderer Form und zu anderen Zwecken verwirklicht. Die neue Magazinstraße erhielt ihren Namen durch das von 1835 bis 1837 erbaute preußische Proviantmagazin Nr. 6, das sich anstelle des 2005 abgebrochenen Hauses der Begegnung zwischen der Casino- und Viktoriastraße auf einer Länge von 108 und einer Breite 22 Metern im südlichen Bereich des heutigen Zentralplatzes erstreckte. Der mächtige Bruchsteinbau bestand aus drei Geschossen und Mezzaningeschoss. Sein Vorläufer war das bereits 1833 vollendete Proviantmagazin Nr. 5 in Höhe des ehemaligen „Residenz“-Gebäudes. Beide Objekte wurden nach Kriegszerstörung 1951/1953 abgebrochen und durch französische Bauten für die französische Besatzung ersetzt. So entstanden auf dem ehemaligen Magazingrundstück u. a. das Foyer du Soldat, das 1957 als Haus der Begegnung an die Bundeswehr übergang, ein Kino, das spätere „Residenz“, sowie eine Polyklinik, die 1962 dem Hygienisch-Medizinischen Institut der Bundeswehr übergeben wurde.

**Begründung**

Im Gegensatz zu der durch die französische Besatzung und den deutschen Staat forcierte Bebauung des staatlichen Magazingrundstücks dauerte der Neuaufbau des städtischen Geländes um die in großen Teilen erhalten gebliebene Wasserturmsmauer wesentlich länger. Erst der 1957 erarbeitete Aufbauplan für die Innenstadt berücksichtigte die Erschließung des Geländes in Form eines Zentralplatzes, der zum Kernstück und Mittelpunkt der aufstrebenden Großstadt werden sollte. Diesem städtebaulichen Anspruch und Ziel entsprechend entschied der Stadtrat – allerdings mit nur einer Stimme Mehrheit – 1962 den völligen Abbruch der Wasserturmsmauer.



**Abb. 3: Der Zentralplatz 1960<sup>1</sup>**

## **2.5 Städtebauliche Bestandsanalyse Zentralplatzbereich**

Das Bebauungsplangebiet hat hinsichtlich des städtebaulichen Erscheinungsbildes und der Nutzungen einen sehr heterogenen Gebietscharakter. Der Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt innerhalb des gesamten inneren Geltungsbereiches als Art der baulichen Nutzung ein MK-Gebiet (Kerngebiet gem. § 7 BauNVO) dar. Die im Folgenden aufgezählten aktuell vorliegenden Nutzungsarten belegen hinsichtlich ihrer Zulässigkeit den Baugebietscharakter eines Kerngebietes. Des weiteren ist im Bebauungsplangebiet eine vertikale Gliederung von unterschiedlichen Nutzungen erkennbar. Die Nutzungen im Erdgeschoss unterscheiden sich oftmals von den Nutzungen der darüberliegenden Geschosse.

<sup>1</sup> Fotoquelle: [http://www.koblenz.de/bauen\\_wohnen/forum\\_mittelrhein\\_historie.html](http://www.koblenz.de/bauen_wohnen/forum_mittelrhein_historie.html)

## Begründung

An der westlichen Plangebietsabgrenzung entlang der Viktoriastraße dominiert überwiegend eine 5 bis 6-geschossige, geschlossene Blockbebauung mit Einrichtungen von Dienstleistungen wie eine Bank (Commerzbank), Gastronomie, Einzelhandelsbetrieben und kleineren Läden. Der überwiegende Teil dieser Nutzungen befindet sich im Erdgeschoss. In den übrigen Geschossen befindet sich eine gemischte Nutzung, zum Teil Büronutzungen und sonstige Dienstleistungen (Ärzte, Notare), vereinzelt auch Wohnnutzung. Gegenüber der östlich zur Viktoriastraße anschließenden Luisenstraße befindet sich eine Fußgängerpassage, welche die Viktoriastraße mit der Straße „Altlöhrtor“ (Parkhaus Kaufhof) verbindet. Nördlich der zur Viktoriastraße anschließenden Straße „Altlöhrtor“, entlang der Gördenstraße, dominieren großvolumige Geschäftshäuser (Kaufhaus C&A, Einzelhandelsbetriebe und kleinere Läden, u.a. für Schuhbedarf, Büro- u. Verwaltungsnutzung) das Erscheinungsbild im nordwestlichen Plangebiet.

Die Höhenentwicklung und Fassadengestaltung der nördlich zum Zentralplatz angrenzenden Gebäude entlang der Clemensstraße unterscheidet sich von den angrenzenden baulichen Strukturen. Hier liegt das 4-geschossige Schängel-Center mit zahlreichen Nutzungen der Gastronomie, Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen (Fitness-Studio), Vergnügungsstätten (Discothek Agostea) sowie ein Parkhaus. Durch eine integrierte Fußgängerpassage besteht zudem eine fußläufige Verbindung von der Clemensstraße zur Altstadt (Entenpfuhl). Unmittelbar an das Schängel-Center nördlich angrenzend befindet sich ein 12-geschossiges Bürogebäude der Stadtverwaltung Koblenz. Westlich grenzt eine 9-geschossige Bank (Dresdner Bank) und am verkehrlichen Kreuzungspunkt Pfulgasse / Entenpfuhl ein Kaufhaus (Sinn-Leffers), welches sich über 5 Geschosse erstreckt, an. Das städtebauliche Erscheinungsbild wird an der nördlichen Platzabgrenzung des Zentralplatzes neben den Gebäudehöhen durch die Fassadengestaltung dominiert. Das Schängelcenter, entstanden durch eine Sanierung des ehemaligen GEWA-Kaufhauses ist durch eine großflächige Fassadenverglasung (u.a. das Treppen- / Lifthaus an der Gymnasialstraße), farbliche und architektonische Akzentuierungen (Lamellen) der Fassade gekennzeichnet.

Die Bebauung an der Casinostraße bildet die östliche Abgrenzung des zentralen Geltungsbereiches. Hier sind die Nutzungen des Erdgeschosses vielfältig und beinhalten u.a. Büronutzungen, Gastronomie, kleinere Läden und Einzelhandel. Die Gebäude sind durchgehend 4-geschossig, wobei in den obersten Geschossen ein insgesamt etwas höherer Wohnanteil als in der Viktoriastraße anzutreffen ist. Gegenüber dem auf dem Zentralplatz stehenden ehemaligen Hertie-Gebäude befindet sich zudem eine Fußgängerpassage (Casino-Passage), welche die Casinostraße mit der Clemensstraße verbindet. Der Zustand einzelner Gebäude entlang der Casinostraße weist ebenfalls einen hohen Modernisierungs- und Renovierungsbedarf auf.

Entlang der östlich anschließenden Casinostraße erstreckt sich in Teilbereichen von der südlich gelegenen Schloßstraße bis zur Luisenstraße in der Erdgeschossebene ein großflächiges Möbelhaus (Wernecke), welches durch eine öffentliche Passage (Wernecke-Passage) durchquert werden kann. In den Obergeschossen der Eckbebauung Casinostraße / Luisenstraße sind Arztpraxen anzutreffen. Ein eingeschossiger Gewerbe- und Handwerksbetrieb ist in der Luisenstraße ebenfalls vorhanden. Die Höhenentwicklung der Gebäude an der südlichen Abgrenzung des inneren Geltungsbereiches unterscheidet sich wesentlich von den umliegenden Gebäudestrukturen und reicht von einem Geschoss (Gewerbe- und Handwerksbetrieb) bis zur 6-geschossigen Gebäudehöhe im östlichen Bereich der Luisenstraße. Der Zustand einzelner Gebäude entlang der Luisenstraße weist einen hohen Modernisierungs- und Renovierungsbedarf auf.

Der Zentralplatz und das Areal der ehemaligen militärischen Liegenschaft sind vollständig von Straßen umgeben, im Norden von der Pfulgasse, im Osten von der Casinostraße, im Süden

### Begründung

von der Luisenstraße und im Westen von der Viktoriastraße und der Görgenstraße. Unter dem Zentralplatz befindet sich eine Tiefgarage (Zufahrt über die Viktoriastraße und Ein- u. Ausfahrt über die Casinostraße), oberirdisch ist dieser Bereich in der heutigen Situation weitgehend milder genutzt.

Gestalterisch weist der Zentralplatz einige Defizite auf; die angelegten Grüninseln mit einzelnen Büschen und Bäumen sind als wahllos verstreute Grünflächen anzusehen, die insbesondere um die Eingänge und Zufahrten zur Tiefgarage angelegt wurden. Sie bieten praktisch keine Gestalt- und Aufenthaltsqualität. Das Material der Platzfläche ist in einem schlechten Zustand, es fehlen zudem zeitgemäße Möblierungselemente des Platzes.

Im östlichen Bereich des Zentralplatzes, angrenzend zur Casinostraße, liegt ein großvolumiges, ca. 24 m hohes Gebäude des ehemaligen Hertie-Kaufhauses. Dessen Teilnutzung beschränkt sich in der heutigen Situation ausschließlich auf das Erdgeschoss, in dem Einzelhandel (KiK-Textildiskont, Zeeman) anzutreffen ist. Die drüberliegenden Geschosse liegen überwiegend brach. Des Weiteren weist das ehemalige Hertie-Gebäude Gestaltungsdefizite (Fassade) auf und bildet eine sehr unattraktive Platzwand am Zentralplatz.

Im Zuge einer gutachterlichen Innenstadtanalyse<sup>1</sup> wurden sämtliche erkennbaren Leerstände der Koblenzer Innenstadt erhoben. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde eine Leerstandsquote von ca. 3 % gegenüber der gesamten innerstädtischen Verkaufsfläche und ca. 6 % bezogen auf die Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe ermittelt.

Im Bebauungsplangebiet sind Leerstände primär an der östlichen Plangebietsabgrenzung entlang der Casinostraße anzutreffen. Innerhalb der Casinopassage, welche die Casinostraße und die Clemensstraße in einem 90-Grad-Winkel verbindet, befinden sich 3 leerstehende Ladenlokale, deren Räumlichkeiten von ca. 45 qm bis 120 qm reichen. Für die Leerstände der Casinopassage (Nr. 13 u. 15-19) gilt, dass eine Nachvermietung an hochwertigen Nutzungen wegen der unattraktiven Räumlichkeiten und der schlechten Einsehbarkeit ausgeschlossen werden kann.<sup>2</sup>

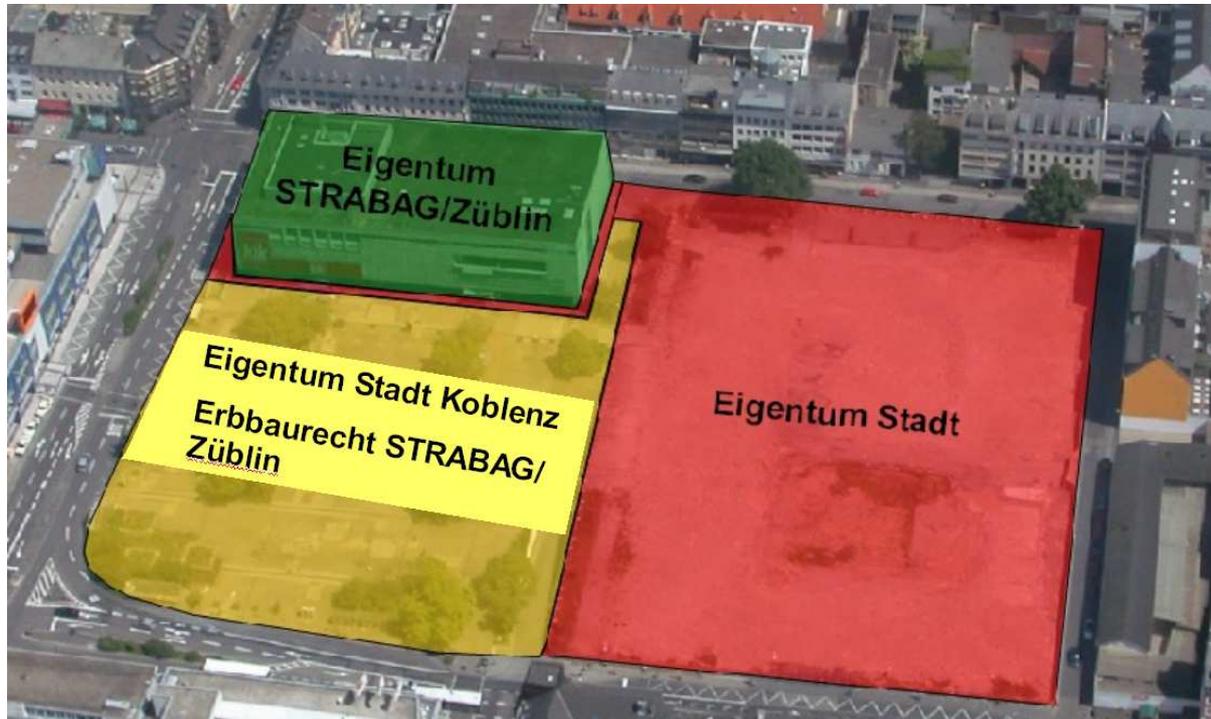
Ein weiterer Leerstand im Erdgeschoss befindet sich in der Casinostraße Nr. 27 (ca. 100 qm). Durch eine verwinkelte Gebäudeform und ungünstige Zugänge zu den eigentlichen Geschäftsräumen ist eine ansprechende Nutzung ohne Umbau der Eingangssituation kaum zu erwarten, eine Vermietung an Einzelhandel oder Dienstleistung ist erst nach einer Umstrukturierung denkbar, verbunden mit positiven Impulsen, vor allem durch eine Neugestaltung des Zentralplatzes.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Die Innenstadt von Koblenz als Einzelhandelsstandort unter besonderer Berücksichtigung der Planungen für den Zentralplatz / GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Koblenz), April 2007, S 27

<sup>2</sup> ebenda, S 98

<sup>3</sup> ebenda, S 99

## Begründung

**2.6 Eigentumsverhältnisse**

**Abb. 4: Schematische Darstellung der Eigentumsverhältnisse<sup>1</sup> Zentralplatz und des südlich angrenzenden Bereiches**

Die unbebauten Bereiche des Zentralplatzes und aus der Konversionsfläche des ehemaligen Geländes der Bundeswehr-Institutes, wie die angrenzenden Verkehrsflächen und die südliche Freifläche (Gemarkung Koblenz Flur 8, Flurstücke 1102/10, 1102/12 u. 1102/16) sowie die nördliche heutige Platzfläche (Gemarkung Koblenz Flur 8 Flurstücke 213/44, 1095/16, 1095/17, 1102/6, 1102/7, 1102/8) sind aktuell im Eigentum der Stadt Koblenz.

Im Bereich des unbebauten Bereiches des Zentralplatzes, der Parzelle 213/44, besteht ein Erbbaurecht zugunsten der Strabag Projektentwicklung GmbH. Dieses Erbbaurecht sichert die Haltung der dort unterirdisch vorhandenen zweigeschossigen Tiefgarage mit ca. 450 Stellplätzen. Die Strabag Projektentwicklung GmbH ist auch Eigentümerin der Parzellen 213/7 und 1095/15 (ehemaliges Hertiegebäude).

<sup>1</sup> Quelle: [http://www.koblenz.de/bauen\\_wohnen/forum\\_mittelrhein\\_eigentumsverhaeltnisse.html](http://www.koblenz.de/bauen_wohnen/forum_mittelrhein_eigentumsverhaeltnisse.html)

Begründung

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV)**

Nach der Herstellung des Benehmens im Innenausschuss des Landtages hat der Ministerrat in seiner Sitzung am 7. Oktober 2008 die Rechtsverordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) beschlossen. Das neue LEP IV trat am 25. November 2008 in Kraft .

Koblenz stellt einen Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung und oberzentralen Funktionen (Koblenz / Mittelrhein / Lahn) dar<sup>1</sup>. Es sollen die oberzentralen Funktionen im Oberzentrum Koblenz einschließlich der oberzentralen Verknüpfungsfunktion im Schienenschnellverkehr in Montabaur (ICE-Bahnhof) ausgebaut und mit den zentralörtlichen Funktionen der übrigen zentralen Orte verknüpft werden.<sup>2</sup> Es soll der Ausbau in der Region als Logistik-Standort (A 61, A 48, Rheinhafen, Bahnanbindung) und im IT-Medienbereich erfolgen, des weiteren sind die Potentiale in den Bereichen der Verwaltung, Bundeswehr und der Gesundheitswirtschaft zu prüfen. Die Bundesgartenschau 2011 soll zur regionalen Identität der Stadt und zur Stärkung weicher Standortfaktoren genutzt werden, des weiteren sollen die Potentiale des Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ und des Welterbes „Limes“ ausgebaut und genutzt werden. Die Ausgestaltung des Entwicklungsbereiches Koblenz / Mittelrhein / Lahn soll durch erhöhte Kooperationen der Städte Koblenz, Neuwied, Andernach, Bendorf, Lahnstein und Mayen (sog. „Herzstädte“) gefördert werden<sup>3</sup>. Vorrangige Beispiele für Projekte mit standortbezogener Dimension stellen für Koblenz Technologiekonzepte, Konversionsprojekte und die Bundesgartenschau 2011 dar<sup>4</sup>.

Koblenz ist als eines der fünf Oberzentren (OZ) neben Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System von großräumigen Verkehrsachsen und hat eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Die genannten Funktionen sind zu sichern.<sup>5</sup>

Des weiteren stellt Koblenz als Teil des Gebietes Koblenz-Neuwied-Andernach-Mayen einen klimatischen Belastungsraum dar. Für diese Räume, deren Siedlungen thermisch stark belastet sind und somit eine schlechte Durchlüftung vorliegt, sind Luftaustauschbahnen und Ausgleichsräume bedeutsam und in der Bauleitplanung zu sichern. Daher ist hier von den Gemeinden der erforderliche Handlungsbedarf besonders zu prüfen.<sup>6</sup>

Innerhalb des funktionalen Netzes des öffentlichen Verkehrs, das Schienen- und Busstrecken sowie leistungsfähige Umsteigeanlagen definiert, liegt die Stadt Koblenz innerhalb der großräumigen Schienenverbindungen „Rheinstrecke Köln / Bonn - Koblenz - Mainz - Ludwigshafen / Mannheim und „Moselstrecke Koblenz - Trier und weiter in Richtung Luxemburg“. Somit werden hier Verdichtungsräume in Deutschland und Europa miteinander verknüpft.<sup>7</sup>

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 68  
<sup>2</sup> ebenda, S. 69  
<sup>3</sup> ebenda, S. 69  
<sup>4</sup> ebenda, S. 70/71  
<sup>5</sup> ebenda, S. 86  
<sup>6</sup> ebenda, S. 128/129  
<sup>7</sup> ebenda, S. 149

**Begründung**

Koblenz liegt innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Oberes Mittelrheintal“ das eine landesweite Bedeutung als zentrale landschaftliche Leitstruktur im Rheinischen Schiefergebirge, welches sich über Landesgrenzen fortsetzt, einzigartige Landschaft durch Talgröße, hohe Reliefenergie, markante Reliefformen, Steillagenweinbau und hohe Dichte an Burgen und historischen Ortsbildern, UNESCO-Weltkulturerbe mit historischen Kulturlandschaften von weltweiter Bedeutung und Naherholung hat.<sup>1</sup> Des weiteren liegt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied, das eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Talsystem des Rheins, somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur, primär die Osthänge (Kulisse, optische Rahmensetzung), als landschaftliches Umfeld des Verdichtungsraumes mit hoher Bedeutung für die stadtnahe Erholung und überörtliche Naherholung hat.<sup>2</sup> Hinsichtlich der Schutzgüter Landschaft und Kulturgüter liegt Koblenz im nördlichen Bereich des Gebietes, das im Jahre 2002 auf Antrag der Länder Rheinland-Pfalz und Hessen als Welterbe „Oberes Mittelrheintal“ in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen wurde. Die UNESCO-Konvention zum Schutz des Weltkultur- und Naturerbes definiert in Art. 1 das Kulturerbe als bestehend aus Denkmälern, Ensembles und Stätten und das Naturerbe als Naturgebilde, geologische und physiografische Erscheinungsformen bzw. Gebiete sowie Naturstätten und Kulturlandschaften.<sup>3</sup> Im folgenden werden die für den Bebauungsplan relevanten Ziele, Grundsätze und die Begründung/ Erläuterung des LEP IV wiedergegeben.<sup>4</sup>

**Ziele (Z) (Zentrale-Orte-Struktur):**

- **Z35:** Die fünf Oberzentren (OZ) Koblenz, Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen sind Standorte oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System der großräumigen Verkehrsachsen und in ihrer besonderen Versorgungs- und Entwicklungsfunktion zu sichern.

Die Bausteine des durch den Bebauungsplan verfolgten Vorhabens Forum Mittelrhein, bestehend aus einem öffentlichen Kulturbau (Mittelrhein-Museum, Mediathek, Präsentations- und Informationszentrum Mittelrhein, Tourist-Info), einem Einzelhandelsgebäude (mit max. 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inkl. einzelhandelsnahen Dienstleistungen) und einer den o.a. Kulturbau umgebenden öffentlichen Platzfläche, entsprechen als oberzentrale Einrichtungen dem o.a. Ziel.

**Ziele (Z) (Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen, Großflächiger Einzelhandel):**

- **Z57:** Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht.(...).

**Begründung/ Erläuterung zu Z 57:** Das Zentralitätsgebot sichert die vorrangige Zuordnung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Orten und betrifft sowohl Betriebe, die ganz oder teilweise der Deckung des örtlichen Bedarfs dienen, als auch alle sonstigen Betriebe des großflächigen Einzelhandels.(...).

Das geplante Einzelhandelsvorhaben als Baustein des Forum Mittelrheins entspricht durch die Lage im Oberzentrum diesem Ziel.

<sup>1</sup> ebenda, S. 177

<sup>2</sup> ebenda, S. 181

<sup>3</sup> ebenda, S. 196

<sup>4</sup> Erläuterung: Ziele und Grundsätze der Landesplanung: Bei den Zielen der Raumordnung handelt es sich um verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen. Sie sind ... als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Demgegenüber handelt es sich bei den Grundsätzen der Raumordnung um allgemeine Aussagen als Vorgabe für nachfolgende Ermessens- und Abwägungsentscheidungen, insbesondere bei der Regional- und Bauleitplanung.

## Begründung

- **Z 58:** Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt-relevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

**Begründung/ Erläuterung zu Z 58:** Der großflächige Einzelhandel leistet einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte. Die städtebauliche Integration des Einzelhandels soll spürbare Schwächungen von Innenstadtfunktionen vermeiden. Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten (»Sondergebiete großflächiger Einzelhandel« gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen. Dies gilt insbesondere für Ober- und Mittelzentren, kann aber auch im Einzelfall für die Ansiedlung von Nahversorgungszentren in Grundzentren eine erforderliche Grundlage darstellen(...). Grundsätzlich sind für die Ansiedlung und den Ausbau des großflächigen Einzelhandels dort Grenzen zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes selbst und/ oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt würde. Mit der Abgrenzung von Nah- und Mittelbereichen innerhalb von Ober- und Mittelzentren wird ermöglicht, auch wesentliche Beeinträchtigungen in Teilbereichen von zentralen Orten zu berücksichtigen.

**Z 60:** Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgesetz). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

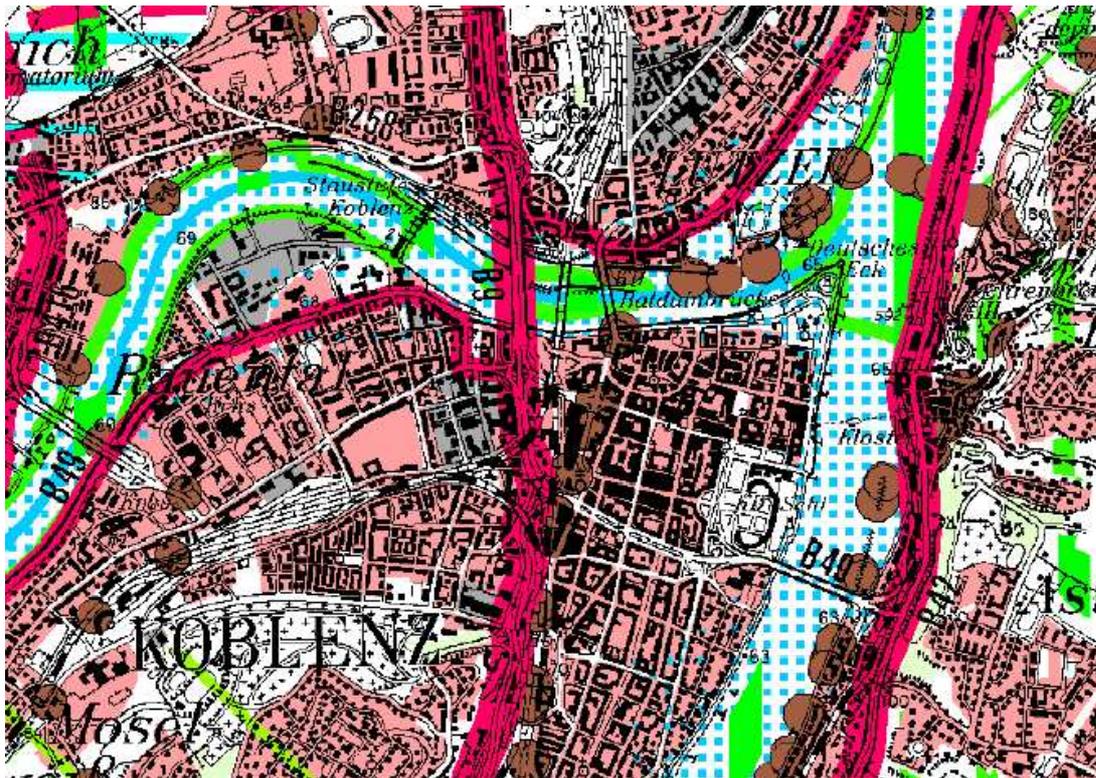
Durch die zentrale innerstädtische Lage des geplanten Einzelhandelsvorhabens sowie durch die bisherige Einzelhandelsnutzung auf dem Zentralplatz (ehem. Hertiegebäude) und den vorhandenen Einzelhandelsnutzungen im direkt angrenzenden städtebaulichen Umfeld liegt ein städtebaulich integrierter Bereich vor. Die im Sanierungsgebiet festgestellte Funktionsschwäche in diesem Bereich soll durch das Forum Mittelrhein behoben werden. Ziel ist es u.a. ein attraktives innerstädtisches Zentrum zu entwickeln. Dieses soll gleichermaßen für Touristen als auch für Einkäufer und Erlebnissuchende einen Anreiz bilden, den Platz aufzusuchen und einen Anstoß bilden die Stadt zu besuchen. Durch die Bausteine des Forum Mittelrhein werden die Grundlagen für die Zielerfüllung geschaffen. Dem städtebaulichen Integrationsgebot wird somit entsprochen. Im Rahmen der aktuell in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzeption für die Stadt Koblenz (vgl. Punkt 5.7.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz 2008) wird der Bereich des geplanten Einzelhandelsvorhabens ein Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Koblenz sein. In dem Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz werden auch das angemessene Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten beachtet. Der generelle Nachweis der „Innenstadtverträglichkeit“ des Einzelhandelsbausteines im Forum Mittelrhein wurde bereits im Jahre 2007 gutachterlich untersucht<sup>1</sup> und für die o.a. Verkaufsflächengröße generell bestätigt. Die Konkretisierung des Einzelhandelsgutachtens Zentralplatz/ Forum Mittelrhein in Form einer Auswirkungsanalyse, einschließlich der regionalen Auswirkungen i.V. mit dem Nachweis der Beachtung des Nichtbe-

<sup>1</sup> Die Innenstadt von Koblenz als Einzelhandelsstandort unter besonderer Berücksichtigung der Planungen für den Zentralplatz / GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Koblenz), April 2007

Begründung

einträchtigungsgebotes erfolgte in einem weiteren Gutachten<sup>1</sup> (vgl. Punkt 5.7.2 Wirkungsanalyse zu den potenziellen wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens und Anlage der Begründung).

**3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006**



**Abb. 5: Auszug Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006**

Der wirksame Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006<sup>2</sup> stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 folgende Aussagen dar<sup>3</sup>:

**Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 (Planurkunde 1):**

- Siedlungsfläche (rosa)
- Kernbereich u. Rahmenbereich UNESCO-Welterbe Mittelrheintal (braun gepunktet)
- großräumige Verbindung im funktionalen Straßennetz (dunkelrosa, breite Strichstärke)

<sup>1</sup> Auswirkungsanalyse innerstädtisches Einkaufszentrum „Forum Mittelrhein“, Koblenz - wesentliche Ergebnisse - ; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH im Auftrag der Stadt Koblenz, Ludwigsburg, Januar 2009

<sup>2</sup> Der neue regionale Raumordnungsplan der Region Mittelrhein-Westerwald wurde mit der Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids des Ministeriums des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz (Oberste Landesplanungsbehörde) im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 10.07.2006 verbindlich

<sup>3</sup> Hinweis: Der überwiegende Bereich des Bebauungsplangeltungsbereiches wird in der Planurkunde des RROP Mittelrhein-Westerwald 2006 durch das Symbol „Oberzentrum“ (Zentrale Orte) überdeckt. Bei der Abb. 5 s.o. wurde dieses Symbol ausgeblendet.

## Begründung

**Geltungsbereich mit Fläche des Zentralplatzes, der südlich angrenzenden ehemaligen Liegenschaft des Bundes sowie den angrenzenden Straßen (Planurkunde 2):**

- Siedlungsfläche (rosa)

Der Regionale Raumordnungsplan besteht aus einer Plankarte (s.o.) und einem Textteil in dem die einzelnen Absätze durch Ziele (Z) und Grundsätze (G) charakterisiert und zu denen Begründungen und Erläuterungen gegeben werden. Nachrichtliche Übernahmen aus dem Landesentwicklungsprogramm sind durch Zn für Ziele und Gn für Grundsätze gekennzeichnet.<sup>1, 2</sup> Im Kapitel 2.2.5 des o.g. Textteils treffen folgende, für den Einzelhandel formulierte Ziele und Grundsätze auf das Planvorhaben zu:<sup>3</sup>

## Ziele (Z):

- *Z1: Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in zentralen Orten vorzusehen (Konzentrationsgebot) und in der Regel in engem fäumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen (städtebauliches Integrationsgebot) zu errichten.*

Nachrichtliche Übernahmen (Zn) aus dem Landesentwicklungsprogramm<sup>4</sup>:

- *Zn: Durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben darf die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot)*

## Grundsätze (G):

- *G2: In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.*
- *G4: Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).*
- *G5: Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.*

Darüber hinaus werden im Textteil des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2006 im Kapitel 2.3.1. folgende Grundsätze zur Stadterneuerung und Stadtsanierung formuliert:<sup>5</sup>

- *G1: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sollen nicht nur zur Sanierung von Stadt- und Ortskernen beitragen sondern insbesondere auch die Funktionen von Städten und Gemeinden im jeweiligen Versorgungsbereich stärken.*

<sup>1</sup> Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 - Textteil - Allgemeine Hinweise

<sup>2</sup> Anmerkung: Diese werden noch gemäß aktuell rechtskräftigem LEP IV angepasst

<sup>3</sup> Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 - Textteil - S. 18

<sup>4</sup> Hinweis: Im RROP wird noch der LEP III zitiert

<sup>5</sup> Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 - Textteil - S. 19

**Begründung**

*Begründung / Erläuterung: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und Entwicklungsmaßnahmen sollen zur Entwicklung von Gemeinden, Gemeindeteilen oder Flächen der Konversion, für gemeindeübergreifende Gewerbe- oder Industriegebiete bzw. Wohngebiete und zur großräumigen Entwicklung sonstiger Brachflächen eingesetzt werden.*

- *G2: Der städtebaulichen Erneuerung im Oberzentrum Koblenz kommt eine besondere Bedeutung zu.*

*Begründung / Erläuterung: Ein besonderer städtebaulicher Erneuerungsbedarf für das Oberzentrum Koblenz ergibt sich für die Konversionsflächen, die besonderen städtebaulichen Anforderungen für den Einzelhandel mit Versorgungsfunktion für die Region und die Anforderungen an Koblenz als Dienstleistungs- und Behördenstandort. Koblenz bildet zugleich das Eingangstor für den Tourismus in die berühmten , z.T. weltbekannten Tourismusregionen von Mittelrhein, Mosel und Lahn.*

Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplanes. Es wird an dieser Stelle auf die bisherigen Ausführungen zum LEP IV und auf die nachfolgende Begründung, insbesondere zum Punkt 5.7 Einzelhandelsrelevanz verwiesen.

**3.3 UNESCO-Welterbe Welterbegebiet „Oberes Mittelrheintal“**

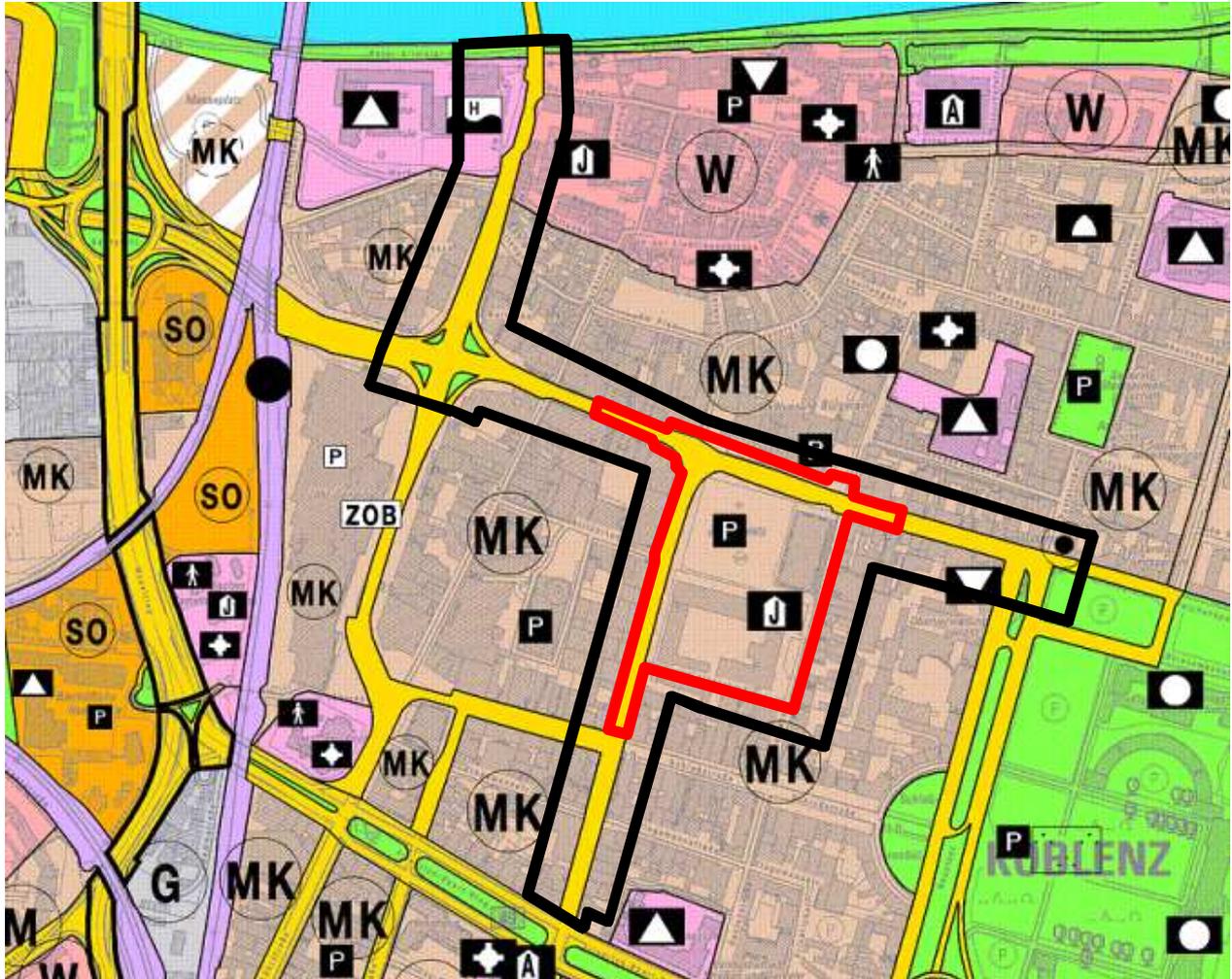
Die Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft, Kultur und Kommunikation (UNESCO) setzt sich weltweit für den Schutz und die Erhaltung von Kultur- und Naturgütern ein, die von außergewöhnlicher und universeller Bedeutung für die gesamte Menschheit sind. Die enge Verbindung von Natur und Denkmalschutz stellt ein besonderes Kennzeichen ihrer 1972 aufgestellten Welterbekonvention dar. Im September 2003 wurde das „Obere Mittelrheintal“ in den Status eines Schutzgebietes von Weltrang gehoben. Für das Koblenzer Stadtgebiet verdienen folgende prägende Elemente besondere Beachtung:

- „Moselmündung in den Rhein mit dem Deutschen Eck: prägend sind das Kaiser-Wilhelm-Denkmal am Deutschen Eck, die baumbestandene Uferzone, der gegenüberliegende Festungshang und die Festungsanlage von Koblenz;
- Die Uferzonen entlang der Kernstadt mit der ehemaligen Insel Oberwerth und den Rheinanlagen: prägend sind Uferzonen mit der Gebäudesilhouette und den begleitenden Grünstrukturen, einzelne herausragende Gebäude mit historischem Charakter wie z. B. Basilika St. Kastor, neues Schloss, Dikasterialgebäude und Festung Ehrenbreitstein
- Auf der Anhöhe über dem Zusammenfluss von Rhein und Mosel liegt die Festungsanlage Ehrenbreitstein: prägend sind die Ausformungen des Reliefs mit dem Bergrücken oberhalb des Ortskerns von Ehrenbreitstein und die Stützmauern als technische Anlage der verkehrlichen Einrichtungen Bahn und Bundesstraße;
- Die Rheintalhänge auf der rechten Rheinseite, ihre terrassenartig gestufte Bebauung und die darin eingefügten Offenlandbereiche: prägend sind im Gesamtbild der Ortsteile die einzelnen Kirchtürme und vorgeschobenen Gebäude auf den exponierten Hanglagen.

Im Welterbegebiet werden zwei unterschiedliche Gebietstypen – Kernbereich und Rahmenbereich – unterschieden. Der zentrale Bebauungsplanbereich liegt innerhalb des Kernbereiches des UNESCO-Welterbe Welterbegebiet „Oberes Mittelrheintal“.

Begründung

### 3.4 Wirksamer Flächennutzungsplan



**Abb. 6: Wirksamer Flächennutzungsplan und Bebauungsplangeltungsbereich (Stand Vorentwurf)**

#### Planurkunde Blatt 1: Gesamter Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 3

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Planurkunde 1) Flächen für Kerngebiete (MK) und Straßenverkehrsflächen dar. Ausgenommen hiervon sind im Norden des Plangebietes dargestellte Wohnbauflächen (östlich der Straße An der Moselbrücke) und Gemeinbedarfsflächen (hier westlich der Straße An der Moselbrücke).

Als Straßenverkehrsflächen sind im westlichen Bebauungsplangebiet die von Norden (Anschluss Balduinbrücke) nach Süden zum Anschluss Friedrich-Ebert-Ring verlaufenden Straßen „An der Moselbrücke“ / Hohenfelder Straße und die von Westen (Anschluss Saarplatz / Europa-Brücke) nach Osten sich erstreckende Straße „Am Wöllershof“. Beide genannten Verkehrsachsen bilden einen Kreuzungspunkt, innerhalb dessen Grünflächen (Straßenverkehrsgrün) im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Die Straßenverkehrsflächen östlich dieses Kreuzungspunktes sind die Pfulgasse und die Clemensstraße. Von der Straßenverkehrsfläche Pfulgasse

### Begründung

se verläuft die Görgen- / Viktoriastraße nach Süden mit einem Kreuzungspunkt zur Schloßstraße.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes enthält symbolhafte Darstellungen einzelner Einrichtungen. Im Norden des Bebauungsplangebietes, östlich der Straße An der Moselbrücke ist innerhalb der Gemeinbedarfsfläche der Standort des Hallenbades durch ein Symbol charakterisiert. Innerhalb der Flächen für Kerngebiete (MK) ist im östlichen Bebauungsplangebiet am Kreuzungspunkt der Clemensstraße / Straße Neustadt ein Symbol für Gebäude und Einrichtungen, die kulturellen Zwecken dienen (Stadttheater am Deinhardplatz), dargestellt.

### **Planurkunde Blatt 2: Zentraler Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 3**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im zentralen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Planurkunde 2) ebenfalls Flächen für Kerngebiete (MK) und Straßenverkehrsflächen dar. Innerhalb der Kerngebietsflächen (MK) sind zwei öffentliche Parkflächen (Tiefgaragen Zentralplatz und Schängel Center) und das im Jahre 2005 abgebrochene Haus der Begegnung als Symbol dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dem Entwicklungsgebot.

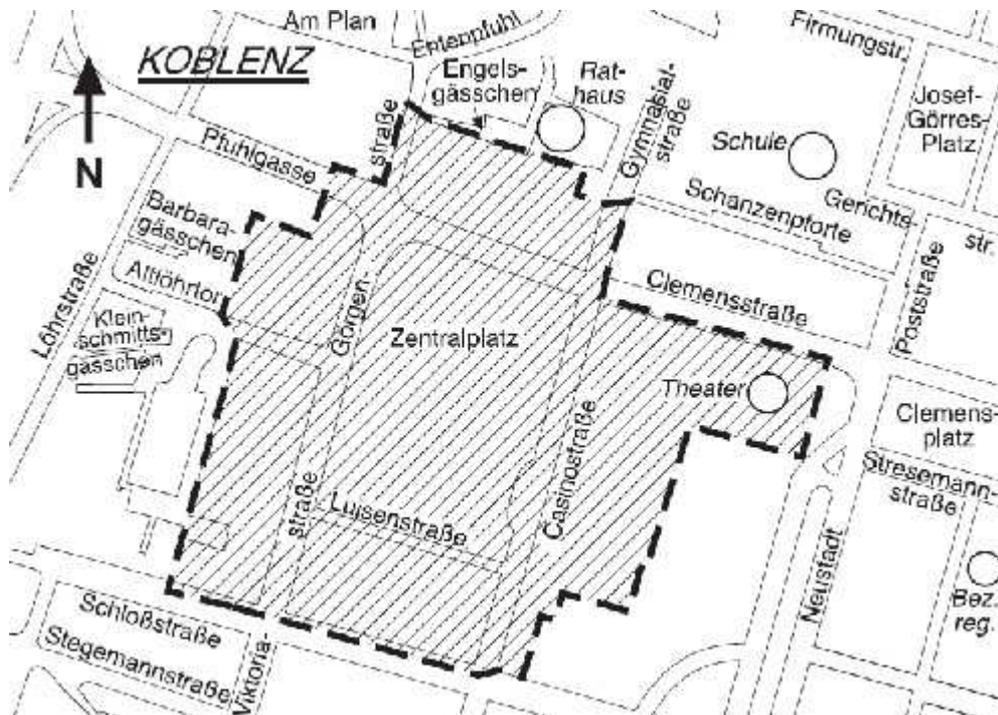
### **3.5 Sanierungsgebiet „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“**

Die Koblenzer Innenstadt hatte in den vergangenen Jahren viele Veränderungen zu verzeichnen: Gewerbebrachen, mindergenutzte Grundstücke, Baulücken und ungenutzte militärische Gebäude prägten den Zentralplatz und sein Umfeld. Akuter Handlungsbedarf in städtebaulicher Hinsicht war somit gegeben. Vor diesem Hintergrund hatte das Ministerium des Innern und für Sport der Stadt Koblenz bereits im Jahr 2001 empfohlen, die Neuordnung des Zentralplatzes einschließlich der Umgriffsflächen auf der Grundlage des besonderen Städtebaurechts anzugehen und gleichzeitig eine Förderung der Maßnahme über die Programme der Städtebaulichen Erneuerung in Aussicht gestellt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind schließlich mehrere gravierende städtebauliche und funktionelle Missstände zu Tage getreten, so dass die Voraussetzungen zur Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme vorlagen.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Zentralplatz und angrenzende Bereiche" mittels einer Sanierungssatzung erfolgte durch einen Stadtratsbeschluss am 30. Januar 2003. Diese Sanierungssatzung wurde am 17.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Ziel der Sanierung ist es, durch die vorgenommene Ausweisung eines zusammenhängenden innerstädtischen Sanierungsgebietes und Nutzung der hieraus resultierenden Fördermöglichkeiten die Entwicklung des Zentralplatzes mit den angrenzenden Bereichen zu einem leistungsfähigen und attraktiven städtischen Zentrum zu initiieren.

Begründung



**Abb. 7: Abgrenzung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes "Zentralplatz und angrenzende Bereiche"<sup>1</sup>**

Folgende Sanierungsziele und Handlungsansätze wurden für den Zentralplatz mit den angrenzenden Bereichen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen "Zentralplatz und angrenzende Bereiche", Teil Rahmenplan formuliert.<sup>2</sup>

**A. Reduzierung der erheblichen Verkehrsbelastungen durch Neuorganisation des motorisierten Individualverkehrs und des ÖPNV**

Der gegenwärtige unbefriedigende Gesamtzustand im Untersuchungsbereich ist nicht zuletzt auf die erheblichen Belastungen durch den motorisierten Verkehr zurückzuführen. Dies betrifft sowohl die Zerschneidung des Quartiers und Isolation des Zentralplatzes durch die Hauptverkehrsstraßen als auch die mit dem hohen Verkehrsaufkommen verbundenen hohen Lärm- und Abgasbelastungen, die die Attraktivität des Gebietes für potenzielle Kunden, Touristen und nicht zuletzt für die Anwohner maßgeblich beeinträchtigt. Ohne eine nachhaltige Lösung der Verkehrsproblematik wird jede Konzeption zur Entwicklung des Zentralplatzes zu einem urbanen und attraktiven Zentrum zwangsläufig scheitern.

**B. Stärkung und Belebung des Quartiers sowie der Gesamtstadt durch die Etablierung neuer Nutzungen und Funktionen auf dem Zentralplatz und in den angrenzenden Bereichen**

<sup>1</sup> [http://www.koblenz.de/bauen\\_wohnen/forum\\_mittelrhein\\_sanierungsgebiet.html](http://www.koblenz.de/bauen_wohnen/forum_mittelrhein_sanierungsgebiet.html)

<sup>2</sup> Vorbereitende Untersuchungen "Zentralplatz und angrenzende Bereiche", Rahmenplan, Bachtler • Böhme + Partner, Kaiserslautern, November 2002

**Begründung**

Das Oberzentrum Koblenz steht im Wettbewerb mit anderen Zentren in und außerhalb der Region als Standort für Versorgungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie mit den Umlandgemeinden als Wohnstandort. Der Zentralplatz bietet in Verbindung mit dem Gelände der Bundesliegenschaft hervorragende Standortbedingungen für neue Einrichtungen in allen aufgezählten Bereichen. Durch eine breite Nutzungsmixtur, die sich von den zumeist stark auf eine Funktion konzentrierten angrenzenden Funktionsbereichen abheben und über die Grenzen der Stadt ausstrahlen sollte, könnten nicht nur für den Stadtteil, sondern auch für die gesamte Stadt bedeutende Entwicklungsimpulse erreicht werden.

**C. Neuentwicklung und gestalterische Aufwertung des eigentlichen Platzbereiches sowie der Platzrandbebauung**

Neben der Bewältigung der Verkehrsproblematik und der Verwirklichung neuer, attraktiver Nutzungen am Zentralplatz ist es ein vordringliches Sanierungsziel, durch gestalterische Maßnahmen auf dem Platz und nicht zuletzt bei den die Raumkanten des Platzes bildenden Gebäuden – gleich ob Bestand oder Neubau – ein attraktives innerstädtisches Zentrum zu entwickeln. Dieses soll gleichermaßen für Touristen als auch für Einkäufer und Erlebnissuchende einen Anreiz bilden den Platz aufzusuchen und einen Anstoß bilden die Stadt zu besuchen.

**D. Funktionale und gestalterische Verknüpfung des Zentralplatzes mit der Altstadt, dem Schloss und Rheinpromenaden, der Schloßstraße sowie den Einkaufsschwerpunkten im Umfeld der Löhrrstraße**

Über das Gelände des Zentralplatzes verlaufen verschiedene, zum Teil auch traditionelle Wegebeziehungen, die heute v.a. durch die als Barrieren wirkenden Hauptverkehrsachsen, die zahlreichen Leerstände am Zentralplatz sowie das insgesamt unattraktive Erscheinungsbild des Platzes massiv gestört werden. Gegenwärtig trennt der Zentralplatz eher die angrenzenden Quartiere voneinander als dass er sie verbindet. Ein wichtiges Ziel der Sanierung besteht daraus resultierend darin, den Platz wieder als innerstädtisches Gelenk und Klammer zwischen Altstadt, Löhrrstraße/Löhrcenter, Schloßstraße und dem Schloss mit den Rheinpromenaden zu entwickeln.

Hierzu sind neben der Verwirklichung neuer, attraktiver Nutzungen und der Bewältigung der Verkehrsproblematik durch gestalterische Maßnahmen, etwa durch die Schaffung von Raumkanten sowie einheitliche Bodenbeläge, Möblierungselemente und Pflanzmaßnahmen die Fußgängerbeziehungen entsprechend zu unterstützen und die Orientierungsmöglichkeiten für Ortsfremde zu verbessern.

**E. Rückgewinnung des Quartiers für den Fußgänger- und Radfahrverkehr**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird fast das gesamte Quartier durch den motorisierten Individualverkehr dominiert und geprägt. Der Fußgänger wird, insofern er den Zentralplatz nicht schon grundsätzlich meidet, durch Unterführungen oder über eine Brücke<sup>1</sup> geschickt bzw. er muss entlang stark befahrener Straßen sein Ziel erreichen. Im Rahmen der Sanierung sollte den Bedürfnissen der Fußgänger- und Radfahrer deutlich stärker als bisher Rechnung getragen und nicht nur der Zentralplatz, sondern das gesamte Quartier wieder für Fußgänger und Radfahrer erlebbar entwickelt werden. Hierzu sind neben verkehrslenkenden und verkehrsberuhigenden Maßnahmen, vor allen in den besonders sensiblen

<sup>1</sup> Hinweis: Hier wird noch auf die Fußgängerbrücke des ehem. GEWA-Kaufhauses verwiesen, diese ist inzwischen abgerissen.

---

**Begründung**

Bereichen, auch die Straßenräume stärker an den Bedürfnissen des nicht motorisierten Verkehrs auszurichten und zu gestalten.

**F. Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen, insbesondere in den durch Mischnutzungen geprägten Bereichen im unmittelbaren Umfeld des Zentralplatzes**

Die in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten zu erkennende Abwanderung der Wohnnutzung aus dem Quartier ist nicht allein mit dem Zustand des Quartiers zu begründen. Zweifelsohne wird der Suburbanisierungstrend aber durch die städtebaulichen Mißstände, wie sie am Zentralplatz und in den angrenzenden Bereichen anzutreffen sind, eher gefördert als gemildert. Dem gilt es durch die Sanierung aus verschiedenen Gründen entgegenzuwirken. In der Regel bieten gemischt genutzte Strukturen eine stabilere Funktionsfähigkeit und größere Vitalität als einseitig orientierte Quartiere. Zudem sind die Verkehrsprobleme der Stadt Koblenz nicht zuletzt auf die voranschreitende Trennung der Funktionen, v.a. die Abwanderung der Wohnnutzung in die Umlandgemeinden zurückzuführen. Daher sind im Rahmen der Sanierung neben dem Angebot an neuen, zeitgemäßen Wohnungen gerade auch die Wohnbedingungen im Bestand zu verbessern. Hierzu gehört neben der Inwertsetzung der Bausubstanz auch die Entkernung der minder genutzten Hinterhöfe und Blockinnenbereiche und damit verbunden die Erhöhung des privaten Grün- und Freiflächenanteils zur Steigerung der Wohnqualität.

**G. Erhalt der historischen Bausubstanz und Belebung städtebaulich attraktiver Bereiche für die Öffentlichkeit**

Im Untersuchungsbereich sind neben gestalterisch wenig ansprechenden Gebäuden und Platzräumen vor allem an der Neustadt Gebäudeensembles und Freiraumbereiche mit einem sehr hohen gestalterischen und historischen Wert anzutreffen, deren Erlebnispotenzial teilweise noch unvollkommen ausgeschöpft wird. Diese gilt es im Rahmen der Sanierung stärker zur Geltung zu bringen und zu entwickeln. Hier ist in erster Linie das Deinhard-Gelände anzusprechen, das günstige Voraussetzungen für eine Verknüpfung vom Zentralplatz mit dem Rheinufer bietet.

---

Begründung

#### **4. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung**

Zur Umsetzung ihrer strategischen Zielsetzungen für die langfristige Stadt- und Freiraumentwicklung hat die Stadt Koblenz aus der Stadtkonzeption und entsprechend ihrem Leitbild übergeordnete Vorhaben und Projekte abgeleitet. Die Neugestaltung des Zentralplatzes als Hauptbestandteil des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“ ist dabei der wichtigste Baustein zur Umsetzung zentraler Zielstellungen und das konkrete Projekt zur Innenstadtentwicklung. Dem Zentralplatz, der heute über den größten urbanen, jedoch mit erheblichem Aufwertungsbedarf behafteten öffentlichen Freiraum in der Innenstadt von Koblenz verfügt, kommt dabei in mehrfacher Hinsicht eine Schlüsselfunktion zu.

Unmittelbar angrenzend an die Platzfläche existiert seit dem Rückbau eines ehemaligen Bundeswehrinstitutes das umfänglichste Flächenpotenzial für eine strategische städtebauliche Entwicklung in der geografischen Mitte der Koblenzer Innenstadt. Nach dem geplanten Abriss der Kaufhausimmobilie am Platzrand (ehemaliges Hertiegebäude) wird sich die für eine Neuordnung zur Verfügung stehende Fläche weiter vergrößern. Darin besteht die Chance, die Innenstadt von Koblenz als funktionsfähigen Kern der Stadt und der Region weiter zu entwickeln, sie gleichzeitig weiter zu beleben und damit dem allgemeinbeobachtbaren Trend einer Entleerung von Innenstädten aktiv entgegenzutreten.

Der Funktion eines Oberzentrums entsprechend werden kerngebietstypische Nutzungen, die weder in der Altstadt noch in dem südlich anschließenden Erweiterungsgebiet aus dem 18. Jahrhundert („Clemensstadt“) mit ihren kleinteilige(re)n Baustrukturen einen Standort finden, die Möglichkeit zur Ansiedlung geboten. Im Fokus stehen dabei die oberzentralen Funktionen Kultur und Tourismus sowie Handel. Vor allem bereits im Stadtkern ansässige Kulturinstitutionen, die bislang wegen räumlicher Engpässe den Weg hin zu modernen, publikumsorientierten Orten der Kultur- und Wissensvermittlung nicht beschreiten konnten, finden dort neue Entwicklungsperspektiven. Gleichzeitig bestehen hier Kapazitäten, um den innerstädtischen Einkaufsstandort weiter zu qualifizieren und der gebotenen Stärkung der Innenstadt gegenüber der „grünen Wiese“ durch Investitionen im Stadtkern nachzukommen. Ergänzungen bieten sich vor allem für bislang unterrepräsentierte Branchen, Angebotsniveaus und Betriebsgrößen an.

Mit Blick auf das innerstädtische Beziehungsgeflecht wird mit diesem Vorhaben ein Standort mobilisiert, der die bislang nicht ausgefüllte Scharnierfunktion zwischen der historischen Altstadt, den Haupteinkaufslagen und den touristischen Zielorten Rhein-/Moselpromenade sowie Kurfürstliches Schloss in baulich- räumlicher wie funktionaler Hinsicht übernimmt.

Zusammengefasst wird das Projekt unter dem Titel „Forum Mittelrhein“, der die Lage sowie die künftige Bedeutung des Projektes in der Region widerspiegeln soll.

Begründung

## **5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen**

### **5.1 Städtebaulicher Wettbewerb**

Hier erfolgt auszugsweise die Wiedergabe der Wettbewerbsvorgaben:

#### **Wettbewerbsgebiet:**

Insgesamt umfasst das Wettbewerbsgebiet eine Größe von 3,4 ha. Das Areal, auf dem das Hochbauprojekt und die öffentliche Platzfläche abzuwickeln sind, ist ca. 1,9 Hektar groß, die restlichen Flächen entfallen auf öffentliche Verkehrsflächen.

#### **Städtebauliche Vorgaben:**

Anknüpfend an die vorhandene Bebauung soll ein architektonisch interessanter und attraktiver Standort entwickelt werden, der seine Nutzungsschwerpunkte in den Bereichen Kultur und Tourismus sowie Handel finden soll. Zielperspektive ist die Entwicklung eines kombinierten Kultur-, Tourismus- und Handelsstandortes „Forum Mittelrhein“ mit einer attraktiv gestalteten öffentlichen Platzfläche, und einem gegebenenfalls öffentlich begehbaren Architekturwahrzeichen auf der Dachfläche.

#### **Funktionale und gestalterische Anforderungen an das Gesamtprojekt „Forum Mittelrhein“:**

Die Architektur des Gesamtprojektes soll sichtbarer Ausdruck des kulturellen Alleinstellungsmerkmals der Stadt Koblenz in der Region Mittelrhein werden. Für das Image, die Akzeptanz und im weiteren die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens und seiner Nutzungskomponenten Kultur/Tourismus und Handel ist eine Architektur erforderlich, die hochwertigen Anforderungen genügt; dies gilt in besonderem Maß auch für die Fassadengestaltung.

Der überwiegende Teil der Neubebauung soll sich in der Höhenentwicklung am Gebäudebestand in der Görge-/Viktoriastraße und der Casinostraße orientieren.

Aus städtebaulichen oder funktionalen Gründen wie etwa der Eröffnung von Blickbeziehungen in das Rheintal sind Abweichungen einzelner Gebäude/-teile in der Höhenentwicklung vorstellbar. Eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Stadtsilhouette muss dabei sichergestellt sein.

#### **Anforderungen an die Erschließung/ Wege/Parkgarage**

Die Erschließung des Zentralplatzes und der angrenzenden Bereiche erfordert aus stadtgestalterischen Gründen eine hochwertige und städtebaulich integrierte Planung für die betroffenen Straßenräume. Die zukünftige Platzfläche soll in ihrer Gesamtheit und jederzeit dem Fußgänger zur Verfügung stehen. Der neue Zentralplatz soll über Platzzugänge verfügen, die eine enge Korrespondenz zu den vorhandenen Straßenachsen Altlohrtor (Viktoriastraße/ Görgestraße Süd), Pfulhgasse/ Görgestraße Nord, Clemensstraße, Gymnasialstraße/Casinostraße Nord und Casinostraße aufweisen. Des Weiteren sind Wegeverbindungen über vorhandene bzw. geplante Passagen (Rathauspassage im Norden, Deinhard-Passage im Osten, Wernecke-Passage im Süden) und deren Fortsetzung zu beachten.

Die Achse Pfulhgasse/Clemensstraße führt zum Bundesgartenschau-Kernbereich "Schloss" und somit indirekt zum Rheinufer; eine Kenntlichmachung und Aufwertung der Verbindung wird angestrebt. Darüber hinaus muss der Zentralplatz als Bindeglied zwischen Altstadt (samt Mo-

---

**Begründung**

selufer) und Schloßstraße entwickelt werden, woraus sich eine besondere Rücksichtnahme auf die Anknüpfung an die Casino- sowie die Viktoriastraße ableitet. Die Netzstruktur eines fußläufigen Wegekonzeptes soll einen Rundlauf ermöglichen zwischen sog. 1A-Lagen Löhrrstraße/Löhr-Center/Obere Löhr sowie von touristischen Anlaufstellen vom Rhein zum Schloß zur Innenstadt (über Altstadt und Schloßstraße). Alle Ziele im Zentralplatzbereich sollen stufenfrei erreichbar sein.

Liefer- und Ladeverkehr zu und von den neuen Gebäuden sollen unterirdisch abgewickelt werden.

**Anforderungen an die Freiraumgestaltung**

Als Zielgröße wird für die neu zu gestaltende öffentliche Platzfläche „Zentralplatz“ ein Wert von 6.000 m<sup>2</sup> definiert.

Unter Berücksichtigung der bedeutsamen Wegeachsen und der Funktionsflächen für die Bushaltestellen, ist im nördlichen Bereich des Zentralplatzes auch zukünftig eine hohe Fußgängerfrequenz zu erwarten.

An der Nahtstelle zur Altstadt hat der Platz auch zukünftig eine besondere Scharnierfunktion zu erfüllen und besitzt entsprechendes Potenzial. Die notwendige Aufenthaltsqualität soll durch eine grundsätzliche Neugestaltung und Integration einer Infrastruktur für Kommunikation, Erholung, Entspannung und Begegnung der Bürger entwickelt werden.

Die Freiraumnutzungen durch eine neue Platzfläche können Bereiche für Aktivitäten bilden, die mit den angrenzenden Nutzungen korrespondieren, so dass neben einem gastronomischen Angebot auch Veranstaltungen hier stattfinden können.

**5.2 Forum Mittelrhein**

Das Forum Mittelrhein ist ein Vorhaben zur Wiederbelebung der städtischen Mitte, welches ein kooperatives Zusammenwirken zwischen der öffentlichen Hand mit privaten Wirtschaftsakteuren in Form einer öffentlich-privaten Partnerschaft (ÖPP) beinhaltet. Die hierbei beteiligten Projektpartner sind die Forum Mittelrhein Koblenz GmbH & Co. KG und die Stadt Koblenz.

Die Ziele der Stadt Koblenz, die nicht bzw. nicht angemessen im Rahmen des klassischen Instrumentariums der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden können, werden durch einen städtebaulichen Vertrag als ergänzendes Instrument vertraglich festgelegt.

Das Forum Mittelrhein wird nach einem Entwurf der Architekten Benthem Crouwel aus Aachen entstehen, die als Sieger aus dem o.a. hochkarätigen Architektenwettbewerb (vgl. Punkt 5.1 Städtebaulicher Wettbewerb) hervorgingen.

Begründung

Das Forum Mittelrhein wird aus folgenden Bausteinen bestehen:

- **öffentlicher Kulturbau** und den dort vorgesehenen Nutzungen (Mittelrhein-Museum, Mediathek, Präsentations- und Informationszentrum Mittelrhein, Touristinfo) auf ca. 10.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- **Einzelhandelsgebäude** (Einkaufs- und Erlebnis-Mall)
- **Öffentliche Platzfläche** ca. 6.000 m<sup>2</sup> große Freifläche, die den o.a. Kulturbau umgibt und Vernetzungen zu den umliegenden Wegebeständen bildet.

Die angrenzenden Verkehrswege Viktoriastraße Görngenstraße/ Pfulgasse, Clemensstraße, Casinostraße und Luisenstraße werden innerhalb der Planungskonzeption integriert.



Abb. 8: Auszug städtebaulicher Wettbewerbsbeitrag „Bentham Crowel Aachen“



Abb. 9: Auszug städtebaulicher Wettbewerbsbeitrag „Bentham Crowel Aachen“

## Begründung

Die Platzfläche wird wieder als innerstädtisches Gelenk und Klammer zwischen Altstadt, Löhrrstraße, Schlosstraße und dem Schloss mit den Rheinpromenaden entwickelt werden. Neben der Verwirklichung neuer, attraktiver Nutzungen (Kulturbau und Einkaufs- und Erlebnis-Mall) soll mittels Aufhebung der Verkehrsäsuren, der Schaffung von Raumkanten, einer attraktiven Neugestaltung der Platzfläche (einheitliche Bodenbeläge, Möblierungselemente und Pflanzmaßnahmen) die Platzfunktion im städtebaulichen Kontext erheblich verbessert werden.

Im Folgenden werden die einzelnen Bausteine vorgestellt:

### **5.2.1 Der Neubau des Mittelrhein-Museums**

Am neuen Standort des Zentralplatzes bietet sich die einzigartige Möglichkeit, das Museum in Verbindung mit anderen kulturellen Angeboten neu zu konzipieren. Das Mittelrhein-Museum hat bisher allein im Schloss zwischen 1921 und 1944 über angemessene Räumlichkeiten verfügt, nun kann es aus den stark beengten und nicht zeitgemäßen Verhältnissen am Florinsmarkt befreit werden.

Der Neubau des Mittelrhein-Museums vereint die Präsentation der städtischen Kunstsammlung mit der sinnvollen Unterbringung von Verwaltungsräumen, Werkstätten und Depots. Zudem haben sich die Anforderungen an ein Museum im neuen Jahrtausend grundsätzlich verändert. Museumsshop, Café, Neue Medien, barrierefreie Erschließung und eine adäquate Einbeziehung museumspädagogisch nutzbarer Bereiche sind unabdingbare Bestandteile moderner musealer Präsentation. Hinzu kommen erwünschte Synergieeffekte und fruchtbare Wechselbeziehungen durch die enge Verbindung vor allem zum Tourismusmanagement.

Diese Ansätze gilt es nun in Verbindung mit dem »UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal« für das 21. Jahrhundert in Koblenz auszubauen. Das Mittelrhein-Museum versteht sich daher als Ort der anregenden Betrachtung, der Information und des Dialogs.

Zum offenen Charakter des neuen Mittelrhein-Museums gehört nicht allein der Besuch der Dauerausstellung, der Themenräume und der Wechsellausstellungen, sondern auch die Zugänglichkeit von Bibliothek/ Medien und grafischer Sammlung für ein interessiertes Publikum. Das Angebot wird ergänzt durch ein vielfältiges Veranstaltungsprogramm im Museum und/oder in den gemeinsam mit der Koblenz-Touristik genutzten Räumen.

### **5.2.2 Das Präsentations- und Informationszentrum Mittelrhein (PIM)**

Koblenz ist touristisches Zentrum des UNESCO-Welterbes Oberes Mittelrheintal. Die Destination umfasst den räumlichen Bereich von Bingen/Rüdesheim bis zur nördlichen Landesgrenze. Mit über 500.000 Übernachtungen generiert Koblenz rund ein Viertel der Übernachtungen der Region. Hinzu kommen jährlich über 2 Mio Tagestouristen. Viele Touristen, die in Koblenz übernachten, besuchen auch die touristischen Attraktionen der Region; umgekehrt besuchen viele Touristen, die in der Region übernachten, auch Koblenz. Für diese Zielgruppe soll auf etwa 1.200 m<sup>2</sup> ein neuer Magnet, nämlich das PIM entstehen.

## Begründung

Inhaltlich soll es als Schaufenster der Region konzipiert werden. Themen wie Rhein und Schifffahrt, Weinbau, Vulkanismus, Land und Leute, Städte und Dörfer, Kulturbauten, Mythen und Sagen, Weltkulturerbe Mittelrhein und Limes sowie Wirtschaft werden unter anderem durch sprechende Bilder, Hörspiele und andere gestalterische Elemente aufbereitet und lassen die »Großen Leute« (z.B. Kurfürsten, Kaiserin Augusta, Sophie von La Roche, Clemens Brentano) und »Kleine Leute« (z.B. Schiffer, Handwerker, preußische Soldaten) zu Wort kommen. Das PIM versteht sich nicht als Museum im klassischen Sinne. Die Themen und die Geschichte sollen modern, überwiegend als multimediale Ausstellung auch mittels audiovisueller Führer präsentiert werden und mit Exponaten ergänzt werden. Das PIM soll Geschmack machen, das Gezeigte und Erlebte durch einen Besuch in der Region, vor Ort, zu vertiefen und zu erleben.

### **Wechselausstellungen (Touristik/ Museum)**

Zusätzlich zu der ständigen »Ausstellung« im Präsentations- und Informationszentrum Mittelrhein sollen weitere Flächen für Wechselausstellungen zur Verfügung stehen. Die Wechselausstellungsfläche, ein Teil in Verantwortung der Koblenz-Touristik, ein Teil in Verantwortung des Mittelrhein-Museums, sollen jeweils allein oder gemeinsam genutzt werden können.

### **5.2.3 Die neue Mediathek**

Die Stadtbibliothek Koblenz hat als öffentliche Bibliothek ein vielfältiges Aufgabenspektrum als Kultur-, Bildungs- und Informationseinrichtung und ein aktuelles, vielfältiges und breites Medienangebot (Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, CD-ROMs, CDs, DVDs und Internet). Sie versteht sich als bürgernahe Serviceeinrichtung der Stadt Koblenz. Am Zentralplatz bietet sich die einmalige Chance, die bisherige katastrophale Gebäude- und Raumsituation der Stadtbibliothek zu beenden.

Öffentliche Bibliotheken sind Orte der Begegnung und Kommunikation, der Information und Unterhaltung. Sie leisten Unterstützung bei der Suche nach Alltagsinformationen, bei der Aus- und Weiterbildung, Förderung der Lese- und Medienkompetenz, bei der kreativen Freizeitgestaltung und bei der freien Meinungsbildung. Sie sind Orte für ein »lebenslanges Lernen« aller Altersgruppen.

Die Bürger werden im neuen Gebäude Zeitungen und Zeitschriften, eine Kinderbibliothek, eine Jugendbibliothek, einen Erwachsenenbereich sowie Musik und Medien unter einem Dach modern und ansprechend präsentiert vorfinden. Auch die Nutzung des Internets an öffentlich zugänglichen Rechnern wird möglich sein. Die Mediathek wird einen Zielbestand von 220.000 Medien aufweisen. Hiervon stehen 145.000 Medien im direkt zugänglichen Freihandbestand, 55.000 Medieneinheiten in einer Kompaktanlage im klimatisierten Magazinbereich und 20.000 Medieneinheiten des historischen Altbestandes im beschränkt zugänglichen und klimatisierten Bereich.

Die Aufstellung des Freihandbestandes erfolgt in modernen, repräsentativen Möbeln mit hoher Flexibilität. Der Magazinbestand wird platzsparend in einer Kompaktanlage untergebracht und soll den Nutzern kurzfristig bereitgestellt werden können. Großzügige Erschließungsbereiche, Durchblicke, viel natürliches Licht inkl. Verschattung, Transparenz und Zonen mit diskreter Abgeschlossenheit und ruhigen Einzelarbeitsmöglichkeiten sollen die Offenheit der neuen Mediathek darstellen.

Begründung

#### **5.2.4 Einkaufs- und Erlebnis-Mall**

Mit dem »Forum Mittelrhein« soll neben Angeboten für Kultur und Tourismus auch das Einkaufsangebot der Stadt Koblenz verbessert und attraktiver gestaltet werden.

In den vergangenen Jahren ist der großflächige Einzelhandel rund um Koblenz immer weiter gewachsen. Hauptwettbewerber für den Einzelhandel in der Koblenzer Innenstadt sind die innenstadtrelevanten Angebote auf der »Grünen Wiese«, insbesondere der Gewerbepark in Mühlheim-Kärlich und das geplante Factory Outlet Center (FOC) in Montabaur. Auf diese Entwicklung muss die Stadt Koblenz reagieren und zusätzliche moderne und auch große Verkaufsflächen in der Innenstadt anbieten. Dies ist bei den kleinteiligen Gebäudestrukturen in der Innenstadt bisher vielfach nicht möglich. Das neue Einzelhandelsvorhaben soll das Angebot der Läden in den Fußgängerzonen nicht verdoppeln, sondern neue Marken und Angebote bringen, die es in der Koblenzer Innenstadt bislang nicht gibt. Die unterschiedlichen Geschäfte des »Forum Mittelrhein« sollen das gesamte Einkaufsangebot in Koblenz ergänzen und vielfältiger machen. Der Baustein Einzelhandel bildet daher mittels einer funktionierenden Erlebnis-Mall das wirtschaftliche Rückgrat der Gesamtmaßnahme »Forum Mittelrhein«.

Mit dem »Forum Mittelrhein« wird ein attraktiver Publikumsmagnet entstehen, der die überregionale Ausstrahlungskraft der Stadt erhöht und mehr Menschen in die Innenstadt bringt. Von den zusätzlichen Besuchern und Gästen werden auch die etablierten Einzelhändler und Gastronomen profitieren. Das »Forum Mittelrhein« am Zentralplatz als Scharnier zwischen den Haupteinkaufslagen Löhrrstraße und Altstadt wird den Zentralplatz wieder mit Leben füllen und die bestehende Brache beseitigen.

Die Position von Koblenz als Oberzentrum der Region wird mit dem »Forum Mittelrhein« deutlich gestärkt.

Die Investorengemeinschaft STRABAG und ECE beabsichtigt innerhalb des im Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzten Gebietes ca. 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen zu etablieren. Weitere Nutzflächen werden für die Gastronomie vorgesehen. Innerhalb dieser Mall wird die Ansiedlung von ca. 80 bis 90 Geschäften mit ca. 600 Arbeitsplätzen verfolgt. Für die Besucher der Mall und des Kulturgebäudes werden bis zu ca. 800 Stellplätze in oberirdischen Garagengeschossen vorgesehen.

Die Eröffnung des Einzelhandelsgebäudes ist im Jahr 2011 vorgesehen.

Die Bedeutung des Vorhabens innerhalb der Stadt Koblenz, als auch für seine Funktion als Oberzentrum in der Region wird für den Einzelhandelsbaustein anhand des prognostizierten Einzugsgebietes von ca. 0,7 bis 1 Millionen Menschen ersichtlich.

#### **5.2.5 Freiflächengestaltung Zentralplatz**

Die neu zu gestaltende öffentliche Platzfläche »Zentralplatz« wird eine hochwertige und zeitgemäß gestaltete Freifläche von über 6.000 m<sup>2</sup> besitzen. Die notwendige Aufenthaltsqualität für die Bürger und Besucher wird durch eine grundsätzliche Neugestaltung einer nutzungsadäquaten Begrünung und Integration der erforderlichen Infrastrukturen für Kommunikation, Erholung, Entspannung und Begegnung erreicht werden.

## Begründung

Die den Kulturbau umgebende Platzfläche des Zentralplatzes wird dementsprechend im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Die Scharnierfunktion des Zentralplatzbereiches, seine Mindestgrundfläche und die Platzzugänge werden durch die zeichnerische Abgrenzung des „Fußgängerbereiches“ in der Planzeichnung umgesetzt. Über den Gemeingebrauch eines Fußgängerbereiches hinausgehende Nutzungen des Zentralplatzes stellen somit Sondernutzungen dar, die eine öffentlich-rechtliche Sondernutzungserlaubnis erfordern. Im Rahmen dieser Erlaubnis wird die Benutzung des Zentralplatzbereiches im jeweiligen Einzelfall, z.B. Nutzung durch Außengastronomie, Straßenfeste, öffentliche u. gewerbliche Veranstaltungen, Wochenmärkte etc. näher geregelt bzw. ermöglicht.

Die Investorengemeinschaft plant Gastronomiebereiche entlang der Gebäudefront des Einzelhandelsobjektes in Richtung Platzfreifläche. Hierdurch wird die angestrebte Revitalisierung des Zentralplatzes maßgeblich unterstützt.

Die Planung und Ausstattung des Platzes mit Bäumen/ Bepflanzung, Beleuchtungskörpern und Sitzmöglichkeiten, Spielgeräten etc. wird durch die Stadt Koblenz vorgenommen. Für die noch zu erstellende Freianlagenplanung ist aber in den städtischen Gremien das Nutzungskonzept für die Zentralplatzfreifläche noch weiter zu konkretisieren.

Aus diesem Grund ist die im Bebauungsplan auf dem Zentralplatz festgesetzte und somit verbindliche Platzbegrünung in Form von großkronigen Bäumen auf ein Mindestmaß beschränkt. Zur Platzeinfassung in Richtung Gördenstraße werden 4 großkronige Bäume (ohne exakte standörtliche Fixierung) festgesetzt. Dieses erfolgt unter der Maßgabe, dass die Sichtachse zum Altlöhrtor freigehalten wird. Auf dem Zentralplatz (außerhalb des unterbaubaren Bereiches) wird mindestens ein weiterer großkroniger Solitärbaum festgesetzt. Im Rahmen der o.a. Konkretisierung der Freianlagenplanung zum Zentralplatz sollen weitere Begrünungsmaßnahmen mit einer Schwerpunktsetzung im Bereich des „Trichterplatzes“ erfolgen.

Da das Forum-Mittelrhein mit der Zentralplatzfreifläche und den angrenzenden Straßenbereichen, insbesondere denen der Clemensstraße und der Casinostraße, eine städtebaulich visuelle und zum Teil auch funktionale Raumeinheit darstellt, wird insbesondere im Sinne der Scharnierfunktion des Zentralplatzes eine gestalterische Gesamtkonzeption dieses Gesamtbereiches angestrebt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßen-/ Platzrandbegrünung in der Casinostraße in Form einer Baumreihe sowie die Festsetzung einer weiteren Baumreihe im Mittelstreifen der Clemensstraße bildet hierzu einen ersten Baustein. Diese Begrünungsmaßnahmen in den o.a. Verkehrsflächen werden auch die Freiflächen des eigentlichen Zentralplatzes visuell positiv prägen.

### **5.3 Weiterbegebiet „Oberes Mittelrheintal“**

Die langfristigen Ziele für die Entwicklung und Erhaltung des Welterbegebietes werden gegenwärtig erarbeitet und sollen in einem Masterplan (als Fortschreibung des Managementplans) zusammenfassend dokumentiert werden. Bislang hat das Sekretariat für das Welterbe in Rheinland-Pfalz nur folgenden Hinweis für die Welterbeverträglichkeit von der Entwicklung der Kulturlandschaft relevanten Planungen gegeben: „Wichtigster Hinweis bei Projekten mit Auswirkung auf das Landschaftsbild dürfte der auf den Schutz der „Visuellen Integrität“ sein, (..) ansonsten sind die bestehenden Gesetze zum Landschafts- und Denkmalschutz genauestens zu beach-

## Begründung

ten. (..) Leitlinie für alle Projekte muss sein, dass eine „negative Beeinträchtigung“ der Welterbestätten ausgeschlossen wird.“

Für das Hochbauprojekt Zentralplatz resultieren hieraus Anforderungen an eine hochwertige architektonische Gestaltung sowie vor allem die Maßgabe einer besonderen Berücksichtigung der Stadtsilhouette. Eine negative visuelle Beeinträchtigung des weithin und von unterschiedlichen Höhenlagen einsehbaren Stadtkörpers ist zu vermeiden. Gleichzeitig wird in der Eröffnung von Blickbeziehungen in das Welterbegebiet „Oberes Mittelrheintal“ ausgehend vom „Forum Mittelrhein“, der als Standort von kulturellen und touristischen Einrichtungen mit entsprechendem thematischen Bezug (Museum Mittelrhein, Präsentations- und Informationszentrum zur Region Mittelrhein) fungieren wird, eine Möglichkeit zur Weiterentwicklung des UNESCO Welterbegebietes gesehen. Für den Kulturbau ist hierzu eine geneigte, öffentlich zugängliche und begehbare Dachlandschaft vorgesehen. Eine weitere Prämisse ist die qualitätvolle fußläufige Einbindung des Vorhabens in den Kernbereich des Welterbegebietes mit seinen prägenden innerstädtischen Elementen an den Uferzonen.

Die visuelle Integrität des Welterbegebietes wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewahrt.

### **5.4 Verkehrskonzept Forum Mittelrhein**

Wie zuvor dargestellt beabsichtigt die Stadt Koblenz den Zentralplatz einschließlich der im Süden angrenzenden Flächen in seiner Gesamtheit neu zu strukturieren und städtebaulich durch das „Forum Mittelrhein“ erheblich aufzuwerten. Hierdurch soll mitten im Herzen der Stadt ein städtebaulicher Magnet geschaffen werden, der weit über die städtischen Grenzen hinaus Bedeutung hat.

Zwangsläufig geht mit der Realisierung dieses Projektes gerade durch die angestrebte Magnetwirkung eine Verlagerung von Verkehrsströmen sowie eine Verstärkung des projektbezogenen Kfz-Verkehrsaufkommens einher. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung<sup>1</sup> zum Bebauungsplan wurden die projektbezogenen Verkehre mengenmäßig ermittelt. Weiterhin wurde untersucht, wie in einem verkehrsmäßig teils stark vorbelastetem Umfeld diese möglichst stadtverträglich, unter Beachtung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes, geführt werden können. Die Verkehrsuntersuchung liefert zudem die Basiswerte für die im Bebauungsplanverfahren erforderlichen Untersuchungen zu den Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigungen. Die Verkehrsuntersuchung dient darüber hinaus ebenfalls als Baustein der Fortschreibung des Entwurfes „Verkehrskonzept Innenstadt“, welches wiederum Bestandteil des in Aufstellung befindlichen Verkehrsentwicklungsplanes ist. Die Ergebnisse dieser Verkehrsuntersuchung werden im folgenden zusammenfassend und in Auszügen wiedergegeben.

#### **5.4.1 Methodik**

##### **Datengrundlage Ist-Situation:**

<sup>1</sup> Verkehrsuntersuchung Zentralplatz Koblenz / Forum Mittelrhein: Verkehrliche Wirkungen der Realisierung des Plangebietes 'Zentralplatz' (Bebauungsplan Nr. 3) in Koblenz; IVV Aachen/ Berlin, Ergebnisbericht November 2008

## Begründung

Die verkehrliche Ist-Situation wurde im Untersuchungsraum erfasst. Im April 2007 wurden an einem repräsentativen Werktag zahlreiche Knotenstromzählungen des Fahrzeugverkehrs in der nachmittäglichen Stundengruppe 15 bis 19 Uhr durchgeführt. Dabei wurde der Kfz-Verkehr nach den Verkehrsarten Pkw, Lieferwagen, Lkw, Lastzug und Bus sowie z.T. Kraftrad erhoben. Ergänzend wurden weitere aktuelle Daten aus den Verkehrszählungsunterlagen des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung herangezogen und ausgewertet. Die Daten wurden geeicht, zusammengeführt und auf einen durchschnittlichen repräsentativen Werktag (W-DTV) hochgerechnet.

### **Allgemeine Verkehrsentwicklung:**

Für die allgemeine Verkehrsentwicklung wird zunächst unterstellt, dass es im Zeithorizont 2025 keine Zunahme des motorisierten Verkehrsaufkommens in der Innenstadt gegenüber dem Ist-Zustand geben wird. Laut Shell-Prognose (Shell-Pkw-Szenarien, Hamburg 2004) bleibt bei Einsatz eines mittleren Szenarios die Kfz-Fahrleistung konstant. Große Umwälzungen im Modal-Split sind nicht zu erwarten. Die Bevölkerungsentwicklung ist mit ca. -4 % voraussichtlich rückläufig. Tendenziell entwickeln sich auch die Arbeits- und Ausbildungsplätze degressiv. Ein Festhalten am Status-Quo garantiert damit – auch unter Berücksichtigung der Verschiebungen in der Altersstruktur und der noch zeitweise zunehmenden Motorisierung – ein Arbeiten auf der sicheren Seite.

Bei der auf Basis des Verkehrsgutachtens (hier der Planfälle Prognose Nullfall B und Prognose Planfall B) aufbauenden Prognose der schalltechnischen Situation und der Luftschadstoffsituation wird – entsprechend der Vorgabe des Bundesverkehrsministeriums für den kommenden Bundesverkehrswegeplan – ein Zuwachs des Kfz-Verkehrsaufkommens zwischen 2004 und 2025 von ca. 6 % eingerechnet. Die Verwendung dieser Vorgabe, die z.B. sehr vorsichtige Annahmen zur Entwicklung der Mobilitätskosten beinhaltet, führt zu Immissionswerten, die auf der sicheren Seite liegen, da aufgrund der strukturellen Entwicklung in Koblenz eigentlich eher eine Konstanz bzw. sogar Abnahme des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist (s.o.).

### **Prognose-Nullfall:**

Der Prognosenußfall beschreibt die verkehrliche Entwicklung, die auch ohne das Projekt Forum Mittelrhein eintreten würde. Diese Fortschreibung der Ist-Situation erfolgt auf Basis der aktuellen kommunalen Beschlusslage. Als Bezugsgrundlage bildet hier der Beschluss des Fachbereichsausschusses IV (FBA IV) der Stadt Koblenz vom April 2008, dass analog zu der Analyse bezüglich des Straßenzuges Pfulgasse / Clemensstraße die motorisierten Durchgangsverkehre im verkehrstechnisch abwickelbarem Umfang von dort auf Straßenzüge am Rande der Innenstadt zu verlagern sind.

Bei der Berechnung der Ergebnisse des Prognose-Nullfalles wurde unterstellt, dass der o.g. kommunale Beschluss umgesetzt wird. In der für den Bebauungsplan relevanten **Prognose Nullfall B** wurde dies durch Annahme einer temporären (9:00 h- 19:00 h) **Durchfahrtssperre für den motorisierten Individualverkehr (MIV) im Knotenpunkt Clemens-/ Casinostraße konkretisiert**, also der Situation, die sich auch ohne Realisierung des Forum Mittelrheins einstellen würde und in dem o.a. Zeitraum lediglich für Linienbusse und Fahrräder passierbar ist.

Folgende Veränderungen im innerstädtischen Straßennetz sind im Prognose Nullfall B vorgesehen bzw. berücksichtigt:

- Umwandlung der Rheinuferstraße Konrad-Adenauer-Ufer einschließlich „Danziger Freiheit“ in eine parkartige Promenade ohne regulären Kfz-Verkehr,

### Begründung

- Aufwertung des Reichensperger-/Clemensplatzes als Stadtplatz- / Grünfläche durch Teil-Rückbau der Stresemannstraße und südlichen Karmeliterstraße sowie Zweirichtungs-Kfz-Verkehr auf der nördlichen Platzrandfahrbahn „Clemensplatz“<sup>1</sup>,
- Neubau einer Tiefgarage unter dem Schlossplatz und Verlagerung des ruhenden Pkw-Verkehrs aus vorgenannten Teilräumen in diese,
- Einschränkung der allgemeinen Nutzbarkeit der Behörden-Parkplätze am Schloss (zugunsten der Bewohner) und räumliche Neuordnung dieser,
- Verlegung der Wendefahrbahn im Straßenzug Neustadt nach Norden,
- Umwandlung der Straße Altlöhrtor in eine Fußgängerzone im Zusammenhang mit dem Neubau einer Kfz-Anbindung im Bereich „Sartor-Gelände“ (Anschluss an die Viktoriastraße),
- Abhängung der westlichen Schloßstraße durch Umwandlung des Straßenabschnittes „Löhr Rondell“ zum Fußgängerbereich,
- Abhängung der östlichen Schloßstraße durch Umwandlung des Straßenabschnittes am Schloss Rondell zum Fußgängerbereich mit Optimierung der ebenerdigen Querung über die Straße Neustadt.

Diese Veränderungen basieren u.a. auf folgende kommunale Beschlüssen:

- Ausbau Reichenspergerplatz und Regierungsstraße: Beschlussfassung am 12.06.08 im Stadtrat und Änderungen am 02.12.08 im Fachbereichsausschuss IV
- Ausbau der Straße am Clemensplatz: Stadtratbeschluss vom 25.09.08
- Ausbau Neustadt: Am 02.12.08 im Fachbereichsausschuss IV beschlossen (Stadtrat am 29.01.09)
- Bebauungsplan Nr. 154 Änderung und Erweiterung Nr.1 vom 22.08.2008
- EU-Projekt - Ein Netzwerk um die Stadt zu Fuß entdecken, Neugestaltung Fußgängerzone Löhrstraße 08.11.2007 im Stadtrat
- Bebauungsplan Nr. 16 Löhrstraße/Kleinschmittgäßchen/Viktoriastr./Schloßstr., Änderung Nr. 6
- Aufstellungsbeschluss vom 06.03.08 im Stadtrat beschlossen
- Konzeptionsbeschluss am 01.04.08 im Fachbereichsausschuss IV
- Korrespondenzbereich Konrad Adenauer Ufer, Gestaltungskonzept BUGA 2011, BUGA-Ausschuss 14.11.2008

Weitere Veränderungen im Straßennetz werden derzeit im Rahmen der Fortschreibung des in Aufstellung befindlichen Verkehrsentwicklungsplanes erörtert. Zudem wird Ende 2010 voraussichtlich der neue Bahnhofpunkt Koblenz-Stadtmitte in Betrieb genommen.

Im städtebaulichen Bereich sind (neben dem „Forum Mittelrhein“, welches nicht im Prognose-Nullfall B betrachtet wird) in der Innenstadt folgende wesentliche Veränderungen im Prognose Nullfall B vorgesehen bzw. berücksichtigt:

- Einfügung eines Gerichtszentrums auf dem heutigen „Deinhard-Gelände“ plus Nachnutzung der bisher belegten Gebäude;

<sup>1</sup> Ausbau Reichenspergerplatz und Regierungsstraße: Beschlussfassung am 12.06.08 im Stadtrat und Änderungen am 02.12.08 im Fachbereichsausschuss IV  
Ausbau Stresemann Straße: Beschlussfassung am: 12.06.08 im Stadtrat und Änderung am 08.12.08 im Haupt- und Finanzausschuss beschlossen (Stadtrat am 19.12.08)

**Begründung**

- Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben in den Bereichen Luisenstraße und Viktoriastraße/ „Sartor-Gelände“;
- Renovierung und Weiterentwicklung der Rhein-Mosel-Halle,
- Umnutzung von Teilen des Schlosses zu einem Kongresszentrum.

Die zuvor genannten Veränderungen im innerstädtischen Straßennetz sowie hier relevante wesentliche Veränderungen im städtebaulichen Bereich sind in die Prognoseberechnungen zur Abschätzung des Kfz-Aufkommens im Untersuchungsjahr 2025 (Prognose Nullfall B) einbezogen worden (strukturbedingte Verkehrsaufkommensentwicklung).

**Ermittlung des projektbezogenen (Forum Mittelrhein) Kfz-Verkehrs:**

Bei der Ermittlung des projektbezogenen Kfz-Verkehrs wurden unter anderem folgende Eingangs-/Erfahrungswerte berücksichtigt bzw. Annahmen getroffen:

- Die Nutzfläche für Einzelhandel inkl. einzelhandelsrelevante Dienstleistungen beträgt insgesamt 20.000 Quadratmeter (qm).
- Für Einkaufszentren vergleichbarer Art wird üblicherweise ein Pkw-Stellplatz je 20 qm Nutzfläche in Ansatz gebracht.
- Der tägliche Umschlag dieser Stellplätze liegt größenordnungsmäßig bei 4,3 Pkw / Tag (siehe auch Löhrcenter).
- Die zur Mediathek zusammengefassten Bibliothekseinrichtungen wiesen im Jahre 2006 zusammen eine Besucheranzahl von gut 92.000 Personen auf.
- Aufgrund der zu erwartenden Attraktivitätssteigerung der geplanten Mediathek (Neubau, längere Öffnungszeiten etc.) ist unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten davon auszugehen, dass sich die Besucherzahlen verdoppeln werden und sich kaum Koppelungseffekte mit anderen Nutzungen ergeben.
- Bei gut besuchten Sonderausstellungen weist das Mittelrhein-Museum ca. 150 Besucher pro Tag auf.
- Insgesamt ca. 43.000 Besucher pro Jahr suchen die Koblenzer Touristikinformationseinrichtungen auf. Da u.a. auch der Kartenvorverkauf zu den Arbeitsfeldern gehört, treten tagesbezogen große Schwankungen auf.
- Der Stellplatzterlass zur Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 24. 07. 2000 lässt bei einer guten ÖPNV-Erschließung von Vorhaben eine Reduzierung der Stellplatzanzahl von -30% zu.
- Nicht alle Nutzer des neuen Projektes lösen Neuverkehre aus, sondern verknüpfen den Besuch mit anderen Aktivitäten, z. B. mit dem Nachhauseweg (als Zwischenstopp, sog. Mitnahmeeffekt).

Das mit diesen Ansätzen ermittelte projektbezogene Kfz-Verkehrsaufkommen beträgt ca. 5.500 Kfz-W-DTV (durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen an repräsentativen Werktagen) im Querschnitt der Straßenabschnitte des erweiterten Geltungsbereiches. Dabei entfallen auf den Einzelhandelsbereich ca. 85 % der Verkehre. Weiterhin ist davon auszugehen, dass auch Nutzer benachbarter Einrichtungen die Parkgelegenheiten am Zentralplatz – im Grundsatz wie schon heute – mitbenutzen. Damit ergibt sich ein prognostiziertes Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 7.500 Kfz-W-DTV im Querschnitt. Dieses Verkehrsaufkommen wurde im Rahmen der Immissionsgutachten (hier Gewerbelärm der Garagengeschosse) berücksichtigt.

Hinsichtlich des Andienungsverkehrs für das Forum Mittelrhein wird mit insgesamt ca. 80 Kfz am Tag zu rechnen sein, d.h. also mit ca. 160 Kfz-W-DTV im Querschnitt. Er beinhaltet neben den Liefer- und Ladeverkehren des Einzelhandels auch z.B. die Fahrten der Bücherbusse so-

---

**Begründung**

wie Paket- und Kurierdienste. Der genannte Wert gewährleistet ein Arbeiten auf der sicheren Seite.

**5.4.2 Variantenbetrachtungen und -auswahl**

Seit Frühjahr 2007 wurden für mindestens neun Planfälle mit unterschiedlichen Erschließungsansätzen für eine Neubebauung des Zentralplatzes Verkehrsmengengerüste erstellt. Für die ersten vier Varianten galt das unmittelbare Umfeld des Zentralplatzes als Betrachtungsraum, während bei den weiteren Varianten, inkl. der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Variante **Planfall B**, eine Ausweitung des Untersuchungsraumes auf die gesamte nördliche Innenstadt erfolgte.

**Übergeordnete Planungsgrundsätze der untersuchten Planfälle:**

Der Entwurf zum Verkehrsentwicklungsplan, Teil Verkehrskonzept Innenstadt (Amt 61, Mai 2008) zeigt insbesondere Defizite im Zentralplatz-Umfeld im Hinblick auf die Überquerbarkeit der Straßen und ihre Gestaltung.

Daraus lassen sich für den Planungsraum u.a. folgende Planungsvorgaben ableiten:

- Verminderung der Barrierewirkung von Clemensstraße und Pfuhlgasse zugunsten des Fußgängerverkehrs, insbesondere:
  - Neuschaffung ebenerdiger Querungsmöglichkeiten über die Pfuhlgasse und die Clemensstraße anstatt der Personenunterführungen in den Knotenpunkten Pfuhlgasse/Clemensstraße/ Görgerstraße und Clemensstraße / Casinostraße,
  - Beibehaltung der komfortablen Fußgängersignalanlage an der Kreuzung Pfuhlgasse / Löhrrstraße;
- Verbreiterung der Gehwege in wichtigen Fußwegachsen,
- Minimierung und Optimierung der Bushaltestellen-Flächen
- Sicherung und Verbesserung der Bedingungen für den Fahrradverkehr,
- Optimierung des Lieferverkehrs im Bestand,
- Verbesserung der Anbindung der Schloßstraße sowie Aufwertung ihrer Querungen mit anderen Straßen,
- Straßenraumbegrünung in der Pfuhlgasse, Clemens-, Görger- und Viktoriastraße,
- Umwandlung der Straße Altlohrtor zu einem Fußgängerbereich (mit Bereitstellung einer Ersatzstraße für Kfz).

Als zentrale Maßnahme wird eine Durchfahrtssperrung für den allgemeinen Kfz-Verkehr in der Mitte der Clemensstraße vorgeschlagen, die die Bedingungen zur Umsetzung vieler der vorgeannten Zielstellungen verbessern würde.

**Wesentliche Optimierungsgrundsätze für die verkehrliche Erschließung des Vorhabens Forum-Mittelrhein:**

1) Minimierung der Beeinträchtigungen durch Ziel- und Quellverkehr des Forums Mittelrhein

- a. in Bereichen, die für den Fußgängerverkehr von höchster Bedeutung sind, wie
- Clemensstraße im Bereich Zentralplatz als Bindeglied zwischen Innenstadt und Altstadt,
  - Fußgängerverkehrsachsen Fußgängerzone 'Löhrrstraße' – Altlohrtor – Zentralplatz – Rathauspassage bzw. Gymnasialstraße oder Deinhardpassage,
  - Fußgängerverkehrsachse Schloßstraße mit Fußgängerzonenbereich zwischen Viktoriastraße und Casinostraße
-

---

**Begründung**

- b. auf der Radverkehrsachse 'Casinostraße'
- c. auf der ÖPNV-Achse Viktoriastraße/Görgenstraße

2) Schaffung möglichst zweier Ein- /Ausfahrbereiche, um ein auch bei einem Störfall flexibles Abfertigen durch Vorhalten einer alternativen Zu-/ Ausfahrt zu ermöglichen und die projektbezogenen Mehrbelastungen zu verteilen bzw. im umliegenden Straßennetz zu vermindern (möglichst kurze Wege auf dem den Zentralplatz unmittelbar umgebenden Straßennetz).

3) Möglichst klare/merkbare Führung der Verkehre von und zur Parkgarage schaffen (Chance zur einfachen Orientierung eröffnen).

In der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Verkehrsuntersuchung werden die o.a. neun Planfälle (Erschließungs- und Straßennetzvarianten), die teilweise von der Verwaltung, teilweise vom Gutachter selbst sowie teilweise von anderen Gremien, Fachleuten und Interessensgemeinschaften (mit)entwickelt wurden - verglichen und in den städtischen Gremien, im Fachbeirat Zentralplatz sowie im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vorgestellt und erörtert. Am 27. Oktober 2008 wurde die vom Stadtrat angeregte Konzeption (Planfall B, die nur eine temporäre Einrichtung der Flanierstraßen-Regelung bzw. Durchfahrtssperrung in der Clemensstraße vorsieht) beschlossen. Der Beschluss des Stadtrates zur 'temporären Öffnung' ist unabhängig von der Entwicklung des Zentralplatzprojektes zu sehen und greift die o.a. im April 2008 vom Fachbereichsausschuss IV beschlossenen Entwicklungsziele auf. Der Beschluss ist somit Grundlage aller im Weiteren zu betrachtenden Prognosefälle (Prognose Nullfall B 2025 und Prognose Planfall B 2025).

Die am 27. Oktober 2008 vom Stadtrat beschlossene Konzeption (Planfall B 2025) ist ein schrittweise über viele Monate hinweg unter Berücksichtigung der verschiedensten Belange entstandenes Abwägungsergebnis. Im Rahmen der Bebauungsplanbegründung wird daher auf die Wiedergabe der verschiedenen diskutierten Planungsvarianten, die nicht berücksichtigt wurden, verzichtet und an dieser Stelle auf die in der Anlage der Planbegründung beigefügte Verkehrsuntersuchung verwiesen.

**Erschließungs- und Straßennetzkonzeption Forum Mittelrhein:**

- **Luisenstraße:** Die Zufahrt für die im Einzelhandelsobjekt („Mall“) befindlichen Parkgeschosse erfolgt ausschließlich von der Viktoriastraße. Das Verkehrskonzept sieht vor, die Luisenstraße von ca. 6,5 m auf insg. 15 m Breite auszubauen. Hierzu wird die Luisenstraße, die bisher im Einrichtungsverkehr in Richtung Viktoriastraße anschließt, im Zweirichtungsverkehr ausgebaut. Die Abfahrt aus den Garagengeschossen wird in Richtung Viktoriastraße und über die Casinostraße (in Richtung zur Clemensstraße) ermöglicht. Des weiteren dient der o.g. Ausbau der Luisenstraße dem Lieferverkehr für Geschäfte und sonstige Anlieger der Luisenstraße.

Im Bebauungsplan wird der westliche Straßenabschnitt der Luisenstraße, bis zur Zufahrt der Mall-Parkgeschosse, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der östliche Teilbereich wird als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter (Ausbau)Bereich“ festgesetzt. Eine Durchfahrt in diesem Bereich soll durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen (z.B. Schranken- / Polleranlagen) nur als Option für aus den Garagengeschossen ausfahrende PKW-Verkehre und für Anlieferverkehre des Forum Mittelrhein ermöglicht werden. Die straßenplanerische Konkretisierung/ Umsetzung erfolgt innerhalb der Ausbauplanung.

---

**Begründung**

- **Casinostraße:** Ein weiterer Straßenausbau erfolgt im Bereich der Casinostraße, die von bisher ca. 11,5 m Breite im Süden und ca. 10 m Breite im Norden (Bereich der ehemaligen Anlieferungsrampe Hertiegebäude) auf ebenfalls durchgängig 15 m Breite ausgebaut werden soll. Der bisherige Einrichtungsverkehr der Casinostraße in Richtung Schloßstraße soll im Bereich der Casinostraße zwischen der Kreuzung Luisenstraße und der Kreuzung Clemensstraße aufgehoben werden und nun im Zweirichtungsverkehr stattfinden. Hierdurch kann der o.a. Anlieferverkehr für das Forum Mittelrhein über die Luisenstraße zur Ein- und Ausfahrtsrampe zum gemeinsamen unterirdischen Lieferhof des Einzelhandelsobjektes und Kulturbaus gelangen. Dort erfolgt die Be-/ Entladung, das Wenden und die Rückfahrt über die gleiche Rampe und wiederum über die Casinostraße und Luisenstraße.

Im Bebauungsplan wird die Casinostraße als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter (Ausbau)Bereich“ festgesetzt. Ein niveaugleicher Ausbau und eine erhebliche Reduzierung der Entwurfsgeschwindigkeit  $\leq 20$  km/h ist vorgesehen. Die straßenplanerische Konkretisierung/ Umsetzung erfolgt innerhalb der Ausbauplanung.

- **Viktoriastraße / Görgenstraße:** Der südliche Teilabschnitt der Viktoriastraße bis zur Kreuzung Luisenstraße bleibt in der Dimensionierung der Straßengrundstücksfläche (ca. 17 m Breite) aufgrund der beidseitig vorhandenen Bestandsgebäude unverändert. Der nördliche angrenzende Abschnitt ab der Luisenstraße mit einer aktuellen Breite von 20 m - 21,5 m Straßengrundstücksfläche wird auf eine einheitliche Breite von 25,5 m erweitert. Die Görgenstraße bleibt ebenfalls in ihrer Dimensionierung der Straßengrundstücksfläche nahezu unverändert (ca. 28 m Breite). Hier sollen die Fußwege ausgebaut werden. Des Weiteren sollen die Querungsmöglichkeiten der Kreuzungspunkte Viktoriastraße / Altlohrtor, Pfulgasse / Görgenstraße und Clemensstraße / Casinostraße / Gymnasialstraße gestalterisch und funktional aufgewertet werden.

Im Bebauungsplan werden die Viktoriastraße und die Görgenstraße als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die straßenplanerische Konkretisierung/ Umsetzung erfolgt ebenfalls innerhalb der Ausbauplanung.

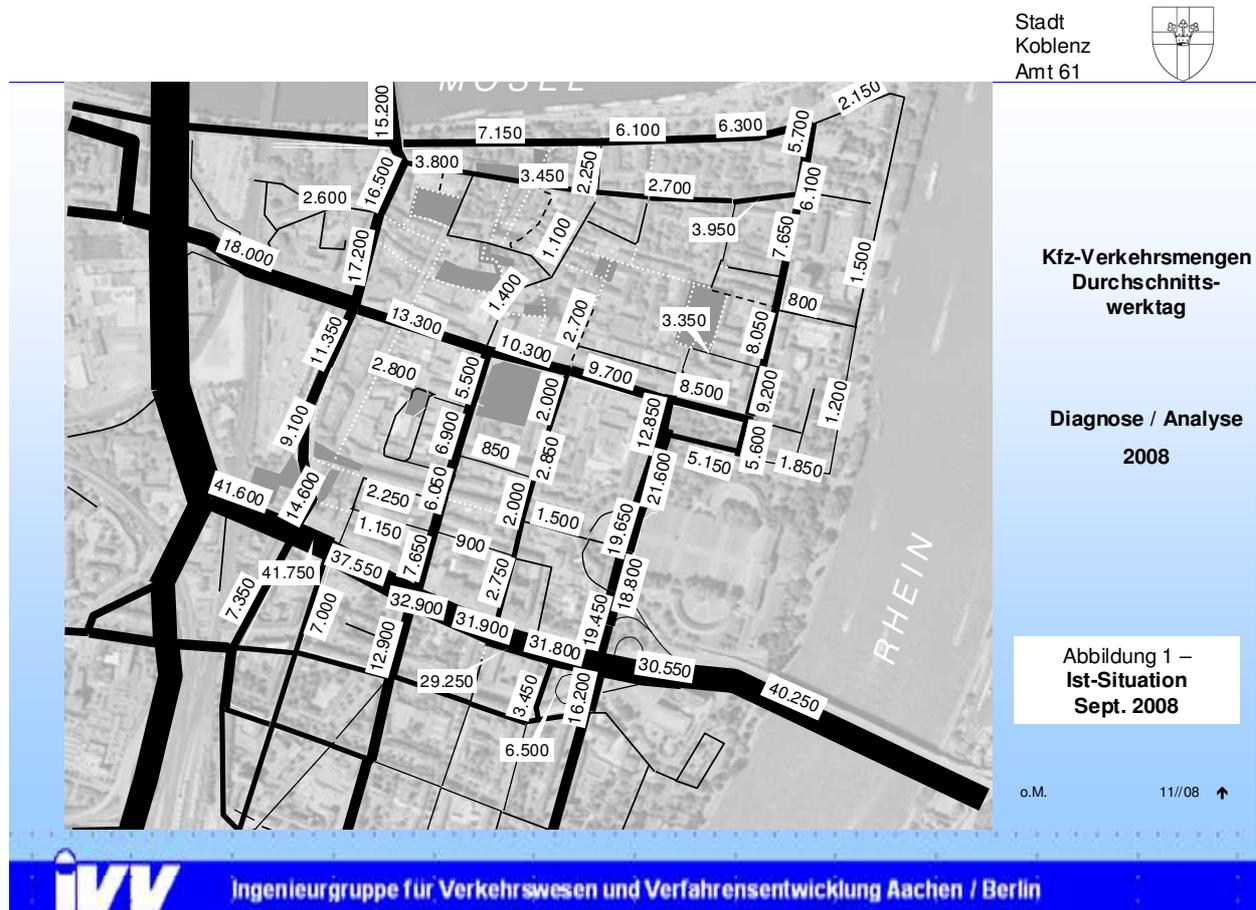
- **Clemensstraße:** Die Clemensstraße bleibt ebenfalls in der Dimensionierung der Straßengrundstücksfläche unverändert (ca. 26 - 27 m Breite). Die Trennung von Fuß- u. Fahrradverkehr soll beibehalten werden. Durch Querungshilfen (begehbare Fahrbahnteiler) und Einbau fahrdynamischwirksamer Teilaufpflasterung, Geschwindigkeitsreduzierung soll die Barrierewirkung der Clemensstraße für Fußgänger vermindert werden. Im Zeitraum der temporären Sperrung der Clemensstraßendurchfahrt zwischen 9:00 und 19:00 Uhr wird sogar eine „Flanierstraßenqualität“ geschaffen.

Im Bebauungsplan wird die Clemensstraße als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter (Ausbau)Bereich“ festgesetzt. Ein Ausbau nach den o.a. Kriterien und eine erhebliche Reduzierung der Entwurfsgeschwindigkeit  $\leq 20$  km/h ist vorgesehen. Die straßenplanerische Konkretisierung/ Umsetzung erfolgt innerhalb der Ausbauplanung.

Im Folgenden werden die Ist-Situation und die Ergebnisse des hier relevanten Prognose-Planfälle für das Prognosejahr 2025 (Prognose-Nullfall B 2025 und Prognose Planfall B 2025) betrachtet.

Begründung

### 5.4.3 Ist-Situation 2008



**Abb. 10: Ist - Situation 2008 (Auszug Verkehrsgutachten IVV)**

Im Folgenden werden die Straßenabschnitte dargestellt, die nach dem in der obigen Abbildung dargestellten Streckenbelastungsplan die stärksten Verkehrsbelastungen im September 2008 (Ist-Situation) aufweisen:

**Moselring / Friedrich-Ebert-Ring / Pfaffendorfer Brücke:**

- Verkehrsmengen zwischen ca. 30.550 und 41.750 Kfz-W-DTV
- stärkst belasteter Abschnitt: Friedrich-Ebert-Ring (östlich der Löhrrstraße) ca. 41.750 Kfz-W-DTV

**Straße Neustadt**

- Verkehrsmengen zwischen ca. 12.850 und 21.600 Kfz-W-DTV
- stärkst belasteter Abschnitt: Bereich nördlich des Schlossrondells ca. 21.600 Kfz-W-DTV

**Streckenzug Am Wöllershof / Pfulgasse / Clemensstraße**

- Verkehrsmengen zwischen ca. 8.500 und 18.000 Kfz-W-DTV
- stärkst belasteter Abschnitt: Am Wöllershof, westlich der Hohenfelderstr. ca. 18.000 Kfz-W-DTV

Begründung

**Streckenzug Balduinbrücke / Alte Moselbrücke / Hohenfelder Straße / mittlere Löhrrstraße**

- Verkehrsmengen zwischen ca. 7.350 und 17.200 Kfz-W-DTV
- stärkst belasteter Abschnitt: Hohenfelderstr. nördlich Am Wöllershof ca. 17.200 Kfz-W-DTV

**Mainzer Straße (Bereich Am Mainzer Tor)**

- Verkehrsmenge liegt bei ca. 16.200 Kfz-W-DTV, entspricht stärkst belastetem Abschnitt am Kreuzungspunkt Friedrich-Ebert-Ring

**Hohenzollernstraße**

- Verkehrsmenge liegt bei ca. 12.900 Kfz-W-DTV, entspricht stärkst belastetem Abschnitt am Kreuzungspunkt Friedrich-Ebert-Ring

**Viktoriastraße/Görgenstraße Süd**

- Verkehrsmengen zwischen ca. 5.500 und 7.650 Kfz-W-DTV
- stärkst belasteter Abschnitt: Viktoriastraße nördlich des Kreuzungspunktes Friedrich-Ebert-Ring ca. 7.650 Kfz-W-DTV

**Obere Löhrrstraße**

- Verkehrsmenge liegt bei ca. 7.350 Kfz-W-DTV, entspricht stärkst belastetem Abschnitt am Kreuzungspunkt südlich des Friedrich-Ebert-Rings

**Bahnhofstraße**

- Verkehrsmenge bei ca. 7.000 Kfz-W-DTV, entspricht stärkst belastetem Abschnitt am Kreuzungspunkt südlich des Friedrich-Ebert-Rings

**Karmeliter-/Kastorpfaffenstraße**

- Verkehrsmengen zwischen ca. 5.600 und 9.200 Kfz-W-DTV
- stärkst belasteter Abschnitt: Karmeliterstraße zwischen Clemensplatz und Gerichtsstraße ca. 9.200 Kfz-W-DTV

**Peter-Altmeier-Ufer**

- Verkehrsmengen zwischen ca. 6.100 und 7.150 Kfz-W-DTV
- stärkst belasteter Abschnitt: Peter-Altmeier-Ufer östlich der Balduinbrücke ca. 7.150 Kfz-W-DTV

**Casinostraße**

- Verkehrsmengen zwischen ca. 2.000 und 2.850 Kfz-W-DTV
- stärkst belasteter Abschnitt: Casinostraße nördlich des Kreuzungspunktes Luisenstraße ca. 2.850 Kfz-W-DTV

**Schloßstraße**

- Verkehrsmengen zwischen ca. 1.500 und 2.250 Kfz-W-DTV
- stärkst belasteter Abschnitt: westlicher Teil der Schloßstraße ca. 2.250 Kfz-W-DTV

**Luisenstraße**

- Verkehrsmenge liegt bei ca. 850 Kfz-W-DTV

### Begründung

Durch die Lage an zwei Flüssen bei nur wenigen Brücken ist das Koblenzer Straßensystem grundsätzlich eingengter und dadurch weniger flexibel als das der meisten anderen Oberzentren. Dennoch fallen die Beeinträchtigungen in den Hauptverkehrszeiten vergleichsweise gering aus.

Wesentliche Rückstauungen in den Spitzenstunden beschränken sich in der Regel auf die Bereiche

- Europabrücke stadteinwärts,
- Straßenzug „Am Wöllershof“ stadteinwärts.

Davon betroffen sind die Knotenpunkte Friedrich-Ebert-Ring / Moselring/ Löhrrstraße und Am Wöllershof / Hohenfelder Straße, deren Leistungsfähigkeitsgrenzen bei heutigem Ausbau und der gegebenen Signalisierung überschritten sind.

Konflikte bezüglich der übrigen Straßenraumnutzungen ergeben sich insbesondere im Straßenzug Pfulgasse / Clemensstraße. Hier ist die Aufenthaltsqualität extrem beeinträchtigt. Mit der Querung der Fußgängerzone Löhrrstraße und dem „Scharnier“ Zentralplatz – Verbindung zwischen Altstadt und dem Bereich Schloßstraße – weist er besonders empfindliche Räume auf. Da es sich beim betrachteten Straßenzug um eine wichtige Einkaufsstraße handelt, besteht hier ein vordringlicher Handlungsbedarf zur Verbesserung der straßenräumlichen Situation.

Im folgenden Kapitel werden die unter den zuvor dargestellten Annahmen zu den strukturellen und verkehrlichen Veränderungen sowie zu den dargestellten planungsbedingten Veränderungen prognostizierten Kfz-Verkehrbelastungen dargestellt. Diese Prognosedaten werden als Prognose Nullfall B 2025 und Prognose Planfall B 2025 berücksichtigt.

Begründung

5.4.4 Prognose Nullfall B 2025 und Prognose Planfall B 2025

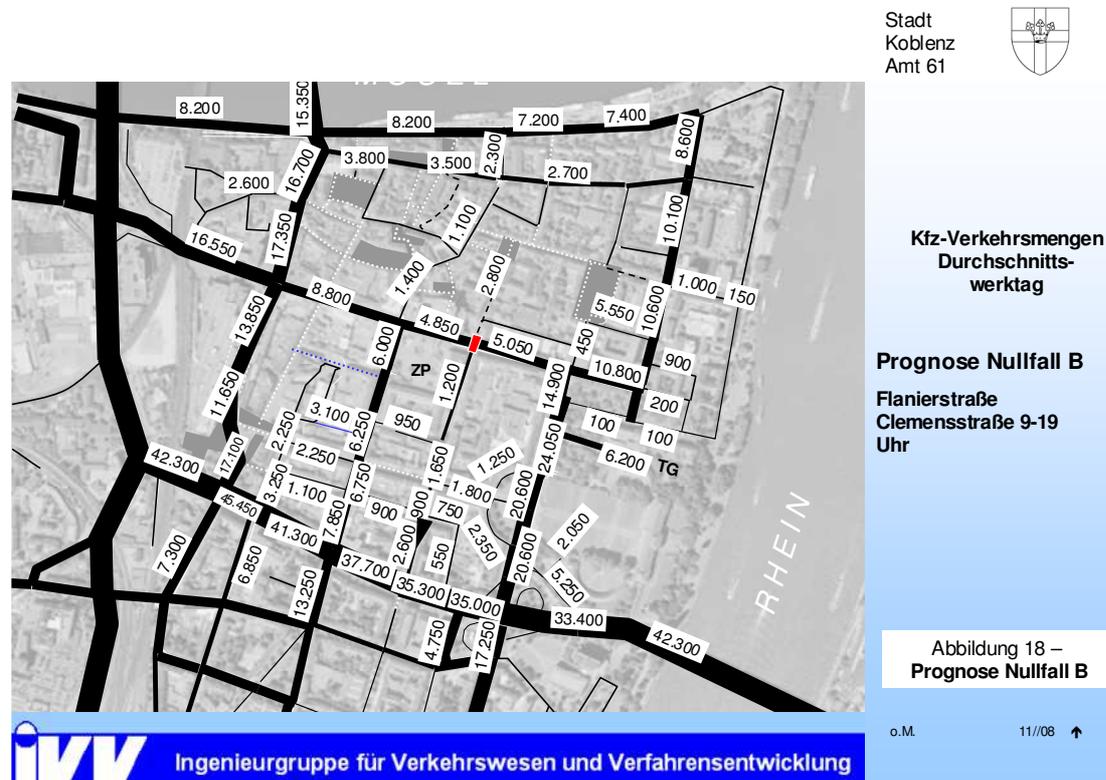


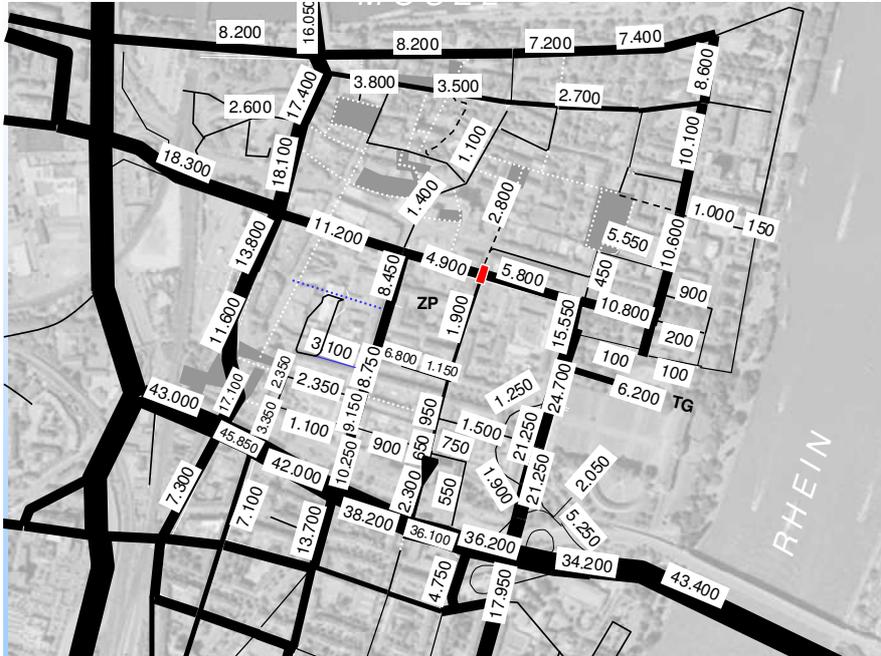
Abb. 11: Prognose Nullfall B (Auszug Verkehrsgutachten IVV)

Kfz-Verkehrsmengen Durchschnittswerktag nach Straßen (Auszug)	Ist-Situation September 2008	Prognose 2025 Nullfall B	Prognose 2025 Nullfall B / Ist-Situation Sept. 2008
Clemensstraße (Zentralplatz)	10.300	4.850	-5.450
Clemensstraße (Ost)	9.700	5.050	-4.650
Pfuhlgasse	13.300	8.800	-4.500
Am Wöllershof (westl. Hohenfelderstraße)	18.000	16.550	-1.450
Görgenstraße Süd	5.500	6.000	500
Viktoriastraße	6.900	6.250	-650
Casinostraße Nord	2.000	1.200	-800
Luisenstraße	850	950	100
Mittlere Löhrstraße	14.600	17.100	2.500
Moselring	41.600	42.300	700
Friedrich-Ebert-Ring (östl. Löhrstraße)	41.750	45.450	3.700
Peter-Altmeier-Ufer	7.150	8.200	1.050
Neustadt (im Bereich Schlossrondell)	19.650	20.600	950
Pfaffendorfer Brücke	40.250	42.300	2.050

Tab. 1: Straßenbezogener Verkehrsmengenvergleich Ist-Situation 2008 und Prognose Nullfall B 2025 an Durchschnittswerktagen

Begründung

Stadt  
Koblenz  
Amt 61



**Kfz-Verkehrsmengen  
Durchschnitts-  
werktag**

**Prognose Planfall B**

**Flanierstraße  
Clemensstraße 9-19  
Uhr**

Doppelausfahrt P in  
Luisenstraße und  
Verdrängung des  
Durchgangsverkehrs aus  
Clemensstraße;

Casinostraße nördl.  
Luisenstraße mit 2-  
Richtungsverkehr;

mit Fußgängerzone  
'Althörter'

August 2008

Abbildung 19 –  
Prognose Planfall B

o.M. 11/08 ↑



Abb. 12: Prognose Planfall B (Auszug Verkehrsgutachten IVV)

Kfz-Verkehrsmengen Durchschnitts- werktag nach Straße (Auszug)	Ist-Situation September 2008	Prognose 2025 Planfall B	Prognose 2025 Planfall B / Ist-Situation Sept. 2008
Clemensstraße (Zentralplatz)	10.300	4.900	-5.400
Clemensstraße (Ost)	9.700	5.800	-3.900
Pfuhgasse	13.300	11.200	-2.100
Am Wöllershof (westl. Hohenfelderstraße)	18.000	18.300	300
Görgenstraße Süd	5.500	8.450	2.950
Viktoriastraße	6.900	8.750	1.850
Casinostraße Nord	2.000	1.900	-100
Luisenstraße (westl. / östl. Bereich)	850	6.800/ 1.150	5.950 / 300
Mittlere Löhrrstraße	14.600	17.100	2.500
Moselring	41.600	43.000	1.400
Friedrich-Ebert-Ring (östl. Löhrrstraße)	41.750	45.850	4.100
Peter-Altmeier-Ufer	7.150	8.200	1.050
Neustadt (im Bereich Schlossrondell)	19.650	21.250	1.600
Pfaffendorfer Brücke	40.250	43.400	3.150

Tab. 2: Straßenbezogener Verkehrsmengenvergleich Ist-Situation 2008 und Prognose Planfall B 2025 an Durchschnittswerktagen

Begründung

Kfz-Verkehrsmengen Durchschnittswerktag nach Straße (Auszug)	Prognose 2025 Nullfall B / Ist-Situation Sept. 2008	Prognose 2025 Planfall B / Ist-Situation Sept. 2008	Prognose 2025 Planfall B / Prognose 2025 Nullfall B
Clemensstraße (Zentralplatz)	-5.450	-5.400	50
Clemensstraße (Ost)	-4.650	-3.900	750
Pfuhlgasse	-4.500	-2.100	2.400
Am Wöllershof (westl. Hohenfelderstraße)	-1.450	300	1.750
Görgenstraße Süd	500	2.950	2.450
Viktoriastraße	-650	1.850	2.500
Casinostraße Nord	-800	-100	700
Luisenstraße (westl. / östl. Bereich)	100	5.950 / 300	5.850 / 200
Mittlere Löhrrstraße	2.500	2.500	0
Moselring	700	1.400	700
Friedrich-Ebert-Ring (östl. Löhrrstraße)	3.700	4.100	400
Peter-Altmeier-Ufer	1.050	1.050	0
Neustadt (im Bereich Schlossrondell)	950	1.600	650
Pfaffendorfer Brücke	2.050	3.150	1.100

rote Kennzeichnung = Verkehrszunahme

grüne Kennzeichnung = Verkehrsabnahme

**Tab. 3: Straßenbezogener Vergleich der jeweiligen Verkehrsmengenänderung zwischen der Ist-Situation 2008, Prognose Nullfall B 2025 und Prognose Planfall B 2025 an Durchschnittswerktagen**

**Berechnungsergebnisse des Verkehrsgutachtens zum Prognose Planfall B 2025:**

Im Prognose-Planfall B 2025 mit einer temporären „Flanierstraße Clemensstraße“ (Sperrung der Clemensstraßendurchfahrt nur zwischen 9:00 und 19:00 Uhr) werden folgende Kfz-Verkehrbelastungen erwartet:

**Moselring / Friedrich-Ebert-Ring / Pfaffendorfer Brücke**

- Verkehrsmengen zwischen ca. 34.200 und 45.850 Kfz-W-DTV
- stärkst belasteter Abschnitt: Friedrich-Ebert-Ring, östlich der Löhrrstraße ca. 45.850 Kfz-W-DTV
  - starke Zunahme im stärkst belasteten Abschnitt um bis zu ca. +4.100 gegenüber der Ist-Situation (41.750 Kfz-W-DTV)
  - leichte Zunahme im stärkst belasteten Abschnitt um bis zu ca. +400 gegenüber Prognose Nullfall B 2025 (46.400 Kfz-W-DTV)

**Straße Neustadt**

- Verkehrsmengen zwischen ca. 15.550 und 24.700 Kfz-W-DTV
- stärkst belasteter Abschnitt: Bereich nördlich des Schlossrondells ca. 24.700 Kfz-W-DTV
  - mittelstarke Zunahme im stärkst belasteten Abschnitt um bis zu ca. + 3.100 gegenüber der Ist-Situation ca. 21.600 Kfz-W-DTV
  - leichte Zunahme im stärkst belasteten Abschnitt um bis zu ca. +650 gegenüber Prognose Nullfall B 2025 ca. 24.050 Kfz-W-DTV

Begründung

**Streckenzug Am Wöllershof / Pfuhlgasse / Clemensstraße**

- Verkehrsmengen zwischen ca. 4.900 und 18.300 Kfz-W-DTV
- stärkst belasteter Abschnitt: Am Wöllershof, westlich der Hohenfelderstr. ca. 18.300 Kfz-W-DTV
  - leichte Zunahme im stärkst belasteten Abschnitt um bis zu ca. + 300 gegenüber der Ist-Situation ca. 18.000 Kfz-W-DTV
  - mittelstarke Zunahme im stärkst belasteten Abschnitt um bis zu ca. +1.750 gegenüber Prognose Nullfall B 2025 ca. 16.550 Kfz-W-DTV

**Streckenzug Balduinbrücke / Alte Moselbrücke / Hohenfelder Straße / mittlere Löhrrstraße**

- Verkehrsmengen zwischen ca. 7.300 und 18.100 Kfz-W-DTV
- stärkst belasteter Abschnitt: Hohenfelderstr. nördlich Am Wöllershof ca.18.100 Kfz-W-DTV
  - leichte Zunahme im stärkst belasteten Abschnitt um bis zu ca. + 900 gegenüber der Ist-Situation ca. 17.200 Kfz-W-DTV
  - leichte Zunahme im stärkst belasteten Abschnitt um bis zu ca. +750 gegenüber Prognose Nullfall B 2025 ca. 17.350 Kfz-W-DTV

**Mainzer Straße (Bereich Am Mainzer Tor)**

- Verkehrsmenge bei ca. 17.950 Kfz-W-DTV, entspricht stärkst belastetem Abschnitt
  - mittelstarke Zunahme im stärkst belasteten Abschnitt um bis zu ca. + 1.750 gegenüber der Ist-Situation ca. 16.200 Kfz-W-DTV
  - leichte Zunahme im stärkst belasteten Abschnitt um bis zu ca. +700 gegenüber Prognose Nullfall B 2025 ca. 17.250 Kfz-W-DTV

**Hohenzollernstraße**

- Verkehrsmenge bei ca. 13.700 Kfz-W-DTV, entspricht stärkst belastetem Abschnitt
  - leichte Zunahme im stärkst belasteten Abschnitt um bis zu ca. + 800 gegenüber der Ist-Situation ca. 12.900 Kfz-W-DTV
  - leichte Zunahme im stärkst belasteten Abschnitt um bis zu ca. +450 gegenüber Prognose Nullfall B 2025 ca. 13.250 Kfz-W-DTV

**Viktoriastraße/Görgenstraße Süd**

- Verkehrsmengen zwischen ca. 8.450 und 10.250 Kfz-W-DTV
- stärkst belasteter Abschnitt: Viktoriastraße. nördlich des Kreuzungspunktes Friedrich-Ebert-Ring ca. 10.250 Kfz-W-DTV
  - mittelstarke Zunahme im stärkst belasteten Abschnitt um bis zu ca. + 2.600 gegenüber der Ist-Situation ca. 7.650 Kfz-W-DTV
  - mittelstarke Zunahme im stärkst belasteten Abschnitt um bis zu ca. +2.400 gegenüber Prognose Nullfall B 2025 ca. 7.850 Kfz-W-DTV

**Obere Löhrrstraße**

- Verkehrsmenge bei ca. 7.300 Kfz-W-DTV, entspricht stärkst belastetem Abschnitt
  - leichte Abnahme im stärkst belasteten Abschnitt um bis zu ca. - 50 gegenüber der Ist-Situation ca. 7.350 Kfz-W-DTV
  - gleichbleibende Belastung im stärkst belasteten Abschnitt gegenüber Prognose Nullfall B 2025 ca. 7.300 Kfz-W-DTV

---

**Begründung****Bahnhofstraße**

- Verkehrsmenge bei ca. 7.100 Kfz-W-DTV, entspricht stärkst belastetem Abschnitt
  - leichte Zunahme im stärkst belasteten Abschnitt um bis zu ca. + 100 gegenüber der Ist-Situation ca. 7.000 Kfz-W-DTV
  - leichte Zunahme im stärkst belasteten Abschnitt um bis zu ca. +250 gegenüber Prognose Nullfall B 2025 ca. 6.850 Kfz-W-DTV

**Karmeliter-/Kastorpfaffenstraße**

- Verkehrsmengen zwischen ca. 8.600 und 10.600 Kfz-W-DTV
- stärkst belasteter Abschnitt: Karmeliterstraße zwischen Clemensplatz und Rheinstraße ca. 10.600 Kfz-W-DTV
  - mittelstarke Zunahme im stärkst belasteten Abschnitt um bis zu ca. + 1.400 gegenüber der Ist-Situation ca. 9.200 Kfz-W-DTV
  - gleichbleibende Belastung im stärkst belasteten Abschnitt gegenüber Prognose Nullfall B 2025 ca. 10.600 Kfz-W-DTV

**Peter-Altmeier-Ufer**

- Verkehrsmengen zwischen ca. 7.200 und 8.200 Kfz-W-DTV
- stärkst belasteter Abschnitt: Peter-Altmeier-Ufer östlich der Balduinbrücke ca. 8.200 Kfz-W-DTV
  - mittelstarke Zunahme im stärkst belasteten Abschnitt um bis zu ca. + 1.050 gegenüber der Ist-Situation ca. 7.150 Kfz-W-DTV
  - gleichbleibende Belastung im stärkst belasteten Abschnitt gegenüber Prognose Nullfall B 2025 ca. 8.200 Kfz-W-DTV

**Casinostraße**

- Verkehrsmengen zwischen ca. 650 und 2.300 Kfz-W-DTV
- stärkst belasteter Abschnitt: Casinostraße Kreuzungspunkt Friedrich-Ebert-Ring ca. 2.300 Kfz-W-DTV
  - leichte Abnahme im stärkst belasteten Abschnitt um bis zu ca. - 450 gegenüber der Ist-Situation ca. 2.750 Kfz-W-DTV
  - leichte Abnahme im stärkst belasteten Abschnitt um bis zu ca. - 300 gegenüber Prognose Nullfall B 2025 ca. 2.600 Kfz-W-DTV

**Schloßstraße**

- Verkehrsmengen zwischen ca. 1.500 und 2.350 Kfz-W-DTV
- stärkst belasteter Abschnitt: westlicher Teil der Schloßstraße ca. 2.350 Kfz-W-DTV
  - leichte Zunahme im stärkst belasteten Abschnitt um bis zu ca. + 100 gegenüber der Ist-Situation (2.250 Kfz-W-DTV)
  - leichte Zunahme im stärkst belasteten Abschnitt um bis zu ca. + 100 gegenüber Prognose Nullfall B 2025 ca. 2.250 Kfz-W-DTV

**Luisenstraße**

- Verkehrsmengen zwischen ca. 1.150 und 6.800 Kfz-W-DTV
- stärkst belasteter Abschnitt: Luisenstraße Kreuzungspunkt Viktoriastraße ca. 6.800 Kfz-W-DTV
  - starke Zunahme im stärkst belasteten Abschnitt um bis zu ca. + 5.950 gegenüber der Ist-Situation ca. 850 Kfz-W-DTV

### Begründung

- starke Zunahme im stärksten belasteten Abschnitt um bis zu ca. + 5.850 gegenüber Prognose Nullfall B 2025 ca. 950 Kfz-W-DTV

#### **Leistungsfähigkeit des Straßennetzes im Prognose Nullfall B:**

Bei der Leistungsfähigkeitsbetrachtung ist nicht das Tages-Gesamtverkehrsaufkommen maßgebend, sondern das Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden. Dabei ist eine Differenzierung bezüglich der morgendlichen und der nachmittäglichen Hauptverkehrszeit vorzunehmen:

- In der Frühspitzenstunde stellt sich ein Verkehrsgeschehen ein, das weitgehend dem heutigen entspricht (Clemensstraße durchgängig befahrbar, keine Verdrängung).
- In der Nachmittagsspitzenstunde hingegen verstärken sich durch die temporäre Verdrängung des Durchgangsverkehrs aus dem Straßenzug Pfulgasse / Clemensstraße die tageszeitlich begrenzt auftretenden Probleme auf dem Friedrich-Ebert-Ring, insbesondere im Knotenpunkt mit der Löhrrstraße.

Vertiefte Aussagen zur Leistungsfähigkeit und zu Lösungsansätzen erfolgen im Rahmen der Betrachtung des Prognose-Planfalls B, der **zusätzlich die Verkehre des Forums Mittelrhein beinhaltet und somit die kritischere Belastungssituation darstellt.**

#### **Leistungsfähigkeit des Straßennetzes Planfall B:**

- In der Frühspitzenstunde stellt sich ebenfalls ein Verkehrsgeschehen ein, das weitgehend dem heutigen entspricht (Clemensstraße durchgängig befahrbar, kaum Zusatzverkehr durch Forum Mittelrhein zwischen 7.00 und 8.00 Uhr).
- In der Nachmittagsspitzenstunde hingegen verstärken sich durch die temporäre Verdrängung des Durchgangsverkehrs aus dem Straßenzug Pfulgasse / Clemensstraße die tageszeitlich begrenzt auftretenden Probleme auf dem Friedrich-Ebert-Ring, insbesondere im Knotenpunkt mit der Löhrrstraße.

Die Situation am Saarplatzkreisel und im Straßenzug Am Wöllershof stellt sich praktisch wie heute dar (bei minimaler Verkehrszunahme von weniger als 1 Kfz pro Minute im Querschnitt „Am Wöllershof“). Die Signalanlage Am Wöllershof / Hohenfelder Straße muss auf die Umverteilung der Ströme von der Pfulgasse auf die südliche Hohenfelder Straße angepasst werden.

Der Knotenpunkt Pfulgasse / Görgenstraße / Clemensstraße kann in der Morgenspitzenstunde nicht mit einer einzügig querbaren Fußgängerfurt über die Pfulgasse aufgrund der befürchteten Fußgängergefährdung ausgestattet werden. Somit ist eine konfliktfreie Führung des Fußgängers über den Fahrstreifen in Richtung Am Wöllershof erforderlich (mit Ausnahme der schwachen Rechtseinbieger von der Görgenstraße Nord). Soll die erforderliche Leistungsfähigkeit in der Frühspitze gewährleistet werden, muss der Fußgänger in dieser Hauptverkehrszeit in der Straßenmitte auf der Insel warten. Dies ist laut RiLSA 1992 zu vermeiden und nur unter dem Gesichtspunkt akzeptabel, dass es die einzige Möglichkeit darstellt, wenigstens während der Ladenöffnungszeiten eine ebenerdige Führung an dieser Stelle anbieten zu können. Zwischen 6.00 und 9.00 Uhr ist – je nach Gehrichtung – mit ausgeprägten Wartezeiten zu rechnen. Es wird geprüft, gegebenenfalls als Ausgleich einen Teil der vorhandenen Unterführung mit ggf. verkleinerten und verlegten Treppenabgängen zu belassen.

Begründung

#### **5.4.5 Zusammenfassung und Fazit Verkehrsuntersuchung**

Auf Basis der zugrunde liegenden Verkehrsuntersuchung wurden die Verkehrsmengen des Status-Quo und von zwei Szenarien verglichen. Die Ist-Situation (September 2008) zeigt das heutige Verkehrsaufkommen im städtebaulichen Umfeld des Bebauungsplangebietes. Der Prognose Nullfall B 2025 beschreibt die verkehrliche Entwicklung, die auch ohne das Projekt Forum Mittelrhein eintreten würde. Der Prognose Planfall B 2025 stellt die voraussichtliche verkehrliche Entwicklung bei Umsetzung des Planvorhabens Forum Mittelrhein dar.

Der Vergleich Ist-Situation / Prognose Nullfall B 2025 zeigt, dass sich die Verkehrsmengen in den gewählten Straßen zum Teil erheblich verlagern. Die deutlichsten Verkehrsabnahmen treten am nördlich des Zentralplatzes liegenden Streckenzug Pfuhlgasse (-4.500), im Bereich der Clemensstraße am Zentralplatz (-5.450) und im Bereich der Clemensstraße Ost (-4.650) ein. Sehr starke Verkehrszunahmen sind im Bereich des stärkstbelasteten Abschnittes des Friedrich-Ebert-Ringes östlich der Löhrstraße (+3.700), im Bereich der Pfaffendorfer Brücke (+2.050) und der mittleren Löhrstraße (+2.500) zu verzeichnen.

Der Vergleich zwischen der Ist-Situation und Prognose Planfall B 2025 zeigt, dass sich die Verkehrsmengen in den gewählten Straßen ebenfalls zum Teil erheblich verlagern, aber auch planungsbedingt durch das Forum Mittelrhein insgesamt erhöhen (+5.500 Kfz-W-DTV im Querschnitt).

Sehr starke Verkehrszunahmen treten aufgrund der vorhabensunabhängig geplanten verkehrlichen Entwicklung und der planungsbedingten Verkehrserzeugung im Bereich des stärkstbelasteten Abschnittes des Friedrich-Ebert-Ringes östlich der Löhrstraße (+4.100), im Bereich der Pfaffendorfer Brücke (+3.150) sowie der Straßen Gördenstraße Süd (+2.950) und mittlere Löhrstraße (+2.500) ein. Somit sind die Bereiche mit dem größten Zuwachs des Verkehrsaufkommens bei Prognose Planfall B 2025 weitestgehend deckungsgleich mit den Bereichen des größten Zuwachses des Verkehrsaufkommens im Prognose Nullfall B 2025 (Friedrich-Ebert-Ring östl. Löhrstraße, Bereich Pfaffendorfer Brücke, mittlere Löhrstraße).

Die Bereiche mit dem deutlichsten Verkehrsabnahmen sind im Planfall B 2025 der nordwestlich des Zentralplatzes liegende Streckenzug Pfuhlgasse (-2.100), der Abschnitt Clemensstraße am Zentralplatz (-5.400) und der Abschnitt Clemensstraße Ost (-3.900). Diese sind ebenfalls weitestgehend deckungsgleich mit den Bereichen der größten Verkehrsabnahme im Prognose Nullfall B 2025.

Der hier planerisch maßgebende Vergleich zwischen Prognose Nullfall B 2025 und Prognose Planfall B 2025 zeigt die Relation der Verkehrsmengen der voraussichtlichen innerstädtischen Verkehrsentwicklung („Sowieso-Situation“) im Bezug zum voraussichtlichen, planvorhabenbedingten Verkehrsaufkommen.

Insgesamt wird im Planfall B eine Verkehrszunahme gegenüber den Werten des Nullfalls B 2025, bedingt durch das Forum Mittelrhein, prognostiziert. Die größte Verkehrszunahme und somit größte Auswirkung des Planvorhabens auf den innerstädtischen Verkehr tritt in der Viktoriastraße (+2.500), Gördenstraße Süd (+2.450) und Pfuhlgasse (+2.400) ein.

Wie die Verkehrsuntersuchung aufzeigt, wird eine Realisierung des Vorhabens „Forum Mittelrhein“ aus verkehrsplanerischer Sicht als machbar eingestuft. Die Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen in der Innenstadt wird – zumeist sogar umwegfrei – auch zu den Zeiten, wenn

**Begründung**

keine durchgängige Befahrbarkeit der Clemensstraße für den allgemeinen Kfz-Verkehr gegeben ist, sichergestellt. Aus rein verkehrsplanerischer Perspektive wird dargestellt, dass eine Flanierbereichsregelung der Clemensstraße sowie die Direktanbindung der Parkierungsanlage „Forum Mittelrhein“ von und zur Pfuhlgasse über eine Zweirichtungsrampe ein Optimum darstellen würden. Dennoch werden durch die in dem Bebauungsplan zugrundeliegende Verkehrsvariante viele Zielsetzungen erfüllt, z.B. die Verbesserung der Erreichbarkeit der bestehenden Gebäude und Nutzungen im motorisierten Individual- (MIV) und Güterverkehr, die Vermeidung von zusätzlichen Fahrten auf der Casino- und Schloßstraße und die Beibehaltung der fußgängerfreundlichen Querung Löhrrstraße/Pfuhlgasse mittels Lichtsignalanlage. Allerdings kann das Anliegen, den Fußgänger auch am Knotenpunkt mit der Gördenstraße ebenerdig und ohne ein ausgeprägtes Warten auf einer Mittelinsel über die Pfuhlgasse zu führen, nicht mit der Variante Planfall B während des morgendlichen Berufs- und Schulverkehrs umgesetzt werden (Mo-Fr, ca. 6-9 Uhr). Diese Zielsetzung wird aber während der Ladenöffnungszeiten, am Abend und in der Nacht erfüllt.

**5.5 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen und deren Begründung****5.5.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB****Kerngebiet gem. § 7 BauNVO:**

Das für den Baukörper der Einkaufs- und Erlebnis-Mall vorgesehene Areal von ca. 1, 2 ha soll die Ansiedlung von verschiedenen in § 7 BauNVO genannten Nutzungen ermöglichen. Hierbei stellt insbesondere der in der Planung verfolgte großflächige Einzelhandel in einer integrierten städtebaulichen Innenstadtlage eine klassische Kerngebietsnutzung dar. Weiterhin weisen die umliegenden Bereiche ebenfalls kerngebietstypische Nutzungen auf. Innerhalb der Fläche für die zuvor beschriebene Einkaufs- und Erlebnis-Mall sollen verschiedene kerngebietstypische Nutzungen verwirklicht werden (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) und weitere Nutzungsoptionen der BauNVO für ein Kerngebiet (u.a. Verwaltung, nicht störende Gewerbebetriebe, sonstige Vergnügungsstätten) gewahrt werden. Diese verschiedenen Nutzungen machen im Zusammenwirken mit den angrenzenden kerngebietstypischen Nutzungen den Kerngebietscharakter des Baugebietes aus. Daher wurde die Festsetzung als Kerngebiet gewählt. Diese Ausweisung entspricht ebenfalls den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Folgende Festsetzungen betreffen die bauliche Nutzung des Kerngebietes:

*Im Erdgeschoss sind nur Einzelhandelbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zulässig.*

Diese Festsetzung ist aus der angestrebten Revitalisierung des Zentralplatzes und seines Umfeldes begründet. Das Erdgeschoss ist insbesondere für den Fußgänger der städtebaulich prägendste Bereich der Gebäudefassade bzw. einer baulichen Nutzung. In diesem Bereich soll daher durch attraktive Nutzungen und Warenpräsentationen für Touristen, als auch für Kunden und Erlebnissuchende ein Anreiz geboten werden, den Platz und seine umgebenden Nutzungen aufzusuchen. Daher werden im Sinne der anzustrebenden hohen Frequentierung die in diesem Sinne weniger attraktiven zulässigen Nutzungen durch diese vertikale Steuerung im Erdgeschoss als unzulässig erklärt. Geeignete Dienstleistungsbetriebe sind z.B. ein Friseursalon, Schlüsseldienste, eine Bankfiliale und ähnliche Betriebsformen, die üblicherweise in einem größeren Einzelhandelsobjekt ergänzende Dienstleistungen zum Einzelhandel anbieten.

## Begründung

Einzelhandelbetriebe sind darüber hinaus nur im 1. Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche und im 1. Obergeschoss zulässig.

Durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf nur drei Geschossebenen (1. UG, EG und 1.OG) wird planerisch eine vertikale Steuerung gem. § 9 (3) Satz 2 BauGB der maximal zulässigen Einzelhandelsverkaufsflächen erreicht. Mit dieser Beschränkung wird den Belangen des innerstädtischen Einzelhandels und der benachbarten Zentren auf Ebene des Bauleitplanverfahrens entsprochen. Eine weitergehende Regelung (Begrenzung der Verkaufsfläche inkl. Dienstleistung auf 20.000 m<sup>2</sup>, Art der Einzelhandelsnutzung, Sortimente) erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Nicht zulässig sind:

- Die in § 7 (2) der BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelbetriebe in Form von sog. Erotikfachmärkten, Sex-Shops u.ä. Betriebsformen.
- Die in § 7 (2) der BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.
- Die in § 7 (2) Nr. 2 der BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Sex-Kinos und als Vergnügungsstätte einzustufende bordellartige Betriebe.
- Die in § 7 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 von § 7 BauNVO fallen und Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 von § 7 BauNVO fallen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige Vergnügungsstätten
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Bordellen und gewerblich einzustufende bordellartige Betriebe.

Erotikfachmärkte, Sex-Shops u.ä. Betriebsformen sowie Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Sex-Kinos und als Vergnügungsstätte einzustufende bordellartige Betriebe sind aufgrund ihrer bekannten städtebaulich negativen Wirkungen und Folgen (sog. Trading-down-Effekte) mit den städtebaulichen Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Aufwertung des Zentralplatzes und der angrenzenden Bereiche unvereinbar. Daher werden diese Nutzungen ausgeschlossen. Diese im Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen können dazu führen, dass der traditionelle Einzelhandel verdrängt wird, z.B. weil sich mit diesen Betriebstypen in der Regel höhere Mieten erzielen lassen. Darüber hinaus muss mit einem Attraktivitätsverlust des Gebiets gerechnet werden, der durch die o.a. Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot s.o. hervorgerufen wird. Auch durch Spielhallen würde die Entstehung eines Entwicklungsprozesses in Richtung Vergnügungsviertel gefördert. Als Folge solcher Niveauabsenkungen kann es zur Abwanderung von Käuferschichten kommen. Beide genannten Wirkungen können innerhalb des Plangebietes, aber auch im angrenzenden städtebaulichen Umfeld zu Leerständen oder aber auch zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Betriebstypen führen.

Aus diesen städtebaulichen Gründen werden ebenfalls sonstige Vergnügungsstätten, z.B. in Form einer Diskothek, Kino etc. und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise für zulässig erklärt. Hierdurch soll eine prägende Wirkung durch diese Nutzungen im Kerngebiet unterbunden werden, da ebenfalls im Falle einer solchen prägenden bzw. dominierenden Nutzung die städtebaulich verfolgten Zielen einer Aufwertung des Zentralplatzes und der angrenzenden Bereiche nicht angemessen erreicht werden können. Zum Beispiel kann, zumindest tagsüber, durch diese Nutzungen keine Belebung und Attraktivierung dieses Innenstadtbereiches erzielt werden. Auch können mit dieser Nutzung potentiell erhebliche Verkehrs-

---

**Begründung**

erzeugungen und Immissionskonflikte (z.B. Diskothek) mit den benachbarten Wohnnutzungen verbunden sein. Durch die o.a. Festsetzungen soll somit auch eine Verfestigung bzw. einer erneute negative Imagebildung im Bereich des Zentralplatzes mit den hieraus resultierenden städtebaulichen Folgen (Leerstände, Beeinträchtigung der umliegenden (untergeordneten) Wohnnutzung etc.) verhindert werden.

Für das Baugebiet wird Wohnnutzung, mit Ausnahme von flächig untergeordneten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal etc. nicht präferiert. Diese Nutzung ist zum einen nicht Bestandteil der zuvor beschriebenen Vorhabenskonzeption. Zum anderen wären innerhalb des Baugebietes die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse mit den verfolgten Nutzungen und dem großflächigen Baukörper (PKW-Verkehre in den Garagengeschoßen, Aspekte der rückwärtigen Belichtung und Belüftung, Zuwegung der Wohnungen etc.) nicht, oder nur mit einem erheblichen Aufwand vereinbar.

**Gemeinbedarfsfläche Kulturbau mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB:**

Aufgrund der Gebietsgröße und der geplanten Errichtung eines Baukörpers sowie der abschließend und eindeutig definierten kulturellen Hauptnutzung inkl. öffentlicher Trägerschaft wurde die Festsetzung als Gemeinbedarfseinrichtung gewählt.

Auf der Fläche Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturbau Stadt Koblenz“ sind z.B. folgende Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Zwecke zulässig: Stadtmuseum, Bibliothek/Mediathek, Informationszentrum Mittelrhein (PIM) und Tourismus-Information. Ebenfalls zulässig sind flächig untergeordnete Nutzungen, die im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit den o.a. kulturellen Nutzungszwecken stehen, wie z.B. „Vinothek“ zum Weinbau der Kulturlandschaft Mittelrhein, Kultur-Cafe, Museum-Shop, o. ä. Nutzungen.

Diese Festsetzungen sind aus der zuvor beschriebenen Nutzungskonzeption, der öffentlichen Trägerschaft und dem geplanten Mietkauf des Baukörpers mit anschließendem Eigentumsübergang an die Stadt Koblenz sowie aus der mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche erforderlichen Definition der Zweckbestimmung begründet.

**5.5.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplangebiet über die max. Grundfläche (GR), die Anzahl der Vollgeschosse als Mindest u. Höchstmaß bzw. als zwingend und die max. Gebäudehöhe definiert.

**Grundfläche (GR) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO**

Die maximal (oberirdisch) überbaubaren Grundstücksflächen, räumlich definiert durch Baulinien und durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GR), betragen für den Kulturbau 2.830 m<sup>2</sup> und für das MK-Gebiet 12.090 m<sup>2</sup> und dürfen nicht überschritten werden. Hierdurch wird die aus dem Wettbewerbsverfahren resultierende Kubatur des Forum Mittelrhein (Stellung, Grundfläche und Kubatur der einzelnen Baukörper) planerisch gesichert.

**Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO und max. Gebäudehöhe gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**

Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Kulturbau als Mindest- u. Höchstmaß mit V-VI festgesetzt. Im Kerngebiet (MK) wird die Zahl der Vollgeschosse als zwingend mit IV festgesetzt. Die max. Gebäudehöhe wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Kul-

**Begründung**

turbau durch Höhenreferenzpunkte (96,0 bzw. 98,0 m ü. NN östliche Gebäudefassade und 101,5 m ü. NN westliche Gebäudefassade) festgesetzt. Die max. Gebäudehöhe wird innerhalb des Kerngebietes (MK) mit 92,0 m ü. NN festgesetzt, den oberen Bezugspunkt bildet die Oberkante (OK) Attika.

Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse und die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an der angestrebten hohen Nutzungsintensität. Weiterhin wird durch eine dem städtebaulichen Umfeld angemessene Höhenentwicklung auch die städtebaulich gewollte prägende Wirkung, insbesondere für das MK-Gebiet der hieraus resultierenden Straßenräume erreicht. Das MK-Gebiet mit IV Geschossen und einer maximalen Gebäudehöhe mit 92,0 m ü. NN entspricht der durchschnittlichen Geschossigkeit und der Gebäudehöhe der Bestandsgebäude entlang der Casinostraße (Firsthöhen zwischen rd. 90 und rd. 91 m m ü. NN) und der Luisenstraße (mit Ausnahme der aktuell mindergenutzten Bereiche, First-/ Dachhöhen zwischen rd. 93 und rd. 95 m ü. NN). In dem hier gegenüberliegenden Bereich der Viktoriastraße besitzen die Bestandsgebäude sogar überwiegend V Geschosse, aber ähnliche Firsthöhen mit rd. 91 bis rd. 95 m ü. NN.

Der Gebäudekörper des Kulturbaus soll als eine solitäre städtebauliche Dominante wirken und besitzt u.a. aus diesen Gründen eine höhere Geschossigkeit und Gebäudehöhe als das angrenzende MK-Gebiet und weite Teile des städtebaulichen Umfeldes. Die geneigte Ebene des Dachgeschosses bzw. der Dachterrasse, wodurch die Sichtbeziehung zur Rheinlandschaft (Festung Ehrenbreitstein) großflächig ermöglicht werden soll, wird durch Festsetzung von unterschiedlichen Höhenreferenzpunkten planerisch fixiert. Eine städtebaulich negative Wirkung durch eine im städtebaulichen Kontext unangemessene Bauhöhe wird nicht befürchtet, da die gegenüberliegenden Gebäudekörper (Dresdner Bank, Schängel-Center und Stadtverwaltung) mit Geschossigkeiten von V bis XII Geschossen und gestaffelten Gebäudehöhen zwischen rd. 90 bis rd. 120 m ü. NN eine erhebliche Vorprägung darstellen. Diese maximalen Gebäudehöhen werden vom Kulturbau erheblich unterschritten.

**Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 (1) BauNVO:**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien für die oberirdische Bebauung und durch Baugrenzen für die unterirdische Platzunterbauung (vertikale Nutzungsgliederung) festgesetzt und ergeben sich aus der Planurkunde.

Wie zuvor dargestellt definieren die Baulinien die im Wettbewerbsverfahren prämierte Gebäudekubatur und die städtebaulich gewollte prägende Wirkung des Gesamtensembles Forum Mittelrhein als städtebauliche Einheit der Gebäudekörper, Platzfläche und angrenzender Straßenräume. Insbesondere für das MK-Gebiet werden durch die Baulinien des MK-Gebietes homogene und städtebaulich attraktive Straßenräume gebildet.

**Begründung - Zulässigkeit der GFZ-Überschreitung MK-Gebiet - durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes:**

Bei den in der Planurkunde zwingend festgesetzten 4 Vollgeschossen ergibt sich eine GFZ von maximal 4,0. Die hieraus resultierende Überschreitung der für ein Kerngebiet nach § 17 BauNVO als Obergrenze zulässigen GFZ von 3,0 ist in diesem Fall zulässig, da die nach § 17 (3) in Verbindung mit § 17 (2) BauNVO genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind:

1. Das wie oben definierte MK-Gebiet war am 1. August 1962 überwiegend bebaut, vgl. Punkt Historie Zentralplatz und auch in den Jahren nach der Umgestaltung durch Gebäudenutzung (Kino, Bundeswehr-Institut), durch die angrenzende Platzfläche Zentralplatz inkl. ehem. Hertiekaufhaus und Nebenanlagen sowie durch die Tiefgarage Zentralplatz und angrenzende Verkehrsanlagen nahezu vollständig baulich geprägt.

---

**Begründung**

2. Besondere städtebauliche Gründe erfordern die Überschreitung der Obergrenze. Übergeordnetes Planungsziel ist die angestrebte Revitalisierung des Zentralplatzes und seines Umfeldes (Sanierungsgebiet). Wie bereits dargestellt orientiert sich die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse und die zulässige Gebäudehöhe im MK-Gebiet an der angestrebten hohen Nutzungsintensität. Weiterhin wird durch eine dem städtebaulichen Umfeld angemessene Höhenentwicklung auch die städtebaulich gewollte prägende Wirkung der hieraus resultierenden Straßenräume erreicht. Diese hohe Nutzungsintensität, in Verbindung mit der angestrebten städtebaulichen Qualität der Bebauung (Gebäudehöhe) und der Berücksichtigung der Belange des ruhenden Verkehrs (Stellplatzbedarf) kann nur durch Überschreitung der GFZ-Obergrenze im MK-Gebiet erreicht werden. Um eine GFZ von 3,0 einzuhalten, müssten z.B. die Verkaufsflächen des Einzelhandelsgebäudes erheblich reduziert werden. Eine erhebliche Verringerung der Geschossflächen zu Ungunsten von Verkaufsflächen würde aber gemäß Bewertung des Einzelhandelsgutachtens<sup>1</sup> bewirken, dass mit dem Einzelhandelsvorhaben keine ausreichenden Vorteile für die Innenstadt erlangt werden können, da das Mindestmaß an Eigenattraktivität nicht gegeben sei. Eine erhebliche Verringerung der zulässigen Geschossfläche zu Ungunsten von Stellplatzflächen würde die besonderen Belange des ruhenden Verkehrs bei Einzelhandelsvorhaben nicht angemessen berücksichtigen.

Eine Erweiterung des MK-Baugebietes - bei Beibehaltung der zulässig überbaubaren Grundstücksfläche - zu Ungunsten der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und/ oder der öffentlichen Platzfreiflächen steht den in der Begründung zuvor genannten städtebaulichen Zielen ebenfalls diametral entgegen. Die Verkleinerung der Platzfläche würde das ausgewogene Verhältnis von öffentlichem Freiraum zu den geplanten Gebäudekörpern in Frage stellen. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung wird diese Alternative daher ebenfalls nicht befürwortet.

Unter Abwägung der angestrebten Bedeutung des Quartiers für die Innenstadt und der oberzentralen Funktion der Stadt Koblenz sowie der aus anderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossenen Erweiterung des Baugebietes zu Ungunsten von öffentlichen Straßen- und Freiflächen wird eine Überschreitung der Obergrenze von 3,0 GFZ als städtebaulich erforderlich bewertet. Somit liegen aus der städtebaulichen Konzeption und den Planungszielen (Sanierungsgebiet) sowie aus den vorhandenen Verhältnissen begründete besondere städtebauliche Gründe vor, die eine Überschreitung der GFZ nach § 17 (2) in Verbindung mit § 17 (3) BauNVO in diesem begründeten Einzelfall erfordern.

3. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da mit der Verbreiterung der angrenzenden Straßenräume (Casinostraße, Luisenstraße), der Freifläche des Zentralplatzes, der geplanten natürlichen Belichtung des Gebäudekörpers (insbesondere durch Lichthöfe) und der festgesetzten horizontalen und vertikalen Begrünung (z.B. der Außenfassaden und/ oder der Fassaden von Innen-/ Lichthöfen etc.) die Überschreitung der GFZ ausgeglichen wird. Sonstige öffentliche Belange stehen der GFZ-Überschreitung nicht entgegen. Ebenfalls sind allein durch die GFZ-Überschreitung resultierende und somit zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Die hier maßgebende Einzelhandelsnutzung und die mit ihr im Regelfall verbundenen hohen Verkehrserzeugungen sowie die daraus

---

<sup>1</sup> Die Innenstadt von Koblenz als Einzelhandelsstandort unter besonderer Berücksichtigung der Planungen für den Zentralplatz / GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Koblenz), April 2007, S. 87

**Begründung**

resultierenden Umweltwirkungen (Immissionen) wurden durch die Begrenzung des Einzelhandels auf max. 3 Geschossebenen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits beschränkt. Die Bedürfnisse des (ruhenden) Verkehrs werden durch die hohe bauliche Nutzung (faktische Garagengeschosse) gewahrt. Die zuvor dargestellte Verkehrsuntersuchung führt aus, dass eine Realisierung des Vorhabens „Forum Mittelrhein“ aus verkehrsplanerischer Sicht als machbar eingestuft wird. Durch die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Verkehrskonzeption werden gegenüber dem Status-Quo viele Zielsetzungen erfüllt, z.B. die Verbesserung der Erreichbarkeit der bestehenden Gebäude und Nutzungen im motorisierten Individual- (MIV) und Güterverkehr, die Vermeidung von zusätzlichen Fahrten auf der Casino- und Schloßstraße und die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, vor allem für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der Clemensstraße (Flanierbereich) und der Casinostraße.

**Sonstige Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §14 (2) BauNVO:**

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Anlagen und fernmeldetechnischen Nebenanlagen sind als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB:**

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ kann eine Außenbestuhlung zum Zwecke der Bewirtung zugelassen werden, soweit die Zweckbestimmung dieser Fläche gewahrt bleibt. Durch diese Festsetzung soll die Revitalisierung der öffentlichen Platzfläche durch Außengastronomie - unter Beachtung der Belange der Zweckbestimmung eines Fußgängerbereiches - ausdrücklich als zulässig erklärt werden.

**Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB:**Verkehrslärm:

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an allen Fassadenabschnitten, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag überschritten werden, passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt unabhängig davon, ob sich an den jeweiligen Fassadenabschnitten eine wesentliche Pegelerhöhung durch die Planung ergibt und in der Folge den Eigentümern Kosten für die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen zu erstatten sind.

Gewerbelärm (hier Nachtbetrieb der gepl. Parkdecks des Einzelhandelsvorhabens als seltenes Ereignis):

An der Luisenstraße 1-3 gegenüber der geplanten Ein- und Ausfahrt des Einzelhandelsvorhabens ergibt sich auch mit den bauseitig vorgesehenen aktiven Schallschutzmaßnahmen eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes für seltene Ereignisse. In dem betroffenen Gebäude findet derzeit keine Wohnnutzung statt, so dass eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes in der Nacht keinen Konflikt auslöst. Ein Konflikt ergibt sich erst bei einer Änderung der derzeitigen Büro-, Praxis- und Einzelhandelsnutzung in Wohnnutzung. Für diesen Fall sollen daher gemäß Immissionsgutachten passive Lärmschutzmaßnahmen an dem Gebäude festgesetzt werden. Die ohnehin zum Schutz vor Verkehrslärm von der Luisenstraße Nr. 1 - 3 am Tag festgesetzten Schallschutzanforderungen sind aber ausreichend, um im o.a. Falle einer Umnutzung zu Wohnzwecke auch dann in Schlafräumen bei einem Außenlärmpegel von 60 dB(A) Innenpegel von 25 dB(A) sicherzustellen. Zusätzlich sind dann hier nach den Festsetzungen Lüftungseinrichtungen für Schlafräume erforderlich.

Begründung

### 5.5.3 Landespflegerische Festsetzungen

#### **Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB i.V. mit § 88 (1) Nr. 7 LBauO**

##### **Vertikale Begrünung (Fassadenbegrünung):**

Im festgesetzten Kerngebiet sind 1.400 qm Fassadenfläche (Außenfassaden und/ oder Fassaden von Innen-/ Lichthöfen etc.) flächig zu begrünen.

##### **Horizontale Begrünung (Dach-/ Geschossflächenbegrünung):**

Im festgesetzten Kerngebiet sind 1.300 qm an Dachflächen und/ oder von unbedachten Geschossflächen flächig zu begrünen.

#### **Landespflegerische Festsetzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB:**

Es wird die Anpflanzung von Laubbäumen (1. oder 2. Ordnung) in folgenden Verkehrsflächen festgesetzt:

- in der Casinostraße mindestens 9 Laubbäume der gleichen Art zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt auf der westlichen Seite der Casinostraße auf einer Achse, die im Abstand von 4 m parallel zur Baugrenze im Kerngebiet verläuft.
- in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem Kerngebiet mind. 5 Laubbäume
- in der Verkehrsfläche Luisenstraße mindestens 1 Laubbaum
- in der Mittelachse der Clemensstraße 9 Laubbäume

Diese Festsetzungen dienen neben der qualitativ gestalterischen Funktion von Grünflächen insbesondere der Berücksichtigung der stadtklimatischen Belange.

### 5.5.4 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz

Die zum Artenschutz getroffenen Maßnahmen wurden nach Maßgabe des Fachbeitrages Artenschutz vorgenommen (vgl. Umweltbericht). Diese gewährleisten, dass die für die festgesetzten Nutzungen erforderlichen begleitenden Maßnahmen (Baumfällungen) zulässig bzw. möglich sind. Unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen zur Bewahrung des günstigen Erhaltungszustandes (Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) treten die Verbotsstatbestände gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG nicht ein.

### 5.5.5 Hinweise zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen bzgl. Abriss des ehem. Hertiegebäudes werden im Bebauungsplan nicht abschließend geregelt. Der Abriss des ehem. Hertiegebäudes kann durch den Eigentümer auch unabhängig von einem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgen. Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen bzgl. des Abrisses des ehem. Hertiegebäudes werden daher im Bebauungsplan als Hinweise in den textlichen Festsetzungen wiedergegeben (vgl. Umweltbericht).

Begründung

### **5.5.6 Festsetzungen und Hinweise für die öffentlichen Verkehrsflächen**

#### **Platzfläche Zentralplatz:**

Die Platzfläche des Zentralplatzes wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Die verfolgte Mindestgröße von 6.000 m<sup>2</sup> und die Platzzugänge werden durch die Planzeichnung ausreichend gewährleistet.

Die Möglichkeit einer niveaugleichen Fußgängerquerung wird durch die Festsetzung der Verkehrsflächen und deren Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter (Ausbau) Bereich“ und in der folgenden Ausbauplanung für die Casinostraße, einen Teilbereich der Luisenstraße und der Clemensstraße eröffnet.

Abstellplätze für Krafträder sind auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich nicht vorgesehen. Es wird auf die zukünftige Ausbauplanung der sonstigen Verkehrsflächen verwiesen.

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind in der Freianlagenplanung des „Zentralplatzes“ und der angrenzenden Verkehrsflächen zu berücksichtigen. Auf eine örtliche Festsetzung wird verzichtet.

#### **Straßenverkehrsflächen:**

Als Zielvorgaben der zuvor dargestellten übergeordneten Planungen und der hieraus abgeleiteten Bebauungsplankonzeption wurde der Straßenvorplanung und der Verkehrskonzeption folgende Kriterien vorgegeben:

- mind. 4 m breite Gehwege
- bei Überlagerung mit Wartebereichen im Linienbusverkehr ein Breitenaufschlag der Gehwegbereiche von 2,50 m
- Verkehrsberuhigter Ausbau Clemensstraße, Casinostraße, Luisenstraße (zw. sog. Wernecke Passage und Schloßstraße)
- Verbesserung der Bedingungen für den Fahrradverkehr
- Berücksichtigung der Belange des Wirtschaftsverkehrs von Bestandsgebäuden
- Gestalterische Möglichkeiten für die Begrünung der Straßenräume

Auf Grundlage der vorliegenden Straßenvorplanung und der Verkehrskonzeption werden die Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

In der Planurkunde werden die Clemensstraße (hier der Teilbereich zwischen Gördenstraße und Gymnasialstraße), die Casinostraße und die Luisenstraße (hier der Teilbereich zwischen dem festgesetzten Einfahrtsbereiches der PKW-Zufahrt zu den Garagengeschossen des MK-Gebietes und der Casinostraße) als „Verkehrsberuhigte (Ausbau-) Bereiche“ festgesetzt. Für den verkehrsberuhigten (Ausbau-) Bereich wird eine Entwurfsgeschwindigkeit  $\leq 20$  km/h zugrundegelegt. Durch Verbreiterung der festgesetzten Verkehrsflächen gegenüber dem Status quo und Festsetzung als verkehrsberuhigte Bereiche werden auf Ebene der Bauleitplanung die Grundlagen für die Umsetzung der o.a. Zielvorgaben im Rahmen der nachfolgenden Ausbauplanung geschaffen.

---

**Begründung****Hinweise zur Einziehung von Verkehrsflächen:**

Die Neustrukturierung des Zentralplatzbereiches und die planerische Umsetzung der baulichen Nutzung Forum-Mittelrhein bedingen, dass bisher dem öffentlichen Verkehr gewidmete Flächen (Teilflächen in der Casinostraße, die bisher als Stellplätze genutzt wurden sowie Teilflächen im Bereich der bisherigen Platzfreifläche) durch die angestrebte bauliche Nutzung überbaut werden sollen. Die in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien abgegrenzten Flächen für die eine andere Nutzung (Bebauung) festgesetzt wird, werden durch die Festsetzung als überbaubare Flächen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes eingezogen und stehen dann nicht mehr als öffentliche Verkehrsflächen zur Verfügung. Aufgrund der städtebaulichen Konzeption besteht kein öffentliches Verkehrsinteresse mehr an diesen Flächen, daher sind diese Teilflächen als Verkehrsflächen entbehrlich und können als private Grundstücksflächen angelegt werden.

**5.5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beinhalten Regelungen für die Anlagen der Außenwerbung (bauliche und sonstige Werbeanlagen). Diese sind im festgesetzten Baugebiet bzw. in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für die dort ansässigen Betriebe zulässig. Die Größe der zulässigen Werbefläche wird ebenfalls entsprechend der angestrebten Gestaltungsqualität der Gebäude beschränkt. Im Bereich der Dachhaut sind Anlagen der Außenwerbung (bauliche und sonstige Werbeanlagen) unzulässig. Darüber hinaus sind Anlagen der Außenwerbung oberhalb der obersten Geschossdecke (z.B. im Bereich eines offenen Parkdecks) mit visueller Fernwirkung ebenfalls unzulässig. Unzulässig sind weiterhin stark reflektierende Materialien und grelle Farbgebungen.

Die gestalterischen Festsetzungen sichern das Ensemble Forum Mittelrhein vor Verunstaltungen durch übermäßige Werbung und Fremdwerbungen. Weiterhin werden hier die Belange des Weltkulturerbes Mittelrhein verfolgt. Aufgrund der Lage, der Exposition und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind von markanten Aussichtspunkten aus die Dachflächen bzw. die oberste Geschossdecke sichtbar bzw. einsehbar. Daher soll eine visuelle Beeinträchtigung des Weltkulturerbes durch Werbeanlagen, durch grelle Farbgebungen sowie durch starke Lichtreflexionen u.ä. in dem Bereich der Dachhaut bzw. der obersten Geschossdecke ausgeschlossen werden.

**5.6 Altlasten**

Randbereiche der Konversionsliegenschaft „ehemalige BW-Haus der Begegnung / Ernst-Rodenwaldt-Institut Zentralplatz Koblenz“ sind lt. „Widerruf einer Einstufung als Altlast“ der SGD-Nord vom 06.08.2008 als verbleibende Altlast dargestellt. Aus Standsicherheitsgründen konnten diese Bereiche bisher nicht vollständig ausgehoben werden. Innerhalb dem in der Planzeichnung zum o.a. Schreiben gekennzeichneten Bereichs sind lediglich im Eckbereich Zentralplatz/ Casinostraße Restkontaminationen an Blei verblieben.

Die verbleibende Altlast wurde der Planurkunde gemäß § 9 (5) Nr. 3 als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, gekennzeichnet. Eine aktuelle Gefährdung der einzelnen Umweltmedien und der hier zu betrachtenden Wirkpfade (Wasser/ Boden/ Luft/ Mensch) geht aufgrund der stofflichen Eigenschaften (nicht wasserlöslich, keine Ausgasung), der Lage (z.T. in der Verkehrsfläche) sowie des Fehlens einer schutzbedürftigen Nutzung hiervon nicht aus. Im Zuge der Baumaßnahmen zum Forum-Mittelrhein, insbesondere im

### Begründung

Bereich des geplanten Einzelhandelsobjektes, wird eine weitere Sanierung dieser Flächen erfolgen.

Bei Erdarbeiten außerhalb des Sanierungsbereiches ist eine fachgutachterliche Begleitung mit abschließender Dokumentation notwendig.

## **5.7 Einzelhandelsrelevanz**

### **5.7.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz 2008**

*„Mit dem Stadtratsbeschluss vom 12.06.08 wurde die Fa. Borchert GeoInfo GmbH/Berlin mit der Erarbeitung einer Einzelhandelskonzeption für den Bereich der Stadt Koblenz beauftragt. Die Bestandsdaten des Einzelhandels und einzelhandelsrelevanter Dienstleistungen wurden im ersten Arbeitsschritt durch Ortsbegehung seitens der Mitarbeiter des Amtes für Wirtschaftsförderung und der Koblenz Stadtmarketing GmbH aktualisiert und der Fa. Borchert GeoInfo übergeben.*

*Im Bereich der Innenstadt haben Mitarbeiter der Fa. Borchert GeoInfo die Daten zusätzlich geprüft und präzisiert (z.B. Sortimentsanteile bei EH-Großflächen). Im Rahmen einer Bereisung aller Nebenzentren/Stadteile wurde die Nahversorgungssituation einer Ersteinschätzung unterzogen. Folgende Inhalte werden bearbeitet:*

- *die Abgrenzung der Einzelhandelsbereiche in der Innenstadt,*
- *Einzelhandelskonzeption für den Bereich Zentralplatz in Verbindung mit dem*
- *städtebaulichen Vertrag für das „Forum Mittelrhein“,*
- *Abgrenzung und Struktur der Nahversorgungsbereiche in den Stadtteilen,*
- *Standorte wie Baulücken und Gewerbebrachen für angefragte EH-Nutzungen,*
- *weitere Einzelthemen“<sup>1</sup>*

Die Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wird durch einen Arbeitskreis beratend begleitet.

---

<sup>1</sup> Auszug Unterrichtungsvorlage Stadtrat am 27.11.2008; Zentralplatz - Sachstandbericht vom 18.11.2008, S. 15 u. 16

## Begründung

Innerhalb des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Koblenz 2008 wurden zunächst die Einzelhandelsstandorte der Stadt Koblenz im Jahre 2008 erfasst. Der Einzelhandelsbestand wurde danach in Branchengruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Sport usw.) differenziert, wobei die Auswertung in Anzahl der Betriebe und die Verkaufsfläche gegliedert wurde. Hinsichtlich der absoluten Verkaufsfläche wurde parallel der Anteil an innerstädtischen und im übrigen Stadtgebiet befindlichen Flächen prozentual bestimmt. Anschließend wurde eine Gegenüberstellung des Einzelhandelsbestandes und der Leerstandssituation im Innenstadtgebiet vorgenommen. Hierbei wurden neben der Situierung gleichzeitig die Einzelhandels- bzw. Leerstandsgrößen in m<sup>2</sup> hervorgehoben.

Zur Klärung der Grundsatzfrage, ob die Stadt Koblenz ein weiteres Shopping-Center braucht, wurde u.a. das Einzugsgebiet des Koblenzer Einzelhandels untersucht. Hierbei erfolgte der Vergleich zu ermittelten Einwohnerzahlen des Einzugsbereiches bereits bestehender Einzelhandelsgutachten der GfK (Gesellschaft für Konsumforschung e.V.), welches 981.400 EW als Einzugsgebiet bestimmt, und der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Koblenz), welche ein vorhabenbezogenes Einzugsgebiet von 720.520 EW (in 2007) bzw. 714.800 (in 2009) definiert. Die Borchert GeoInfo GmbH beziffert das Gesamteinzugsgebiet der Stadt Koblenz auf 968.700 EW.

Als weitere Maßnahme zur Klärung der o.g. Grundsatzfrage erfolgte ein Kennzahlenvergleich, welcher auf Recherchen in sämtlichen Städten vergleichbarer Größenordnung zu Koblenz hinsichtlich der Einwohnerzahl (57 Städte mit 75.000 - 125.000 EW) und auf der Beschaffung bestehender Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzepte beruht. Hierbei wurden die Kennzahlen der Einwohner, des Einzugsgebietes, der Kaufkraft, der Einzelhandelsbetriebe und der Verkaufsflächen ausgewertet.

Die Ergebnisse der o.g. Kennzahlen wurden zum einen in Relation zum Stadtgebiet, zum anderen zum Einzugsgebiet gestellt. Koblenz liegt hinsichtlich der Gesamt-Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> im Stadtgebiet in Relation zu Städten vergleichbarer Größenordnung hinter Ingolstadt und Heilbronn an dritter Stelle. Die Verkaufsfläche (m<sup>2</sup>) pro Einwohner im Stadtgebiet beträgt in Koblenz ca. 2,65 m<sup>2</sup> und wird bundesweit nur durch die Stadt Neumünster übertroffen. Koblenz verfügt im vorgenommenen Kennzahlenvergleich über die höchste Einwohnerzahl im Einzugsgebiet (968.700 EW) und den höchsten Reichweitenkoeffizienten (9,3), dem Vergleich der Einwohnerzahl einer Stadt mit der Anzahl der erreichten Menschen im gesamten Marktgebiet. Im bundesweiten Vergleich mit Städten, die nicht innerhalb der o.g. Größenordnung (75.000 - 125.000 EW) liegen, rangiert Koblenz hinsichtlich des Reichweitenkoeffizienten, der als Messfaktor für die tatsächliche Bedeutung einer Stadt als Einzelhandelsstandort gilt, an fünfter Stelle. Hinsichtlich der Verkaufsfläche (m<sup>2</sup>) pro Einwohner im Einzugsgebiet liegt die Stadt Koblenz mit ca. 0,3 m<sup>2</sup> an 15. Stelle. Die Innenstadt-Verkaufsfläche (m<sup>2</sup>) pro Einwohner im Einzugsgebiet weist für Koblenz einen Wert von ca. 0,12 auf (12. Stelle).

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz 2008 definiert u.a. auf Basis der oben beschriebenen Analyse Vor- und Nachteile für den Planfall „Bestandsschutz“ und den Planfall „Forum Mittelrhein“, die im Folgenden zitiert werden:

### **Planfall „Bestandsschutz“:**

#### *Argumente:*

- *bereits hohe Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in Koblenz*
- *vitale und städtebaulich attraktive Innenstadt mit ausgewogenem Branchenmix*

#### *Chancen:*

- *Entwicklung des Einzelhandelsangebots auf Basis des vorhandenen Flächenbestands*

### Begründung

#### Risiken:

- *erheblicher Verkaufsflächenzuwachs mit entsprechenden Umsatzumverteilungen am Altstandort „Hertie“*
- *fehlende Flächenangebote in der Innenstadt für neue Einzelhandelsanbieter*
- *Fortsetzung des Flächenwachstums an peripheren Standorten und zentralen Orten im Umland*
- *mittel- bis langfristig Bedeutungsverlust der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Oberzentrums Koblenz*

#### **Planfall Forum Mittelrhein:**

##### Argumente:

- *gegenwärtig weit unterdurchschnittliche Versorgungsbedeutung im Einzugsgebiet*
- *gegenwärtig hohe Flächennachfrage*
- *keine nennenswerte Leerstandsproblematik*

##### Chancen:

- *städtebauliche, funktionale und versorgungsstrukturelle Aufwertung der Koblenzer Innenstadt durch das Forum Mittelrhein*
- *Ausbau und Ergänzung des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes*
- *Stärkung der Marktbedeutung im interkommunalen Wettbewerb (Zentralität)*
- *Sicherung und Ausbau der zentralörtlichen Versorgungsbedeutung des Oberzentrums Koblenz*

##### Risiken:

- *spürbare Wettbewerbseffekte durch Umsatzumverteilungen, v.a. in Nebenlagen und bei wirtschaftlich schwachen Betrieben*

#### **Fazit**

- *politische Entscheidung zugunsten einer der dargestellten Perspektiven*
- *bei Entscheidung für Perspektive Forum Mittelrhein*
  - *Beschränkung der absoluten Dimensionierung des Vorhabens auf max. 20.000 m<sup>2</sup> VK*
  - *vertragliche Vereinbarung zur Neuansiedlung bestimmter Anbieter (zur Schließung vorhandener Angebotslücken)*
  - *vertragliche Beschränkung der branchenbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen auf Basis der vorliegenden Auswirkungsanalyse, d.h.*
    - *max. 7.500 m<sup>2</sup> VK für Bekleidung / Schuhe / Lederwaren*
    - *max. 3.500 m<sup>2</sup> VK für Sport*
    - *max. 1.700 m<sup>2</sup> VK für Bücher / Schreib- / Spielwaren*
- *Erweiterung der baulichen Öffnungen im Erdgeschoss (Ein- / Ausgänge)<sup>1</sup>*

Die Stadt Koblenz schätzt die Chancen des Forum Mittelrhein erheblich höher ein, als die Chancen, die sich aus einer Bestandsentwicklung ohne das Vorhaben ergeben würden. Auch werden die o.a. Risiken einer reinen Bestandsentwicklung als erheblich zahlreicher und gravierender als die des neuen Einzelhandelsvorhabens bewertet.

Die als Risiko angesprochenen Wettbewerbseffekte durch Umsatzumverteilungen, v.a. in Nebenlagen und bei wirtschaftlich schwachen Betrieben, werden aufgrund der vertraglich fixierten Projektrahmenbedingungen in den Nebenzentren nicht erwartet (vgl. folgenden Punkt 5.7.2 Wirkungsanalyse zu den potenziellen wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens). Die Konkurrenzwirkung auf wirtschaftlich schwache Betriebe kann aber nur im Rahmen der gesamtstädtebaulichen Abwägung (Umsatzrückgänge

<sup>1</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz 2008, Zwischenbericht 15. September 2008, Dr. Niklas Martin, Borchert GeoInfo GmbH, S.29 - 31

## Begründung

oberhalb der als kritisch geltenden Marke von 10 – 20%, ab der eine Gefährdung einzelner Standortlagen gilt, erfolgen. Aber auch unterhalb dieser Schwelle können städtebaulich negative Effekte ausgelöst werden. Die städtebauliche Abwägung hat die mit dem konkreten Vorhaben induzierten Verdrängungs- und Verlagerungseffekte in den zentralen Versorgungsbereichen und Nebenzentren der Stadt Koblenz und in den Umlandkommunen im Einzugsgebiet des Vorhabens in deren städtebaulichen Funktion zu berücksichtigen. Die aktuelle wirtschaftliche Lage bzw. die potentielle einzelbetriebliche Betroffenheit von Unternehmen hingegen kann hier nicht Gegenstand einer städtebaulichen Abwägung sein.

Die gutachterlichen Empfehlungen zur Verkaufsflächen- und Sortimentbeschränkung sowie zur Neuansiedlung bestimmter Anbieter (zur Schließung vorhandener Angebotslücken) wurden nach Möglichkeit im vorliegenden Bebauungsplan und ergänzend in den ergänzenden vertraglichen Regelungen (städtebaulicher Vertrag) berücksichtigt. Die wesentlichen Regelungen werden im nachfolgenden Punkt dargestellt.

### **5.7.2 Wirkungsanalyse zu den potenziellen wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens**

Die Fragestellung hinsichtlich der Innenstadtrelevanz des Einzelhandelsbausteines im Forum Mittelrhein wurde bereits zuvor im Rahmen eines gesonderten Gutachtens<sup>1</sup> im Jahre 2007 untersucht. Im folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse dieses Gutachtens dargestellt.

Das Untersuchungsgebiet (Gesamtgröße ca. 2 ha, Zentralplatz mit dem ehemaligen Hertie-Warenhaus, die davor befindliche Platzanlage und das Gelände der leergeräumten Liegenschaft des ehemaligen Bundeswehr-Institutes) wird aktuell als Nebenlage der Innenstadt eingestuft. Dieses heute weitgehend funktionsentleerte Areal verfügt nach Westen über fußläufige Verbindungen (Altlohrtor, Pfulgasse) zu Bereichen der größten Konzentration an Einzelhandelsnutzungen in der Koblenzer Innenstadt, der Fußgängerzone Löhrstraße und dem Einkaufszentrum Löhr-Center. Im nördlichen Bereich grenzt das Untersuchungsgebiet an die Altstadt an, hier stellen die Gördenstraße und die Gymnasialstraße die wesentlichen Verbindungsachsen dar. Somit übernimmt dieses Innenstadtareal eine Scharnierfunktion zwischen dem Haupteinkaufsbereich und der Altstadt.

Aufgrund der idealen Integration eines potentiellen Einzelhandelsangebotes in den vorhandenen Einzelhandelsgrundriss der Innenstadt und der städtebaulichen Scharnierfunktion zwischen 1a-Einkaufslagen (Löhrstraße, Löhr-Center) und der Altstadt aufgrund bestehender Fußwegeverbindungen stellt das Untersuchungsgebiet laut Gutachten ein Schlüsselgrundstück für die Weiterentwicklung der Koblenzer Innenstadt dar.

Die planerisch eingeleitete städtebauliche Neuordnung eröffnet die Chance, an diesem städtebaulich exponierten Standort der Stadtmitte eine hochwertige Erweiterung und Aufwertung der Innenstadtnutzungen zu realisieren, die erhebliche Impulswirkungen für die gesamte Innenstadt auslösen kann.

---

<sup>1</sup> Die Innenstadt von Koblenz als Einzelhandelsstandort unter besonderer Berücksichtigung der Planungen für den Zentralplatz / GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Koblenz), April 2007

---

**Begründung**

Auch im Zusammenwirken mit dem zur Umstrukturierung anstehenden Deinhard-Areal zwischen Casinostraße und Neustadt in ein Justizzentrum ergibt sich die Möglichkeit der städtebaulichen und strukturellen Erneuerung in der geografischen Mitte der Innenstadt.

*„Die Standorteignung zur Ansiedlung u. a. von Einzelhandelsnutzungen auf dem Zentralplatz ist damit sowohl unter städtebaulichen als auch unter betrieblichen Aspekten als ideal zu bezeichnen“.<sup>1</sup>*

Das o.a. Gutachten untersucht hierzu das erschließbare Bevölkerungs- und Kaufkraftpotential für den Einzelhandel, welches einen wesentlichen Faktor für die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsgebiet darstellt.

*„Als Einzugsgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher überwiegend zum Einkauf auf das Planvorhaben bzw. die Innenstadt von Koblenz orientieren“.<sup>2</sup>* Bei der konkreten Abgrenzung des o.g. Einzugsgebietes wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- Bestehende Angebotssituation in Koblenz
- Wesentliche Konkurrenzstandorte außerhalb von Koblenz
- Siedlungsräumliche und zentralörtliche Strukturen im Untersuchungsraum
- Erreichbarkeit für potentielle Kunden unter Berücksichtigung verkehrlicher und topografischer Bedingungen (v. a. Autobahnen, Bundesstraßen, Rheinbrücken)
- Strukturdaten des Untersuchungsraumes (z.B. Bevölkerungsschwerpunkte, Siedlungsstrukturen, Pendlerbeziehungen)
- Grundsätzliche Einkaufsorientierung der Verbraucher im Untersuchungsraum (z. B. auf Grund administrativer, geografischer oder historischer Bindungen)
- Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (empirische Erfahrungswerte).

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte wird lt. Gutachten das Einzugsgebiet in drei Zonen abgegrenzt, wobei Zone I den Einzugsbereich der Stadt Koblenz definiert. Bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet samt den Kommunen des Mittelbereiches Koblenz (Zone II) und weiteren Kommunen der Region Mittelrhein-Westerwald (Zone III), das insgesamt ca. 714.800 Einwohner umfasse, betrüge der Anteil der o.g. Zone I (Stadt Koblenz) ca. 106.100 Einwohner (15 %). Insgesamt verfüge die Stadt Koblenz über ein ausgedehntes Einzugsgebiet, wobei die Zone III als Ferneinzugsgebiet zu bezeichnen sei. *„Hier bestehen auf Grund angrenzender bzw. nahegelegener Konkurrenzstandorte (z. B. Bonn, Siegen, Wiesbaden) bereits Einkaufsorientierungen an andere Einkaufsstandorte. Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Dazu gehören neben Kunden aus der weiteren Umgebung v. a. auch Touristen“.<sup>3</sup>*

Das Forum Mittelrhein sei dann eine positive Ergänzung zum Einzelhandelsbestand der Koblenzer Innenstadt, wenn das Einzugsgebiet der Innenstadt insgesamt vergrößert bzw. die Marktanteile im Einzugsgebiet steigen würden. Zur Schaffung eines identifikationsreichen und wahrnehmbaren städtischen Raumes sei für die Neuentwicklung auf dem Zentralplatz ein Mindestmaß an Eigenattraktivität des Angebotes notwendig, damit durch das neue Einzelhandelsangebot die Gesamtattraktivität der Stadt Koblenz steige. Qualitativ sollte die Unterbringung ergänzender Angebote erfolgen, um einerseits nicht in Konkurrenz zum Einzelhandelsbestand zu treten und andererseits die nötige hohe Anziehungskraft für Umland und Touristen zu erzeugen bzw. das vorhandene touristische Potential zu nutzen. Hinsichtlich der Verkaufsfläche sei

---

<sup>1</sup> ebenda, S. 62

<sup>2</sup> ebenda, S. 63

<sup>3</sup> ebenda, S. 66

Begründung

die Stadt Koblenz rein quantitativ im interkommunalen Vergleich überdurchschnittlich ausgestattet, jedoch wären nicht alle Flächen mit attraktiven Anbietern besetzt.

Auf qualitativer Ebene bestehe dagegen Ausbaupotential. „Die hoch frequentierten Lagen Löhrlstraße und Löhrl-Center weisen kein weiteres Flächenpotenzial auf. Auch in der Altstadt können die betreffenden Größen perspektivisch nicht zur Verfügung gestellt werden, wie die aktuelle Größenstruktur zeigt.“<sup>1</sup>

Als mögliche Nutzungsvarianten für den Zentralplatz hinsichtlich des Einzelhandelsangebotes wurden 3 Varianten untersucht. Diese unterscheiden sich im wesentlichen hinsichtlich der Flächengröße des Gesamtvorhabens und werden im Folgenden dargestellt:

Variante	Verkaufsfläche Einzelhandelsangebot / m <sup>2</sup>	Branchen / Bedarfsbereiche
<b>Variante A</b>	17.000 – 20.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bekleidung / Schuhe / Lederwaren</li> <li>• Sportartikel</li> <li>• Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittelfrischemarkt, z.B. Bio-Supermarkt)</li> <li>• Drogeriewaren</li> </ul>
<b>Variante B</b>	max. ca. 25.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bekleidung / Schuhe / Lederwaren</li> <li>• Sportartikel</li> <li>• Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittelfrischemarkt, z.B. Bio-Supermarkt)</li> <li>• Drogeriewaren</li> </ul> <p>aufbauend auf Variante A, flächenmäßige Aufstockung (+ max. 5.000 m<sup>2</sup>) in den Branchen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bekleidung, Schuhe, Lederwaren</li> <li>• Elektrowaren / Hausrat</li> <li>• Einrichtung / Möbel</li> </ul>
<b>Variante C</b>	ca. 10.000 m <sup>2</sup>	Für diese Variante erfolgte eine qualitative Bewertung, da die quantitativen Aspekte (= Auswirkungsanalyse) bereits in der größeren Variante A ermittelt werden.

**Tab. 4: Im GMA-Gutachten 2007 untersuchte Einzelhandels-Nutzungsvarianten für den Zentralplatz**

<sup>1</sup> ebenda, S. 68

Begründung

**Vergleichende Bewertung der untersuchten Varianten A, B und C:**

Kriterien	Variante A		Variante B		Variante C	
<b>Versorgungsbedeutung</b>	Steigerung der Innenstadt-Zentralität um ca. 8 – 9 %-Pkte. und damit Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Koblenz	+	Steigerung der Innenstadt-Zentralität um ca. 13 - 14 %-Pkte. und damit Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Koblenz	+	kaum Steigerung der Innenstadt-Zentralität (max. 1 – 2 %-Pkte.) und damit keine Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion	-
	Stärkung der Versorgungsbedeutung der Innenstadt im Vergleich zu Konkurrenzstandorten innerorts (Gewerbegebiet B9) und im Umland (Mülheim-Kärlich, Bonn, ggf. FOC Montabaur etc.)	+	Stärkung der Versorgungsbedeutung der Innenstadt im Vergleich zu Konkurrenzstandorten innerorts (Gewerbegebiet B9) und im Umland (Mülheim-Kärlich, Bonn, ggf. FOC Montabaur etc.)	+	keine bedeutende Stärkung gegenüber Konkurrenzstandorten	-
<b>Einzelhandelsangebot</b>	Ergänzung des bestehenden Innenstadtangebotes durch Schließung von Angebotslücken (z.B. Marken, Branchen, Betriebsformen)	+	Ergänzung des Innenstadtangebotes durch Schließung von Angebotslücken, jedoch z.T. Überschneidungen mit bestehenden Anbietern und Branchen	o / -	geringe Ergänzung des bestehenden Innenstadtangebotes	o
<b>voraussichtliche Auswirkungen auf die Innenstadt</b>	Attraktivitätssteigerung und Aufwertung des Haupteinkaufsbereichs sowie einzelner Nebenlagen (Schlossstrasse, Viktoriastraße, Casinostraße)	+	Attraktivitätssteigerung und Aufwertung des Haupteinkaufsbereichs, aber auch Veränderungsprozesse in der Innenstadt, auch in der Leitbranche Bekleidung, möglich	o / -	keine wesentliche Attraktivitätssteigerung und Aufwertung des Haupteinkaufsbereichs	o / -

Kriterien	Variante A		Variante B		Variante C	
<b>voraussichtliche Auswirkungen auf die Innenstadt</b>	Veränderungsprozesse in den bereits aktuell schwach besetzten Nebenlagen (Stegemannstraße, Clemensstraße, Rheinstraße) möglich	o	Veränderungsprozesse in den bereits aktuell schwach besetzten Nebenlagen (Stegemannstraße, Clemensstraße, Rheinstraße) möglich	o	keine unmittelbaren Veränderungsprozesse in der Innenstadt zu erwarten, jedoch mittelbar Risiko der geringen Akzeptanz des Angebotes	o / -
	Stärkung der Einkaufslagen innerhalb des Rundlaufs Löhrstraße – Altlöhrtor – Pfulhgasse	+	Stärkung der Einkaufslagen innerhalb des Rundlaufs Löhrstraße – Altlöhrtor – Pfulhgasse	+	Rundlauf Löhrstraße – Altlöhrtor – Pfulhgasse wird nicht wesentlich gestärkt	o / -
<b>Fußwegebeziehungen</b>	Verknüpfung zwischen Altstadt und Haupteinkaufsbereich (Schamierfunktion)	+	Verknüpfung zwischen Altstadt und Haupteinkaufsbereich (Schamierfunktion)	+	Verknüpfung zwischen Altstadt und Haupteinkaufsbereich (Schamierfunktion)	+
<b>Bedeutung für Tourismus</b>	Erhöhung der Abschöpfung des touristischen Nachfragepotenzials	+	Erhöhung der Abschöpfung des touristischen Nachfragepotenzials	+	gewisse Erhöhung der Abschöpfung des touristischen Nachfragepotenzials	o
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Eindeutige Chance</b>	<b>+</b>	<b>Mehr Chancen als Risiken</b>	<b>+ / o</b>	<b>Mehr Risiken als Chancen</b>	<b>o / -</b>
Bewertung: + = gut, o = neutral - = schlecht Quelle: GMA-Zusammenstellung 2007						

**Abb. 13: Bewertungsmatrix GMA Gutachten 2007, S.88 und 89**

Zusammenfassend wird folgendes Fazit bzw. Empfehlung ausgesprochen:

*„Als Fazit ist demnach festzuhalten, dass die Realisierung von Einzelhandelsnutzungen auf dem Zentralplatz grundsätzlich eine Vielzahl von Chancen zur Attraktivitätssteigerung und Weiterentwicklung der Koblenzer Innenstadt bietet. Unter Berücksichtigung der gegebenen Lagestrukturen und des bestehenden Einzelhandelsangebotes überwiegen die positiven Effekte der Variante A gegenüber den Varianten B und C.*

*Variante A fügt sich unter Einzelhandelsgesichtspunkten ideal in das bestehende Einzelhandelsumfeld ein und ergänzt dieses durch fehlende Marken, Anbieter, Branchen und Betriebsformen. Variante C ist*

### Begründung

*dagegen kaum mit Vorteilen für die Innenstadt verbunden, da das Mindestmaß an Eigenattraktivität nicht gegeben ist. Variante B stellt ein größeres Einzelhandelsvorhaben dar, welches eine höhere Ausstrahlung in das Ferneinzugsgebiet des Koblenzer Innenstadteinzelhandels haben wird. Damit geht einerseits eine Erhöhung der Zentralität einher, andererseits werden spürbare Wechselwirkungen im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Die zu erwartenden Veränderungsprozesse können neben den Nebenlagen auch die Hauptlagen betreffen.<sup>1</sup>*

Die gutachterlich präferierte Variante A liegt der Beschlussfassung der kommunalen Gremien zum Forum-Mittelrhein und somit auch dem Bebauungsplan zugrunde. Da Regelungen im Bebauungsplan bzgl. der Obergrenzen für Verkaufsflächen sowie Festsetzungen zur Art und Flächengröße in einem MK-Gebiet nur indirekt über eine vertikale und horizontale Nutzungsgliederung möglich sind, wurde aufgrund der besseren Steuerungsmöglichkeit durch die Stadt Koblenz das Instrument des städtebaulichen Vertrages gewählt. In diesem städtebaulichen Vertrag zum Projekt Zentralplatz zwischen der Stadt Koblenz, dem Land Rheinland-Pfalz und der Betreibergesellschaft wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 20.000 m<sup>2</sup> inkl. einzelhandelsrelevanter Dienstleistungen (z.B. Frisör, Reisebüro, Bank; ohne Gastronomie) festgelegt. Hinsichtlich der einzelnen Teilsortimente wurde in diesem städtebaulichen Vertrag für den Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport eine maximale Verkaufsfläche von 12.000 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

Im November 2008 beauftragte die Stadt Koblenz ein ergänzendes Gutachten zu den potentiellen wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens<sup>2</sup>. Die wesentlichen Ergebnisse dieses Gutachtens werden im Folgenden wiedergegeben.

Folgende Themen und Inhalte wurden in diesem Gutachten untersucht:

- Darstellung des der Prüfung zugrundeliegenden Flächen- und Sortimentskonzeptes des Einzelhandelsvorhabens
- Darstellung des Einzugsgebietes und Berechnung der projektrelevanten Kaufkraftvolumina
- Darstellung der aktuellen projektrelevanten Einzelhandelsbestandsdaten in Koblenz und den wesentlichen Zentralen Orten im Umland
- Bewertung potentieller wettbewerblicher, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen der Ansiedlung anhand eines zweistufigen Modelles:
  - Stufe 1: Ermittlung der voraussichtlichen Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens nach Sortimenten anhand des Marktanteilkonzeptes
  - Stufe 2: Bewertung der voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet anhand des Umsatzumverteilungsmodells.

<sup>1</sup> ebenda, S. 87

<sup>2</sup> Auswirkungsanalyse innerstädtisches Einkaufszentrum „Forum Mittelrhein“, Koblenz - wesentliche Ergebnisse -; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH im Auftrag der Stadt Koblenz, Ludwigsburg, Januar 2009

Begründung

**Flächen- und Sortimentskonzept:**

Als Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandels im Einzelhandelsobjekt wurden gemäß städtebaulichem Vertrag max. ca. 19.500 m<sup>2</sup> zugrundegelegt. Hierbei wurde bereits der voraussichtliche Flächenanteil der einzelhandelsrelevanten Dienstleistungen abgezogen. Hinsichtlich der einzelnen Teilsortimente wurden Verkaufsflächenobergrenzen geprüft. Im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport wurde die im städtebaulichem Vertrag fixierte maximale Verkaufsfläche von 12.000 m<sup>2</sup> zugrundegelegt. Die Verkaufsflächengrenzen in den weiteren Sortimentsbereichen entsprechen weitestgehend den Obergrenzen, die in Variante A im GMA Gutachten des Jahres 2007 geprüft wurden (s.o.) bzw. liegen innerhalb der damals geprüften Spannweite. Nur bei Elektrowaren wurde ein größeres Angebot geprüft, um modellhaft auch die Auswirkungen eines großflächigen Elektrofachmarktes als potenzieller Ankermieter zu berücksichtigen.

Branche	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Flächen- produktivität in € / m <sup>2</sup> VK	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.100	4.500	9,5
Gesundheit, Körperpflege	1.400	5.000	7,0
Bücher / Schreib- und Spielwaren	1.700	4.000	6,8
Bekleidung / Schuhe / Sport	12.000	3.100	37,2
Elektrowaren	3.500	5.500	19,3
Hausrat, Heimtextilien	700	3.000	2,1
Sonstiger Einzelhandel (Blumen, Foto, Optik, Uhren / Schmuck)	700	4.500	3,2
Quelle: GMA 2008 (ca.-Werte, gerundet)			

**Tab. 5: Das Verkaufsflächen- und Sortimentskonzept des Planvorhabens – Sollumsätze (Auszug GMA-Gutachten 2009)**

Mit 22.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, dem zugrundeliegendem Flächen-/ Sortimentkonzept und der angenommenen Flächenproduktivität wird ein Sollumsatz von insg. ca. 85 Mio € prognostiziert. Bei der gemäß städtebaulichem Vertrag fixierten Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandels im Einzelhandelsobjekt von max. ca. 19.500 m<sup>2</sup> s.o. ergibt sich eine Spannweite bzw. Korridor der Sollumsätze - je nach Flächenanteil der Einzelsortimente - zwischen ca. 71 und ca. 77 Mio. €.

Das der Untersuchung zugrundeliegende Einzugsgebiet des Planvorhabens, vgl. folgende Abbildung, stellt gleichfalls den Bereich mit potentiellen raumordnerischen Auswirkungen dar. Die Zone I beinhaltet die Stadt Koblenz (Innenstadt, Stadtteilzentren und sonstiges Stadtgebiet) mit ca. 106.000 Einwohner (EW).

Die Zone II umfasst den Mittelbereich Koblenz mit ca. 131.000 EW mit den Mittelzentren Bendorf, Vallendar, Höhr-Grenzhausen, Lahnstein sowie den weiteren Unter- und Grundzentren in diesem Bereich.

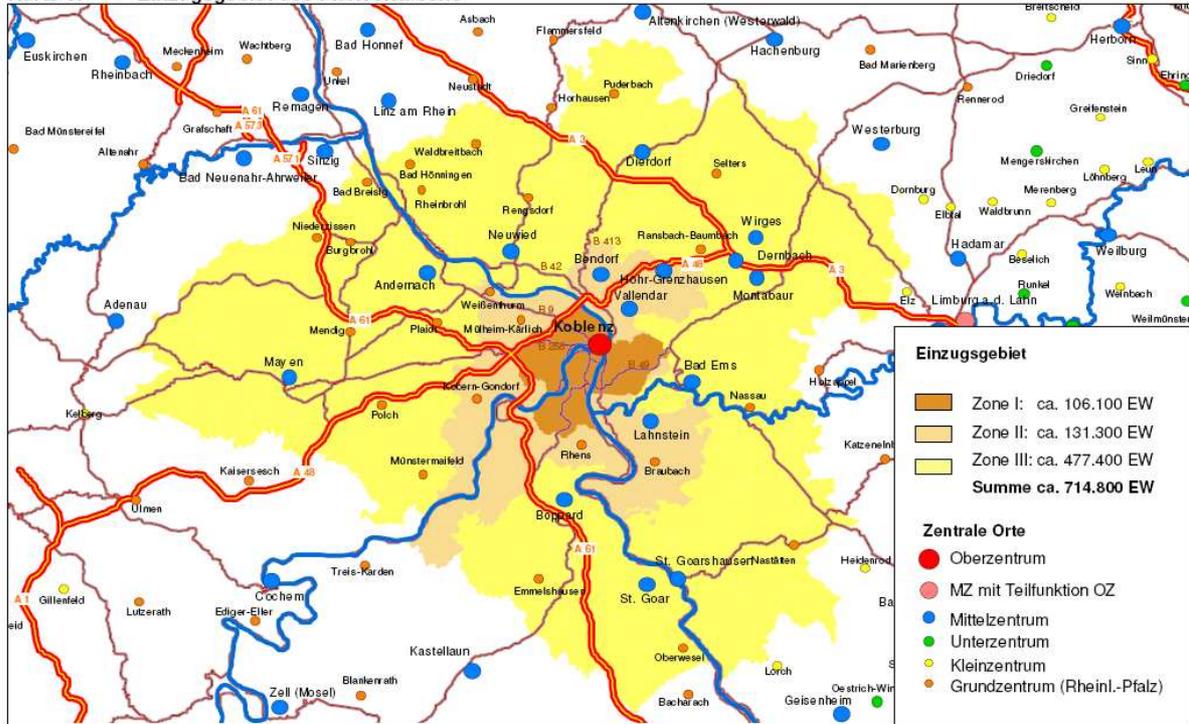
Die flächig größte Zone III umfasst die Mittelzentren, die an den Mittelbereich Koblenz angrenzen und deren Umland und beinhaltet ca. 477.000 EW. Die betrachteten Mittelzentren sind Andernach, Bad Ems, Boppard, Montabaur und Neuwied.

Begründung

Wirkungsanalyse innerstädtisches Einkaufszentrum Koblenz – wesentliche Ergebnisse



Karte 1: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 30.06.2008; GMA-Bearbeitung

4

**Abb. 14: Einzugsgebiet des Planvorhabens (Auszug GMA Gutachten)**

Für die o.a. Branchen/ Sortimente des Einzelhandelsvorhabens wurden in einem ersten Schritt das projektrelevante Kaufkraftpotential im oben definierten Einzugsgebiet ermittelt. Von den ca. 3 Mrd. € Kaufkraftpotential verteilen sich ca. 15 % auf die Zone I (Koblenz), ca. 19 % auf den umgebenden Mittelbereich Koblenz und ca. 66 % auf die Zone III.

In einem weiteren Schritt wurden die Bestandsverkaufsflächen innerhalb von Koblenz (Innenstadt, Stadtteilzentren und sonstiges Stadtgebiet) und im überörtlichem Einzugsgebiet (Zone II und III) für die o.a. Branchen/ Sortimente des Einzelhandelsvorhabens ermittelt.

Mit ca. 180.500 m<sup>2</sup> VK (Verkaufsfläche) in Koblenz wird ein Umsatz von 740 Mio € für die projektrelevanten Branchen/ Sortimente berechnet. Davon verteilen sich ca. 50 % des Umsatzes auf die Innenstadt, 22 % auf die Stadtteilzentren und 43 % auf das sonstige Stadtgebiet. Die umsatzstärksten Branchen stellen Nahrungs- und Genussmittel (ca. 224 Mio €), Bekleidung/ Schuhe/ Sport (ca. 221,5 Mio €) und Elektrowaren (ca. 120 Mio €) dar. Die übrigen projektrelevanten Branchen/ Sortimente besitzen einen Umsatz nach Verkaufsflächen in Koblenz jeweils weit unter 100 Mio €.

*„Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass in den meisten Sortimentsbereichen die Innenstadt Koblenz selbst als wesentlicher Wettbewerbsstandort gesehen werden kann. Hier ist mit dem Löhrcenter (u.a. Globus SB-Warenhaus, PC, Saturn) bereits ein innerstädtisches Einkaufszentrum vorhanden. Darüber hinaus sind insbesondere im Bereich Löhrrstraße / Pfulgasse eine Vielzahl mittel- bis groß-*

## Begründung

*flächiger Magnetbetriebe (z. B. Galeria Kaufhof, C & A, H & M) ansässig. Die Stadtteilzentren in Koblenz spielen hinsichtlich der Projektrelevanz eine eher nachrangige Rolle. Der Großteil der abgegrenzten Stadtteilzentren übernimmt vorwiegend Nahversorgungsfunktion in den jeweiligen Stadtteilen bzw. Wohnquartieren. Nur wenige Stadtteilzentren verfügen über einen Ansatz von Angeboten aus dem mittel- oder langfristigen Bedarfssektor. Dagegen nehmen die sonstigen Lagen in Koblenz, insbesondere die Fachmarktstandorte an der B 9, eine wichtige Wettbewerbsbedeutung in einigen Branchen ein. Hierzu zählt insbesondere der Bereich Elektrowaren; hier sind mit Media Markt (Carl-Zeissstraße), Saturn (IKEA homepark) sowie Expert Klein am Saarplatz (Innenstadtnähe) drei großflächige Elektrofachmärkte anzuführen. Auch im Bereich Spielwaren ist mit Toys'R'us der wesentliche Wettbewerbsstandort außerhalb der Innenstadt zu nennen.<sup>1</sup>*

Im überörtlichen Einzugsgebiet wurde eine Verkaufsfläche von ca. 144.000 m<sup>2</sup> mit ca. 480 Mio € Umsatz für die projektrelevanten Branchen/ Sortimente ermittelt. Da die Gesamt-VK-Flächen für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel und ebenfalls deren Umsätze nicht für das überörtliche Einzugsgebiet ermittelt wurden<sup>2</sup>, können die o.a. Gesamt-VK-Flächen und Gesamtumsätze der Stadt Koblenz nicht mit denen der Zone II und III direkt verglichen werden. Dieses ist aber auf der Ebene der einzelnen sonstigen Branchen/ Sortimente möglich. Im überörtlichen Einzugsgebiet ist - ebenfalls wie in Koblenz - die umsatzstärkste Branche (ohne Nahrungs- und Genussmittel) der Bereich Kleidung / Schuhe und Sport mit ca. 217 Mio € Umsatz. Die übrigen projektrelevanten Branchen/ Sortimente besitzen analog zu Koblenz einen Umsatz nach Verkaufsflächen jeweils weit unter 100 Mio €.

*„Im überörtlichen Einzugsgebiet sind als wesentliche Wettbewerbsstandorte mit den größten Angebotsüberschneidungen zum Planobjekt in Koblenz das Mittelzentrum Neuwied mit einer attraktiven und leistungsfähigen Einkaufsinnenstadt sowie der dezentrale Fachmarktstandort in Mülheim-Kärlich zu nennen. Obwohl in Mülheim-Kärlich der niedrig- bis mittelpreisige großflächige Fachmarktsektor überwiegt, ist dennoch festzuhalten, dass hier in den letzten Jahren insbesondere im Textilsektor auch eine Reihe von hochwertigen Marken Anbietern etabliert wurde (z. B. Tommy Hilfiger, Mexx usw.). Die Einkaufsinnenstadt von Neuwied wird u. a. durch die Magnetbetriebe Media Markt, Adler, H & M, C & A, Claus Mode & Leben und das Textilkaufhaus Leininger geprägt. Auch die Mittelzentren Andernach und Montabaur verfügen über einen guten Innenstadthandel. In Zone II des abgegrenzten Einzugsgebietes (Mittelbereich Koblenz) sind die ausgewiesenen Mittelzentren im Vergleich zu den Mittelzentren der Zone III angesichts der unmittelbaren Nähe zu Koblenz etwas schwächer aufgestellt; die umliegenden Grundzentren dienen überwiegend der Nahversorgung der örtlichen Wohnbevölkerung und weisen nur marginale Wettbewerbsüberschneidungen mit dem Planobjekt in der Koblenzer Innenstadt auf.<sup>3</sup>*

Die Bewertung der wettbewerblichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen erfolgte über die methodischen Ansätze Marktanteilkonzept und Umsatzverteilungsmodell. Das Marktanteilkonzept stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen dem Vorhaben die Kaufkraft der Endverbraucher zufließt. Beim Umsatzverteilungsmodell, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet einge-

<sup>1</sup> Auswirkungsanalyse innerstädtisches Einkaufszentrum „Forum Mittelrhein“, Koblenz - wesentliche Ergebnisse - ; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH im Auftrag der Stadt Koblenz, Ludwigsburg, Januar 2009, S. 18

<sup>2</sup> Hinweis: Vor dem Hintergrund der Ansiedlung von max. 2.100 m<sup>2</sup> VK in diesem Sortimentsbereich (davon ein Großteil Lebensmittelfrischemarkt oder Biosupermarkt<sup>1</sup>) an einem innerstädtischen Standort im Oberzentrum Koblenz sei nicht davon auszugehen, dass die benachbarten Kommunen in diesem Sortimentsbereich in einem gutachterlicherseits nachweisbaren Umfang betroffen sein könnten. Daher wurde auf eine Erhebung und Betrachtung im überörtlichen Einzugsgebiet verzichtet.

<sup>3</sup> ebenda, S. 18 u. 19

## Begründung

schätzt. Damit wird aufgezeigt, wo – und in welchem Umfang – dem Einzelnen Umsätze verloren gehen. Im Folgenden wird das Fazit des Gutachtens dargestellt:

*„Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die höchsten wettbewerblichen Auswirkungen des Planvorhabens – wie erwartet - gegenüber der Innenstadt von Koblenz selbst erfolgen werden. Hier liegen die Umsatzumverteilungsquoten in den Bereichen Bekleidung, Schuhe, Sport sowie bei Elektrowaren über der gerichtlich vielfach anerkannten Grenze von 10 % Umsatzumverteilung, ab der wesentliche städtebauliche Beeinträchtigungen vermutet werden. Bei der Bewertung sind jedoch auch die Lage des Vorhabens im zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) des Oberzentrums, die Aufwertung einer städtebaulichen Brachfläche / Mindernutzung an einem exponiertem Standort und die im städtebaulichen Vertrag Projekt Zentralplatz geregelten Verpflichtungen des Betreibers hinsichtlich der Erstvermietung mit zu berücksichtigen. Das Vorhaben kann die oberzentrale Position von Koblenz stärken und bislang nur unterdurchschnittlich vertretene Sortimente und Betriebstypen (z.B. Sportheim, Lebensmittelfrischemarkt / Biosupermarkt) in der Innenstadt platzieren.*

*Im Bereich **Bekleidung, Schuhe, Sport** ist die Überschreitung der 10 %-Schwelle nur gering und angesichts der innerstädtischen Lage sowie der Tatsache, dass die Verkaufsflächenobergrenze von max. 12.000 m<sup>2</sup> VK auch im städtebaulichen Vertrag Projekt Zentralplatz festgehalten ist, als vergleichsweise unproblematisch zu sehen.*

*Im **Elektrowarensektor** wird dagegen die 10 %-Schwelle deutlich überschritten; hier ist aus Gutachtersicht zu empfehlen, dass aufgrund der bereits vorhandenen Angebotssituation im Elektrowarensektor in Koblenz bei der dargestellten Verkaufsflächengröße die Verlagerung eines bestehenden Anbieters in Erwägung gezogen werden sollte. Anderenfalls wäre die Verkaufsfläche in diesem Segment zu verringern.*

*Bezogen auf die **Stadtteilzentren** in Koblenz sind vergleichsweise geringe Wettbewerbsüberschneidungen und somit auch geringe Umsatzverluste in den jeweiligen Stadtteilzentren zu erwarten. Gerade in den mittel- bis langfristigen Segmenten Bekleidung, Schuhe, Sport / Elektrowaren / Hausrat, Heimtextilien sind in den Stadtteilzentren nur sehr geringe Angebote vorhanden, weshalb keine wesentlichen Wettbewerbswirkungen nachgewiesen werden können. Die weiteren Umsatzverluste in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit / Körperpflege, Bücher / Schreib- und Spielwaren sowie im sonstigen Einzelhandel belaufen sich auf Werte im wettbewerbsüblichen Rahmen; die Nahversorgungsstrukturen in den jeweiligen Stadtteilzentren sind – auch angesichts der überwiegend großen Entfernung vom Planstandort – nicht gefährdet.*

*Die Umsatzumverteilungswirkungen im **sonstigen Stadtgebiet** Koblenz gehen schwerpunktmäßig zu Lasten der dezentralen Fachmarktstandorte an der B 9; hiervon ist insbesondere der Elektrowarensektor sowie der Spielwarenssektor (Toys'R'us) betroffen. Dennoch ist auch hier festzuhalten, dass die Umsatzverluste im sonstigen Stadtgebiet Koblenz in einem vergleichsweise moderaten Rahmen liegen und darüber hinaus überwiegend städtebaulich nicht schützenswerte Standorte betreffen.*

*Hinsichtlich der Auswirkungen auf die **Umlandkommunen**, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche der Mittelzentren im Umfeld von Koblenz, sind Umsatzverluste bis max. 7 % in einzelnen Sortimentsbereichen zu erwarten (Bekleidung, Schuhe, Sport / Elektrowaren in Zone III; Bücher, Schreib- und Spielwaren in Zone II). Damit ist nicht von einer wesentlichen Gefährdung innerstädtischer Einzelhandelslagen auszugehen; die innerstädtischen Handelslagen sind überwiegend als wettbewerbsstark zu bezeichnen und planen derzeit zum Teil ebenfalls Neuansiedlungen im Einzelhandel (z.B. Andernach, Montabaur). Wie bereits beim Fazit der Wettbewerbssituation dargestellt, sind die Angebote in Zone III stärker betroffen als in Zone II, da die größten Angebotsüberschneidungen in den Mittelzentren der Zone III festzuhalten sind. Eine Ausnahme bildet der dezentrale Fachmarktstandort in Mülheim-Kärlich, der in einigen Sortimentsbereichen (z. B. Elektrowaren, Textilien) ebenfalls Umsatzverluste spüren wird. Allerdings sind diese städtebaulich nicht relevant, da es sich eindeutig um eine dezentrale Lage handelt. Die innerstädtischen Zentren von Neuwied, Andernach, Boppard sowie den weiteren Mittelzentren im Einzugsgebiet sind durch das Vorhaben in Koblenz in einem Rahmen betroffen, der städtebauliche Auswirkungen i.S.*

### Begründung

*von wesentlichen Leerständen durch Geschäftsaufgaben und nachfolgende trading down Effekte angesichts der vorliegenden Umverteilungsquoten nicht erwarten lässt.*

*Aufgrund der Lage im Zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) des Oberzentrums Koblenz, der vorgesehenen Flächen- und Sortimentskonzeption sowie der bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Einzugsgebiet ist das Vorhaben am Zentralplatz in der vorliegenden Dimension insgesamt positiv zu bewerten.<sup>1</sup>*

Die Stadt Koblenz schließt sich dieser gutachterlichen Beurteilung an und geht weiterhin davon aus, dass das vorhandene Einzelhandelsangebot durch das Vorhaben gestärkt bzw. zum Teil ergänzt und erweitert wird und damit die Attraktivität der Innenstadt der Stadt Koblenz, die der Stadt insgesamt in ihrer oberzentralen Funktion in der Region als Einkaufsort gesichert und gesteigert wird.

Potentiell einzelhandelsrelevante und projektbedingte erhebliche Auswirkungen wurden bereits im vorhergegangenen Planungsprozess im Dialog der Stadt Koblenz mit der Investorenseite weitgehend vermieden. Hier ist noch einmal auf die gegenüber dem ursprünglichem Investorenkonzept bereits reduzierte Verkaufsfläche (max. 20.000 m<sup>2</sup> VK-Fläche inkl. einzelhandelsrelevanter Dienstleistungen) sowie auf die Sortimentbeschränkung im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport (maximale Verkaufsfläche von 12.000 m<sup>2</sup>) hinzuweisen. Diese werden durch die im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen, aber vor allem durch den zwischen der Stadt Koblenz, dem Land Rheinland-Pfalz und der Betreibergesellschaft zum Projekt Zentralplatz geschlossenen städtebaulichen Vertrag gewährleistet.

Die voraussichtlichen projektbedingten Umsatzverluste im Einzugsgebiet des Vorhabens, d.h. in den Nebenzentren der Stadt Koblenz, im Mittelbereich von Koblenz und in den an den Mittelbereich angrenzenden zentralen Orten werden die 10%- Marke der Umsatzverteilung nicht überschreiten, wobei als kritische Grenze für die Gefährdung einzelner Standortlagen Umsatzrückgänge von 10 – 20% gelten. Daher sind die mit dem Vorhaben induzierten Verdrängungs- und Verlagerungseffekte in den Nebenzentren der Stadt Koblenz und in den Umlandkommunen von Ihren städtebaulichen Auswirkungen her als nicht erheblich einzustufen.

Im Elektrowarensektor würde gemäß dem o.a. Worst-Case-Szenario mit Annahme einer Verkaufsfläche von 3.500 m<sup>2</sup> dagegen die 10 %-Schwelle der Umsatzverteilungsquote zu Ungunsten des Bestandes in der Innenstadt der Stadt Koblenz deutlich überschritten werden.

Diese Fallkonstellation wird im Rahmen der städtebaulichen Abwägung aber als eine normale privatwirtschaftliche Konkurrenzsituation bewertet. Diese Konstellation würde keine generellen städtebaulich negative Folgen auf die Funktion der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich hervorrufen. Dieses wird wie folgt begründet:

Das privatwirtschaftliche Ziel einer optimalen Umsatz- bzw. Gewinnerwartung stellt an sich keinen städtebaulichen Belang dar. Erst wenn durch eine erhebliche Umsatzverteilung zu Ungunsten des Bestandes städtebaulich negative Folgen in Form von Geschäftsaufgaben, Konkursen etc. in Verbindung mit langfristigen Gebäudeleerständen und einer einhergehenden städtebaulich negativen Imagebildung und trading down Effekten zu befürchten wären, würden hierdurch städtebauliche Belange betroffen. Bei den hier potentiell betroffenen Elektrofachmärkten sind aufgrund deren innerstädtischer Lage und der Qualität des genutzten Gebäudebestandes keine städtebaulichen Missstände, z.B. in Form von Gewerbebrachen oder langfristigen Leerständen etc. zu befürchten.

<sup>1</sup> ebenda, S. 33 - 35

---

**Begründung**

Auch im Falle einer Aufgabe/ Schließung eines Elektrofachmarktes in der Innenstadt würde in kurzer Zeit diese Nutzung durch eine andere Branchennutzung ersetzt werden. Daher wären auch bei einer tatsächlichen Überschreitung der o.a. 10% Schwelle im Elektrowarensektor keine erheblichen städtebaulichen Folgen in der hiervon allein betroffenen Koblenzer Innenstadt zu befürchten.

**6. Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen**

Von folgenden landespflegerischen Zielvorstellungen (s. folgender Umweltbericht) wird im Rahmen der städtebaulichen Abwägung bei folgenden Zielen erheblich abgewichen:

**Baumerhalt- und Klimaschutz:**

1. *Kurz- bis mittelfristig Wiederherstellung des Grünvolumens nach dem status-quo*
2. *Sicherung von 2 Altbäumen an der Casinostraße und deutliche Aufstockung des Bestandes an großkronigen Bäumen auf dem Platz und in den angrenzenden Straßenräumen*
3. *Entwicklung eines höheren Anteiles klimatisch wirksamer Vegetationsbestände mittels Dachbegrünung und Fassaden- bzw. Flächenberankung*

**Zu 1 u. 3:**

Die Wiederherstellung des Grünvolumens gemäß status-quo kann erst mittelfristig erreicht werden. Der lt. Fachbeitrag Naturschutz zum Umweltbericht stark beeinträchtigte Baumbestand der Zentralplatzfläche (9 St. Baum Nr. 5 - 13, Standort in Pflanzkübeln) wird durch Neuanpflanzungen in mindestens gleichem Umfang im Rahmen der grünordnerischen Gestaltung des Trichterplatzes und der angrenzenden unterbaubaren Bereiche erfolgen. Hier ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass auch ohne das Planvorhaben diese Bäume kurz bis mittelfristig (max. Lebenserwartung noch ca. 10 Jahre) ersetzt werden müssten und hiermit ebenfalls ein Verlust von Grünvolumen einhergehen würde.

Die im Rahmen der Umsetzung der Planung (Lage im Baufeld oder im Ausbaubereich der neu zu gestaltenden Straßenflächen) voraussichtlich nicht zu erhaltenden 6 Bäume (Nr. 1, 2, 3, 4, 14 und 15) werden durch die Festsetzung von großkronigen Straßenbäumen der 1. oder 2. Ordnung (Anzahl 23 Stück) und somit in einem Verhältnis von fast 1 : 4 ausgeglichen.

Eine weitere Anpflanzung eines großkronigen Baumes (1. Ordnung) erfolgt als Ausgleich gemäß der textlichen Festsetzungen und Bescheid der SGD-Nord vom 24.10.2007 für eine bereits im Rahmen der Altlastensanierung genehmigte und durchgeführte Baumfällung (Linde) im Bereich der Viktoriastraße 11 - 13.

Eine erheblich weitergehende Festsetzung einer zusätzlichen Anzahl von Straßenbäumen in den angrenzenden Verkehrsräumen ist aufgrund von vorhandenen unterirdischen Versorgungstrassen und in Abwägung mit den Belangen des Verkehrs (Raumbedarf für separate Busspuren, Wartebereiche der Bushaltestellen, verbreiterte Fußgängerwege etc.) nicht möglich. Ebenfalls wurde im Bereich der Zentralplatzfreifläche auf eine Festsetzung von weiteren Baumpflanzungen verzichtet. Einerseits soll die Platzfreifläche für verschiedene öffentliche Nutzungsoptionen gesichert werden. Eine Festlegung auf eine dichte Bepflanzung mit großkronigen Bäumen würde diese Nutzungsoptionen erheblich reduzieren. Zum anderen soll der nachfolgenden Freianlagenplanung noch ein angemessener Spiel- und Gestaltungsraum eröffnet bleiben. Daher wurde auf diesbezügliche Festsetzungen für eine Begrünung inkl. Baumanpflanzung

---

**Begründung**

zungen im Bereich des Trichterplatzes und der angrenzenden unterbaubaren Bereiche verzichtet. Durch die festgesetzte vertikale und horizontale Begrünung im MK-Gebiet wird kurz bis mittelfristig ein zusätzlich anrechenbares Grünvolumen von lt. o.a. Gutachten ca. 1.720 m<sup>3</sup> neu geschaffen. Rein quantitativ betrachtet könnte allein durch diese Maßnahme der mit der Umsetzung des MK-Gebietes prognostizierte Grünvolumenverlust (Baumverluste der Eiche mit ca. 842 m<sup>3</sup> und der Linde 445 m<sup>3</sup> Grünvolumen zum status-quo) ausgeglichen werden, wobei die klimatische Gunstwirkung der Innenhofbegrünung im Gegensatz zur stadtklimatischen Bedeutung von Straßenbäumen auf das MK-Gebiet beschränkt sein wird.

Die seitens der Landespflege präferierte großflächige Dach- und Fassadenbegrünung konnte nicht im vollem Umfang berücksichtigt werden, da der Vorhabensträger nachvollziehbar vorträgt, dass durch eine Fassaden- und Dachbegrünung die angestrebte gestalterische Qualität der Baukörperfassade gemäß prämiertem Wettbewerbsentwurf nicht erreicht werden könnte, die Anlage einer Fassaden- und Dachbegrünung aufgrund der Gebäudehöhe nur in Form von Kübelpflanzungen überhaupt gärtnerisch realisierbar sei und mit der Anlage, Pflege, Reinigung etc. ein unverhältnismäßig hoher wirtschaftlicher Aufwand verbunden sei. Als ein weiteres Argument wird von der Investorensseite die Beeinträchtigung der obersten Geschossebene in ihrer Funktion als Parkplatznutzung angeführt, welche im Falle einer Überspannung mit Rankanlagen durch Laub- und Fruchtfall, Vogelkot etc. unverhältnismäßig beeinträchtigt würde.

In Abwägung der privatwirtschaftlichen Belange des Vorhabensträgers und den als öffentlicher Belang ebenfalls verfolgten hohen städtebaulichen, architektonischen und gestalterischen Qualitätsanforderungen des Gesamtensembles Forum Mittelrhein - hier insbesondere die der Fassadengestaltung - wird von den landespflegerischen Zielvorstellungen in der Form abgewichen, dass die von der Investorensseite vorgeschlagene Alternative in Form eines verdichteten und natürlichen Grünausgleiches (vertikale und horizontale Begrünung der Außenfassaden und/oder der Fassaden von Innenhöfen) festgesetzt wird.

Die o.a. hohe und für das Gesamtensemble verfolgte Gestaltungsqualität würde durch eine umfassende Fassadenbegrünung nicht in dem hier verfolgten Maße erreicht werden können.

Eine Begrünung des Kulturbaus ist aufgrund der hohen Anforderungen an eine Belichtung in allen oberirdischen Nutzungsebenen ausgeschlossen.

Durch die funktionalen und architektonischen Erfordernisse des Einzelhandelsobjektes (Belüftung, Belichtung, Schaufensterfronten etc.) ist ebenfalls auch hier keine homogene flächenhafte Fassadenbegrünung möglich. Diese wäre nur partiell in den oberen Geschossen, die von der Investorensseite in der Hauptfunktion als Garagengeschosse vorgesehen sind, denkbar.

Die stadtklimatische Wirkung einer großflächigen Fassaden- und Dachbegrünung wird hierdurch zwar nicht in dem landespflegerisch angestrebtem Maße erreicht, aber ein klimatischer Ausgleichbeitrag verbleibt durch diese Maßnahme dennoch. Auch wird die geplante großflächige Innenhofbegrünung in einer hohen grünordnerischen Qualität erfolgen und ein visuell erlebbarer sowie im Bereich des ersten Garagengeschosses z.T. begehbarer - und attraktiver Grünraum geschaffen, der auch zu einer höheren Akzeptanz der Garagengeschosse durch die Nutzer beiträgt und darüber hinaus für das Vorhaben insgesamt eine positive Wirkung entfalten wird.

---

**Begründung****Zu 2:**

Die Sicherung der o.a. Altbäume (Eiche und Linde) in der Casinostraße kann im Rahmen der Abwägung mit der vorliegenden städtebaulichen Konzeption und unter Beachtung der wirtschaftlichen Belange des Einzelhandelsvorhabens nicht gewährleistet werden.

Für die im Rahmen der Verkehrskonzeption ausdrücklich befürwortete Anlieferung des Forum-Mittelrhein von der Casinostraße aus, bei gleichzeitiger Entlastung der Clemensstraße durch Anlieferverkehre, ist eine zweispurige Verkehrsführung in der Casinostraße erforderlich. Unter Berücksichtigung der zu verbessernden Fußgängerbelange (beidseitige und komfortable Fußgängerführung im Bereich der Casinostraße und Luisenstraße) kann die im Kreuzungsbereich Luisenstraße / Casinostraße vorhandene Linde (Baum Nr. 15) aufgrund der erforderlichen Schleppkurven des Anlieferungsverkehres, im Sinne der Verkehrssicherheit und im Zuge der erforderlichen Altlastensanierung des MK-Gebietes, hier reicht der Wurzelbereich der Linde hinein, nicht erhalten werden. Daher wird dieser Baum in Abwägung mit den o.a. Belangen planerisch nicht gesichert.

Die Eiche (Baum Nr. 14) in der Casinostraße kann aufgrund ihrer Lage nicht planerisch gesichert werden. Weite Teile der Baumkrone ragen in das geplante Baugebiet hinein. Ein theoretisch denkbarer Rückschnitt der Baumkrone bis auf die festgesetzte Baulinie würde die Standsicherheit des Baumes erheblich gefährden und wäre aufgrund des Vitalitätsverlustes einer Baumfällung gleichzusetzen.

Ein Versatz der Baulinie zum Erhalt des Kronenbereiches und der Baumvitalität würde ca. 100 m<sup>2</sup> Grundfläche betreffen. Hierdurch würde bei dem geplanten 5-geschossigen Baukörper dementsprechend 500m<sup>2</sup> Geschossfläche verlorengehen. Mit einer partiellen Versetzung der Fassade wären weiterhin erhebliche bauliche Mehrkosten verbunden. Darüber hinaus steht der Baum im Bereich der geplanten Rampenzufahrt des unterirdischen Anlieferungsbereiches zum Forum-Mittelrhein. Die Rampenzufahrt in Verbindung mit einem unterirdischen Anlieferbereich ist eine wesentliche Grundlage der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Verkehrskonzeption zum Forum-Mittelrhein. Durch eine unterirdische Anlieferung werden die bekannten verkehrlichen, gestalterischen und immissionsseitigen Problemstellungen eines Anlieferbereiches am besten gelöst.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Zufahrtsbereich ist das Ergebnis eines intensiven Planungsprozesses, bei dem verschiedene Varianten hinsichtlich der hier insbesondere zu berücksichtigenden verkehrlichen und technischen Belange geprüft wurden. Die Lage der geplanten Rampenzufahrt kann zugunsten der vorhandenen Eiche aber nicht weiter nach Norden versetzt werden, da ansonsten die Steigung der Rampe zu groß würde und nicht mehr durch LKW-Verkehre befahren werden könnte. Eine nördliche Verschiebung des gesamten unterirdischen Anlieferbereiches ist ebenfalls nicht möglich, da die zur Verfügung stehende Fläche durch den Kulturbau und die angrenzenden Verkehrsflächen begrenzt ist. Weiterhin ist eine gemeinsame Nutzung dieses unterirdischen Anlieferbereiches für den Kulturbau und den Einzelhandel vorgesehen, wodurch erhebliche Synergieeffekte entstehen.

Eine alternative Verlängerung der Rampenzufahrt in Richtung Süden (Luisenstraße) ginge zu Lasten von zusätzlichen Nutzflächen und würde den städtebaulich gewünschten Zugang des Mallbereiches von der Casinostraße aus, der im städtebaulichen Vertrag fixiert ist, verhindern. Die im städtebaulichen Vertrag fixierte Lage dieses Zuganges ist städtebaulich bedeutend, da in diesem Bereich eine weitergehende fußläufige Anbindung der Casinostraße über die geplante Passage und den Bereich des zukünftigen Justizzentrums in Richtung Strasse Neustadt/ Deinhardplatz geplant ist. Durch diesen Zugang wird zu den Öffnungszeiten der Mall eine von den vorhandenen Straßen unabhängige und zusätzliche Fußgängerführung, z.B. von der Straße

## Begründung

Neustadt über die o.a. Passage bis zur Casinostraße, über die Mall in Richtung Altlohrtor und der Fußgängerzone der Lohrstraße ermöglicht.

Des weiteren würde durch den Baumerhalt die im Zuge der Baumaßnahme des Einzelhandelsvorhabens vorgesehene Altlastensanierung erheblich eingeschränkt bzw. im Wurzelbereich des Baumes nicht möglich werden.

Unter Würdigung der o.a. verkehrlichen und der sonstigen städtebaulichen Belange und der unverhältnismäßig hohen privatwirtschaftlich Aufwendungen sowie Nutzungseinbußen wird diesen Belangen ein Vorrang vor den hier betroffenen Umwelt- und Ortsbildbelangen eingeräumt.

## **7. Sozialstruktur/ Eigentumsbelange/ Schallschutzkonzeption**

Durch die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verfolgten Ziele werden die Sanierungsziele des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes räumlich konkretisiert und die planungsrechtlichen Grundlagen für deren Umsetzung geschaffen. Die hier verfolgte Bauleitplanung verfolgt in ihrem Geltungsbereich die Aufhebung / Verringerung der städtebaulichen Missstände im Sanierungsgebiet. Hierdurch wird eine Aufwertung des gesamten Plangebietes und dessen Umfeldes mit entsprechenden positiven Effekten auf die anliegenden Geschäftsinhaber, die Eigentümer und die Bewohnerschaft erwartet.

Insgesamt wird keine erhebliche Beeinträchtigung von Eigentumsbelangen erwartet. Dieses wird zum einen mit der zuvor dargestellten Eigentümerstruktur innerhalb der Baugebiete begründet (Eigentümer sind hier die Stadt und die Investorengemeinschaft), zum anderen werden durch die erhebliche Aufwertung des Plangebiets die Belange der Eigentümer und Pächter insgesamt nachhaltig gefördert.

### **7.1 Schallschutzkonzeption**

Im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplan sind die der Planung zurechenbaren Erhöhungen der Verkehrslärmbelastungspegel zu beurteilen. Im gesamten Untersuchungsgebiet ergeben sich im Prognose-Planfall erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen von den bestehenden Straßen. Diese treten planungsbedingt aber nur am Tag auf. An den straßenzugewandten Fassaden der meisten bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden im Prognose-Planfall die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag in Mischgebieten bzw. von 65 dB(A) am Tag in Kerngebieten überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kern- und Mischgebiete werden ebenfalls an den meisten Gebäuden überschritten.

Nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 soll, wenn sich die Orientierungswerte nicht einhalten lassen, ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen geschaffen und planungsrechtlich abgesichert werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden an allen Fassadenabschnitten, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag überschritten werden, passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt unabhängig davon, ob sich an den jeweiligen Fassadenabschnitten eine wesentliche Pegelerhöhung durch die Planung ergibt und in der Folge den Eigentümern Kosten für die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen zu erstatten sind.

Begründung

### **Planerische Konfliktbewältigung und Kostenerstattung:**

#### 1. Verkehrslärmschutz nach der 16. BImSchV

An den Immissionsorten Viktoriastraße 15 und Luisenstraße IP 1 werden im Prognose-Planfall die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) um bis zu 3,1 dB(A) überschritten. Die geplanten erheblichen baulichen Eingriffe in der Luisenstraße führen an diesen Immissionsorten damit zu Änderungen der Verkehrslärmverhältnisse, die als wesentlich im Sinne der 16. BImSchV zu beurteilen sind. Zum Schutz der Gebäude vor den Verkehrslärmeinwirkungen der Luisenstraße sind Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Aufgrund der bestehenden baulichen Situation und der Erschließungsfunktion der Luisenstraße sind Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (Lärmschutzwände, -wälle) nicht möglich. Der erforderliche Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche für schutzbedürftige Räume in den betroffenen Gebäuden ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen. Die Kosten der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen werden durch die Stadt Koblenz gemäß der 24. BImSchV erstattet.

#### 2. Veränderung der Verkehrslärmverhältnisse an bestehenden Straßen

Planbedingte Pegelerhöhungen von mindestens 2,1 dB(A) bzw. aufgerundet 3 dB(A), die zu Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV von 64 dB(A) führen, treten nur an bestehenden Gebäuden in der Luisenstraße und in der Viktoriastraße auf dem Abschnitt zwischen der Gördenstraße und der Schloßstraße auf. Die Pegelzunahmen sind wesentlich. An diesen Straßenabschnitten ist eine planerische Konfliktbewältigung erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind hier aufgrund der städtebaulichen Situation (Straßenrandbebauung) nicht möglich. Für die betroffenen Gebäude sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Für die straßenzugewandten Fassaden der Gebäude an den Straßenabschnitten

- An der Moselbrücke / Weißer Gasse / Hohenfelder Straße nördlich der Kreuzung Am Wöllershof ab Gebäude Hohenfelder Straße 16
- Pfulgasse / Am Wöllershof
- Clemensstraße östlich der Casinostraße und
- Viktoriastraße von der Schloßstraße bis zum F.- Ebert -Ring

werden Verkehrslärmbeurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) und planbedingte Pegelerhöhungen prognostiziert. Die Pegelzunahmen sind auch wesentlich, auch wenn sie unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1-2 dB(A) liegen. Pegelerhöhungen unter 1 dB(A) sind zwar für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar und führen damit nicht zu einer wahrnehmbaren Verschlechterung der Geräuschverhältnisse. Trotzdem wird hier eine Gesamtbelastung erreicht bzw. verstärkt, bei dem mit einer Gesundheitsgefährdung gerechnet werden kann.

Bei den o.a. Straßenabschnitten bewegt sich die Vorbelastung bereits in einem Bereich, in dem von einer Gesundheitsgefährdung auszugehen ist, d.h. es besteht eine Verkehrslärmbelastung, die grundsätzlich nicht ohne gleichzeitigen Ausgleich erhöht werden darf. Hier kommt es nicht darauf an, dass die 16. BImSchV unmittelbare Anwendung findet. Sie gibt unabhängig von ihrer unmittelbaren Anwendbarkeit einen Hinweis darauf, was als äußerste Grenze der Lärmbelastung den Anwohnern einer Straße noch zugemutet werden kann.

An diesen Straßenabschnitten ist eine planerische Konfliktbewältigung erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der städtebaulichen Situation (Straßenrandbebauung) nicht möglich. Für die betroffenen Gebäude werden daher passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

**Begründung**

Aufgrund der sehr geringen Pegelerhöhungen, der alleinigen Betroffenheit am Tag und der Höhe der Vorbelastung wird diese planbedingte Erhöhung aber im Rahmen der Abwägung als hinnehmbar bewertet, da sie durch kompensatorische Maßnahmen (passive Schallschutzmaßnahmen) in Verbindung mit einer Kostenerstattung bewältigt werden kann.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm wird durch die Stadt Koblenz eine Lärmschutzkonzeption erstellt werden, welche die Kostenerstattung von passiven Schallschutzmaßnahmen für die unter Nr. 2. (Veränderung der Verkehrslärmverhältnisse an bestehenden Straßen) genannten Fällen abschließend regeln wird. Zur Lärmschutzkonzeption wird die Stadt Koblenz bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes einen eigenständigen Beschluss fassen.

**8. Kosten und Finanzierung****Abriss ehem. Hertiegebäude und Tiefgarage Zentralplatz:**

- Kosten: ca. 5,1 Mio €
- Anteil Investorenseite (10 %) ca. 0,5 Mio €,
- Eigenanteil Stadt Koblenz ca. 1,6 Mio €,
- Förderung Sanierungsmittel ca. 3,0 Mio €

**Kulturgebäude:**

- Investitionskosten: ca. 46,9 Mio €
- Ausbaurkosten : ca. 22,7 Mio €

**Präsentations- und Informationszentrum (PIM):**

- Ausbaurkosten ca. 6 Mio €, ca. 3 Mio € Landesförderung (50 %)
- Ausbaurkosten Mediathek und Museum ca. 16,7 Mio €,
- Landesförderung (60 % von max. 11 Mio €) 6,6 Mio €

**Ausbaurkosten der Straßen:**

- 0,48 Mio € Luisenstraße, Landesförderung 0,35 Mio € (190 €/qm)
- 0,69 Mio € Casinostraße, Landesförderung 0,5 Mio € (190 €/qm)
- 1,83 Mio € Viktoriastraße, Landesförderung 1,4 Mio € (190 €/qm)
- 1,43 Mio € Clemensstraße, Landesförderung 1,0 Mio € (190 €/qm)

**Herstellungskosten der Platzfläche (6.000 qm):**

- 1,8 Mio € Herstellung Platzfläche (hier ohne Beleuchtung, Begrünung, Möblierung und Spielgeräte)
- 0,36 Mio Beleuchtung, Begrünung, Möblierung und Spielgeräte (Landesförderung 0,27 Mio € (75%))

**Passiver Schallschutz:** Vorläufige Kostenschätzung gem. Gutachten FIRU 1,8 Mio €

Begründung

## **9. Umweltbericht**

**Vorbemerkung:** Im Folgenden wird der Fachbeitrag Naturschutz zum Umweltbericht<sup>1</sup> und die Ergebnisse der Immissionsgutachten<sup>2, 3</sup> in einer z.T. redaktionell gekürzten oder zusammenfassenden Form mit ihren hier relevanten Aussagen wiedergegeben. Die o.a. Gutachten sind als Anlage der Begründung beigelegt.

### **9.1 Inhalt u. wesentliche Ziele des Bebauungsplans, Art und Umfang des Vorhabens, rechtliche Grundlagen und Planungsvorgaben**

Die Koblenzer Innenstadt hatte in den vergangenen Jahren viele Veränderungen zu verzeichnen: Gewerbebrachen, Baulücken und ungenutzte militärische Gebäude prägen den Zentralplatz und sein Umfeld. Hieraus ergibt sich auch im Hinblick auf die Bundesgartenschau im Jahre 2011 ein akuter Handlungsbedarf in städtebaulicher Hinsicht. Um eine Entwicklung des Zentralplatzes zusammen mit den angrenzenden Bereichen zu einem leistungsfähigen und attraktiven städtischen Zentrum herbeizuführen, wurde das Instrument der städtebaulichen Sanierung gewählt (vgl. Punkt 3.5 Sanierungsgebiet „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“).

Die Umsetzung wichtiger Sanierungsziele wurde über einen städtebaulichen Wettbewerb initiiert. Das Ergebnis ist ein realisierungsfähiger Entwurf zum Forum-Mittelrhein (vgl. Punkt 5.1 Städtebaulicher Wettbewerb), der die Grundlage der weiteren Planung darstellt.

Für das vorliegende Wettbewerbsergebnis soll mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Zentralplatzes mit einem „Forum Mittelrhein“ geschaffen werden. Der Preisträger, der mit der weiteren Planung beauftragt wurde, Benthem Crouwel GmbH / Aachen, sieht ein freistehendes fünf- bis sechsgeschossiges solitäres Gebäude für den Kulturbereich mit durchgehender Glasfassade an der Clemensstraße vor. Das geplante Einkaufszentrum rückt auf den südlichen Teil des Zentralplatzes. Entlang der Luisenstraße, der Viktoriastraße und im südlichen Platzbereich auch an der Casinostraße stellt dieses Gebäude die tradierten Raumkanten der Straßen wieder her. Zwischen beiden Gebäuden entsteht eine zweigeteilte Platzfläche. Das Forum Mittelrhein soll die Nutzungselemente Mittelrhein-Museum, Mediathek, Präsentations- und Informationszentrum für das UNESCO-Welterbe Mittelreintal sowie ein Einkaufszentrum beinhalten. Im Forum Mittelrhein sollen bis zu 800 Stellplätze verteilt auf 3 Parkebenen realisiert werden. Die Einfahrt zu den Parkdecks soll über die Luisenstraße erfolgen. Weiterhin ist ein Anlieferhof im Untergeschoss geplant, welcher über die Casinostraße erschlossen wird.

Der Regelbetrieb der geplanten Nutzungen, insbesondere des Einkaufszentrums einschließlich der für die Immissionssituation relevanten Parkgarage, findet am Tag in der Zeit von 6:00 bis

<sup>1</sup> **Fachbeitrag Naturschutz** zum Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 3 „Zentralplatz“ der Stadt Koblenz; Dipl. Ing. Carola Schnug-Börgerding im Auftrag der Stadt Koblenz, Altenkirchen, Stand November 2008

<sup>2</sup> **Fachgutachten Geräusche** zum Bebauungsplan Nr.3 „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“ der Stadt Koblenz, FIRU GFI mbH, Dezember 2008

<sup>3</sup> **Luftschadstoffuntersuchung** zu den Kfz-bedingten Immissionen gemäß 22. BImSchV zum Bebauungsplan Nr.3 „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“ der Stadt Koblenz, iMA cologne GmbH: November 2008

---

**Begründung**

22:00 Uhr statt. In der Nacht ist aufgrund des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Koblenz und der Investorensseite lediglich ein Betrieb im Rahmen von besonderen Veranstaltungen an bis zu zehn Tagen im Jahr vorgesehen. Für eine weitergehende Vorhabensbeschreibung wird auf den Punkt 5.2 Forum Mittelrhein verwiesen.

Nach § 2 (4) BauGB erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung eine Prüfung, in der die Auswirkungen des städtebaulichen Vorhabens auf die Umwelt beschrieben, bewertet und Konsequenzen für die Planung aufgezeigt werden. Der Umweltbericht fasst die umweltrelevanten Belange zusammen, die der Öffentlichkeit und den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt werden. Die zusammenfassende Erklärung legt zum Abschluss des Verfahrens dar, inwieweit die Ergebnisse der Umweltprüfung Eingang in die Planung gefunden haben. Im Rahmen der Umweltüberwachung trägt die Stadt Sorge für die Umsetzung der Ziele.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieses umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf

1. Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen,
2. Kultur - und sonstige Sachgüter.

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erarbeitet die Landschaftsplanung als Beitrag zur Bauleitplanung.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt auch eine artenschutzrechtliche Prüfung, deren Maßstäbe sich aus § 42 und § 62 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 bis 16 FFH-Richtlinie und Art. 5 bis 9 Vogelschutz-Richtlinie ergeben. Die hierfür erforderlichen Erhebungen und Bewertungen sowie die Planung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden als eigenständiger artenschutzrechtlicher Beitrag durch die GFL-Planungs- und Ingenieurgesellschaft, Koblenz durchgeführt.

Grundlegende Sachinformationen zu den Schutzgütern liefert die Erfassung der Realnutzung und Biotoptypen sowie des Baumbestandes.

**Flächennutzungsplan:**

Der Flächennutzungsplan stellt für die Flächen des Zentralplatzes ein Kerngebiet dar (vgl. Punkt 3.4 Wirksamer Flächennutzungsplan).

**Landschaftsplanung auf Flächenutzungsplanebene:**

Der wirksame Landschaftsplan der Stadt Koblenz gibt für den Planbereich folgende Ziele an: Verbesserung von klimatischen Ausgleichsfunktionen durch Entwicklung von Großgrün, Entwicklung von siedlungsökologischen Vernetzungsfunktionen mittels Durchgrünung von Straßenräumen.

**Schutzgebiete inkl. NATURA 2000 und schützenswerte Objekte**

Schutzgebiete und schützenswerte Objekte liegen im zentralen Plangebiet nicht vor.

Begründung

## **9.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt zum Großteil verbal argumentativ. Bewertungsmaßstab sind die ermittelten Zielsetzungen. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

Die Ermittlung der von der Planung potentiell betroffenen streng und besonders geschützten Arten erfolgt auf der Grundlage der faunistischen Erhebungen und Einschätzungen der GFL – Planungsgesellschaft.

Zur Bewertung des Schutzgutes Klima/Luft und Mensch werden die einschlägigen Regelwerke des Immissionsschutzes s.u. herangezogen.

Zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen (hier Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche) wurden im Fachgutachten Geräusche zum Bebauungsplan die im Folgenden aufgeführten technischen Regelwerke herangezogen:

- Sechzehnte Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12. Juni 1990 [16. BImSchV].
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503) [TA Lärm].
- DIN ISO 9613 Teil 2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ - „Allgemeines Berechnungsverfahren“, Entwurf, September 1997 [DIN ISO 9613].
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Juli 2002 [DIN 18005].
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, November 1989 [DIN 4109].
- VDI Richtlinie 2720 Blatt 1 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, März 1997 [VDI 2720].
- VDI Richtlinie 2571 „Schallabstrahlung von Industriebauten“, August 1976 [VDI 2571].
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90, Ausgabe April 1990 [RLS-90].
- Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, 6. Auflage, 2007 [Parkplatzlärmstudie].

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für das Ergebnis der Umweltprüfung von Bedeutung sein könnten, sind nicht bekannt.

Der räumliche Umfang der Umweltprüfung hinsichtlich des Immissionsschutzes bezieht sich auf den (erweiterten) räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß Festlegung durch die Stadt im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und beinhaltet außer dem Kernbereich des Zentralplatzes die Straßenabschnitte, auf denen das Verkehrsaufkommen aufgrund der Planung relevant erhöht wird.

Da kein regelmäßiger Nachtbetrieb vorgesehen ist, erfolgt eine Ermittlung und Bewertung der Immissionssituation im Nachtzeitraum nur hinsichtlich des Gewerbelärms für seltene Ereignisse an bis zu zehn Tagen im Jahr im Sinne der TA Lärm.

---

**Begründung**

Die Beurteilung der Verkehrslärmverhältnisse ist nach den einschlägigen Beurteilungsvorschriften auf die maßgebende Verkehrsstärke abzustellen. Die maßgebende Verkehrsstärke ist in den RLS-90 definiert als der „auf den Beurteilungszeitraum (Tag bzw. Nacht) bezogene Mittelwert über alle Tage des Jahres der einen Querschnitt stündlich passierenden Kraftfahrzeuge“. Schalltechnisch relevante Änderungen der maßgebenden Verkehrsstärken sind durch die Teilnutzung Einkaufszentrum während der Öffnungszeiten des geplanten Centers im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) zu erwarten. Relevante Zu- und Abfahrtsverkehre auf öffentlichen Straßen durch die Nutzung der geplanten Stellplätze im Nachtzeitraum sind nur bei wenigen Sonderveranstaltungen im Jahr zu erwarten. Durch diese Zu- und Abfahrtsverkehre in wenigen Nächten des Jahres werden sich die maßgebenden Verkehrsstärken im Nachtzeitraum (Mittelwerte über alle Nachtstunden des Jahres) nicht relevant erhöhen. Die Verkehrslärmuntersuchungen beziehen sich deshalb nur auf den Tagzeitraum.

Zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden in der **Luftschadstoffuntersuchung** zum Bebauungsplan die im Folgenden aufgeführten technischen Regelwerke und sonstigen Quellen herangezogen:

- 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft – 22.BImSchV)
- GAMOS, Vers. 5: Gauß'sches Ausbreitungsmodell, iMA Richter & Röckle Immissionen Meteorologie Akustik, Freiburg, 2006
- MLuS 02, geänderte Fassung 2005: Merkblatt über Luftverunreinigungen an Straßen ohne und mit lockerer Randbebauung, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Verkehrsführung und Verkehrssicherheit
- STREET: „Software zur lufthygienischen Beurteilung verkehrsbedingter Immissionen an Straßen und Kreuzungen“, Version 5.2; KTT (Kunz Technologie Transfer).
- Umweltbundesamt, INFRAS, 2004: Handbuch Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs. HBEFA Version 2.1. Im Auftrag des Umweltbundesamt, März 2004
- VDI 3782 Blatt 7: Kfz-Emissionsbestimmung. VDI/DIN-Handbuch Reinhaltung der Luft, Band 1b, November 2003
- VDI 3782 Blatt 1, 2001: Atmosphärische Ausbreitungsmodelle - Gauß'sches Fahnenmodell für Pläne zur Luftreinhaltung
- VDI 3783-10, 2001: Diagnostische mikroskalige Windfeldmodelle – Gebäude- und Hindernisumströmung.
- VDI/DIN-Handbuch Reinhaltung der Luft, Band 1b

Der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die Luftschadstoffsituation liegen Verkehrsmengen über 24 Stunden zu Grunde. Eine Differenzierung zwischen Tag und Nacht erfolgt hier nicht.

Um die Auswirkungen der Planung zu quantifizieren, wurden Immissionsberechnungen mit dem Ausbreitungsmodell GAMOS durchgeführt. Dieses Modell berechnet gemäß VDI 3782 Kfzbedingte Immissionen auf der Basis eines Gauß'schen Vielquellenmodells auf einem vorgegebenen Raster. Dabei geht man davon aus, dass bei expliziter Berücksichtigung von mikroskaligen Strömungseffekten die mittels Screening-Ausbreitung ermittelten maximalen Immissionswerte innerhalb des Straßenraums im schlechtesten Fall an einer Fassade des Straßenraumes auftreten können. Von daher liegen die in dieser Untersuchung angegebenen Immissionswerte auf der sicheren Seite. Da dieses Szenario durch ein Screening-Modell ermittelt wurde, das die Gebäude nicht explizit als Strömungshindernisse berücksichtigt, wurden diese Werte durch ein weiteres Screening-Modell (STREET) verifiziert, das die Straßenrandbebauung in pauschalisier-

Begründung

ter Form berücksichtigt. Da Screening-Modelle aufgrund vereinfachender Annahmen über die Auswirkungen von Strömungshindernissen in der Regel die zu erwartenden Immissionen überschätzen müssen, sind die ermittelten Immissionen als Abschätzungen zum ungünstigen Fall zu betrachten.

### **9.3 Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen, Fachplanungen und Ziele des Fachbeitrages Naturschutz**

Für die Planaufstellung sind bezogen auf die vorgenannten Inhalte der Umweltprüfung insbesondere die in folgenden Fachgesetzen sowie sonstigen Vorschriften und Regelwerken festgesetzten Umweltschutzziele von Bedeutung.

#### **9.3.1 Tiere und Pflanzen**

Zielvorgabe nach § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG ist:

Es ist zu prüfen, ob Biotop der streng geschützten Arten infolge eines Eingriffes zerstört werden können.

Zielvorgabe nach §§ 42 Abs. 1 u. 5 BNatSchG ist:

Es ist zu prüfen, ob für europarechtlich geschützte Arten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen.

Zielvorgabe nach §§ 43 Abs. 8 BNatSchG ist:

Werden Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen für eine Projektzulassung die Ausnahmevoraussetzungen des § 43 Abs. 8 BNatSchG erfüllt sein.

Zielvorgabe nach § 1 LNatSchG ist:

(...) Natur und Land so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (...) dass die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume auf Dauer gesichert sind.

Nach § 2 LNatSchG sollen

Programme und Maßnahmen des Naturschutzes nachteiligen Veränderungen der Kulturlandschaft entgegenwirken.

Hieraus ergeben sich auf den Planungsraum bezogen folgende Ziele:

- Sicherung und Entwicklung von Habitatstrukturen charakteristischer Vogelarten innerstädtischer Siedlungsgebiete
- Erhalt der Lebensstätten geschützter Tierarten
- Aufbau innerstädtischer Biotopvernetzungs-systeme durch Entwicklung von Großgrün mit Anbindung an die flussbegleitenden Grünflächen und Parkanlagen

**Leitziel für den Arten- und Biotopschutz ist der Erhalt, die Entwicklung oder die Wiederherstellung von Biotopsystemen, die das Überdauern der landschaftsraumspezifischen Vielfalt an Lebensgemeinschaften gewährleisten sowie die kulturlandschaftliche Entwicklung dokumentieren.**

Hieraus ergeben sich auf den Planungsraum bezogen folgende Ziele zur Erhaltung und Entwicklung von Lebensraum- und Vernetzungsfunktionen:

## Begründung

- Erhalt der 2 Altbäume an der Casinostraße, ggf. auch der Baumhasel in der Casinostraße
- Erhalt der Bäume (Kugelahorn) in der Gymnasialstraße, jedoch besser Austausch gegen großkronige Bäume
- Neupflanzung von mindestens 24 Bäumen 1. oder 2. Ordnung in allen Platz- und Straßenräumen
- Fassadenberankung am Einkaufszentrum, mindestens der Parkgeschosse sowie laubenartige Berankung der Parkplätze auf der Dachfläche
- Sicherung des Stammabschnittes mit Baumhöhle an der Catalpa (Baum Nr. 3) und Verbringung an geeignete Stelle als Lebensraumangebot innerhalb der Stadt, zusätzlich Entwicklung von Lebensraumfunktionen für Fledermäuse in Altholzbeständen des Stadforstes
- Anbringung von Nisthilfen entsprechend der Anzahl der ermittelten Nistplätze des Mauerseglers an geeigneten öffentlichen Gebäuden in der Innenstadt
- Schaffung von Nistplatzangeboten für Haussperlinge
- Schutzmaßnahmen für Mehlschwalben

### 9.3.2 Boden und Wasser

Als wesentliche Bodenfunktionen sind gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zu berücksichtigen:

- Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteile des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
- Nutzungsfunktionen als Fläche für Siedlung und Erholung und Standort für sonstige wirtschaftliche
- und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Zielvorgabe nach § 1 LNatSchG ist:

(...) Natur und Land so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (...) dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter (...) auf Dauer gesichert sind.

Nach § 2 LNatSchG ist

(...) mit Flächen sparsam und schonend umzugehen.

**Leitziel für den Boden- und Wasserschutz sind biologisch funktionsfähige, unbelastete Böden und die Sicherung ungestörter natürlicher Abläufe und Wirkungszusammenhänge.**

Grundsätzlich ist eine Reaktivierung der Funktionen von Böden und Wasserhaushalt in der verdichteten Innenstadt nur eingeschränkt möglich. Zur Entwicklung ökologischer Funktionen ist es jedoch unerlässlich, dass wieder Boden als Vegetationsstandort aufgebracht wird.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Entwicklung von Bodenfunktionen im Bereich neu zu pflanzender Großbäume

### Begründung

- Vermeidung der Beeinträchtigung des geologischen Untergrundes und des Grundwassers im Zuge von Abrissarbeiten bestehender Gebäude
- Sicherung, bei Bedarf Beseitigung von Altlasten

### 9.3.3 Klima / Luft

Zielvorgabe nach § 1 LNatSchG ist:

... Natur und Land so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.... dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter..... auf Dauer gesichert sind.

Nach § 2 LNatSchG ist:

.... die Landschaft in ihrer Bedeutung für die Lebensqualität der Bevölkerung zu erhalten und zu entwickeln.

Für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Klimahaushaltes und klimatischer Ausgleichsfunktionen, Lufthygiene und Bioklima sind als Leitziele zu benennen:

- Sicherung und Entwicklung von Vegetationsstrukturen, die lokal- und bioklimatisch sowie unter Gesichtspunkten des Immissionsschutzes (Belastung durch Straßenverkehr) von Bedeutung sind wie Gehölze und Bäume
- Clemensstraße: Gewährleistung von Durchlüftungsfunktionen der ost-west-orientierten zum Rhein durchlaufenden Achse
- Erhaltung und Förderung von Großgrün
- Entwicklung von Flächenbegrünungen

**Leitziel für den Klimaschutz sind funktionsfähige lokalklimatische Funktionseinheiten und die Sicherung und Wiederherstellung klimatischer Schutz- und Ausgleichsfunktionen**

Entsprechend ergeben sich für die Bauleitplanung am Zentralplatz folgende Zielsetzungen:

- Kurz- bis mittelfristig Wiederherstellung des Grünvolumens nach dem Status-quo
- Sicherung von 2 Altbäumen an der Casinostraße und deutliche Aufstockung des Bestandes an großkronigen Bäumen auf dem Platz und in den angrenzenden Straßenräumen
- Entwicklung eines höheren Anteiles klimatisch wirksamer Vegetationsbestände mittels Dachbegrünung und Fassaden- bzw. Flächenberankung
- Reduzierung der Verkehrsbelastung in der Innenstadt, Entwicklung eines Erschließungssystems,
- das den Durchgangsverkehr auf platztangierenden Straßen (Casino- und Clemensstraße) vermindert
- Reduzierung von Emissionen / Immissionen aus Hausbrand
- Sicherung und Förderung von Durchlüftungsfunktionen
- Freihaltung der Achse Clemensstraße – Pfuhlgasse von Maßnahmen, die die Rauigkeit der Oberfläche erhöhen und die Durchlüftung behindern
- Reduzierung der Schadstoffbelastung in der Clemensstraße durch Verringerung des Verkehrs auf dieser Trasse

Darüber hinausgehende umweltpolitische Maßnahmen wären z.B. die Einrichtung von Umweltzonen, die nur noch schadstoffarme Fahrzeuge mit Rußfilter in der Innenstadt zulassen.

Begründung

### 9.3.4 Landschaft

Zielvorgabe nach § 1 LNatSchG ist:

... Natur und Land so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln..... dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Nach § 2 LNatSchG sollen

Programme und Maßnahmen des Naturschutzes sollen nachteiligen Veränderungen der Kulturlandschaft entgegenwirken.

Die Beurteilung des Erholungspotentials erfolgt im innerstädtischen Bereich unter Berücksichtigung folgender Kriterien:

- Lage und Bezug zur Landschaft (Kulturlandschaft Oberes Mittelrheintal)
- Lage und Bezug innerhalb des innerstädtischen Grünflächensystems sowie städtebauhistorische Bezüge
- Stadt- und landschaftshistorisch bedeutsame Zusammenhänge und Einzelelemente
- Erschließung/Zugänglichkeit/Anbindung

**Leitziel ist sowohl die Sicherung und Entwicklung einer kultur- und naturraumtypischen Prägung städtebaulicher Räume mit raumspezifischer Vielfalt an natur- und kulturbedingten Elementen als auch von Funktionsräumen mit hoher Eignung für die Erholung und den Tourismus.**

Hieraus ergeben sich auf den Planungsraum bezogen folgende Ziele:

- Erhaltung der städtebaulichen Bezüge zum Clemensplatz und zur Schloßstraße sowie zur Achse der Südallee, Ausbau der Casinostraße als Allee und Verkehrsfläche mit Vorrang für Fußgänger
- Ausbau eines attraktiven Fußwegesystems zwischen den Stadtquartieren und Geschäftsbereichen unter Aufwertung der Übergangsbereiche zur Altstadt an der Gördenstraße und der Gymnasialstraße
- Einbeziehung der Clemensstraße in den Zentralplatz mit Vorrang für Fußgänger und eingeschränkter Funktion für PKW ausschließlich zur Erschließung des unmittelbaren Platzumfeldes, nicht jedoch für den Durchgangsverkehr
- Maßnahmen zur Abschirmung von offenen Platzräumen gegen den Verkehr auf der Gördenstraße
- Überstellung der neuen Platzflächen mit Baumgruppen, insbesondere zur Förderung kleinräumiger Aufenthaltsfunktionen, soweit eine Baumpflanzung nicht möglich ist, Entwicklung von Pflanzungen in Pflanzgefäßen
- Entwicklung eines generationenübergreifenden Spiel- und Freizeitangebotes
- Gestaltung der Aufsicht auf die Innenstadt von den umliegenden Höhen durch Berankung von Dachflächen (Parkdeck) oder Dachbegrünung

Begründung

### **9.3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Auch wenn in Folge der Kriegszerstörungen am Zentralplatz keine historische Bausubstanz mehr vorhanden ist, ist der Ort aufgrund seiner Geschichte und in seinem Bezug zu umliegenden geschichtlich bedeutsamen Gebieten von kulturhistorischer Bedeutung.

#### **UNESCO Welterbe Mittelrheintal**

Das Panorama der Stadt Koblenz ist wesentlicher Bestandteil des Bildes der Kulturlandschaft des Mittelrheintales. Im formalen Ablauf der Rheinfront treten die städtebaulichen Zeichen der 1960er und 1970er Jahre in Form von Punkthochhäusern bereits stark hervor.

Eine Neubebauung muss sich in das Landschaftsbild einfügen. Hier sind vor allem die Dachlandschaft der Stadt, die Blockstruktur der Bebauung des Quartiers und die städtebaulich grünordnerischen Bezüge zur Neustadt und zur südlichen Vorstadt zu beachten. Berücksichtigung muss vor allem die Tatsache finden, dass die Innenstadt von Koblenz von den umgebenden Rheinhöhen aus in der Aufsicht wahrgenommen werden kann.

Die Zielsetzungen unter Gesichtspunkten des Denkmalschutzes sind mit denen zum Schutz von Landschaft und Erholungsfunktionen identisch (vgl. Punkt 9.3.4).

Sonstige Sachgüter sind planungsbedingt nicht betroffen.

### **9.3.6 Menschliche Gesundheit**

#### **Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche:**

- § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB: Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.
- § 50 BImSchG: Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.
- DIN 18005: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.
- 16. BImSchV: Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm.
- TA Lärm: Immissionsrichtwerte für gewerbliche Anlagen.

Eine Lärminderungsplanung liegt in Koblenz nicht vor. Im Rahmen der EU-Umgebungslärmrichtlinie wird derzeit eine Lärmaktionsplanung für die Stadt Koblenz erarbeitet. Die hierin benannten Handlungsschwerpunkte betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans nur im Randbereich am Friedrich-Ebert-Ring. Soweit hier aufgrund der Planung Lärm-schutzmaßnahmen erforderlich werden, sind diese mit den Zielen der Lärmaktionsplanung abzustimmen.

Ziel der Planung ist es, die städtebauliche Lärmvorsorge zu optimieren, den Schutz der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Plangebiet sowie der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen und gleichzeitig die planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen herzustellen. Hierzu ist die Einhaltung der o.g. Grenz-, Richt- und Orientierungswerte erforderlich und im Rahmen der Umweltprüfung nachzuweisen bzw. ggf. Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

### Begründung

Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden im Fachgutachten Geräusche zum Bebauungsplan die Auswirkungen an Straßenabschnitten im Untersuchungsgebiet ermittelt.

Im Weiteren werden Geräuscheinwirkungen an den neu geplanten Nutzungen im Plangebiet berücksichtigt.

Die geplanten erheblichen baulichen Eingriffe zur Umgestaltung der Luisenstraße und der Casinostraße sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen nach den Kriterien unter § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 der 16. BImSchV zu untersuchen um festzustellen, ob es sich um eine wesentliche Änderung der Straße i. S. d. 16. BImSchV handelt, die Schallschutzmaßnahmen erforderlich macht.

Hinsichtlich des Gewerbelärms erfolgt eine Prognose der Geräuschsituation in der Nachbarschaft des geplanten Einkaufszentrums nach TA Lärm. Ziel dieser Untersuchung ist es, auf der Ebene des Bebauungsplans festzustellen, ob das geplante Einkaufszentrum genehmigungsfähig sein wird.

#### **Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe:**

- § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB: Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.
- § 50 BImSchG: Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.
- 22. BImSchV: Grenzwerte für die Konzentration von Luftschadstoffen

Der Luftreinhalteplan für die Stadt Koblenz liegt derzeit im Entwurf vor. Hier sind Maßnahmen zur Verringerung der Luftschadstoffbelastungen vorgesehen. Die Maßnahmen werden im Rahmen der Konfliktbewältigung berücksichtigt.

Ziel der Planung ist es, den Schutz der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Plangebiet sowie der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen.

In der Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schadstoffkonzentrationen an Straßenabschnitten im Untersuchungsgebiet ermittelt.<sup>1</sup> Hierzu wurde im ersten Schritt ein Screening-Modell angewendet, d. h. es erfolgt eine Abschätzung der Schadstoffbelastung aufgrund konservativer Eingangsdaten. Hiermit können insbesondere die Belastungsschwerpunkte im Untersuchungsgebiet identifiziert werden. Die Luftschadstoffuntersuchung berücksichtigt jeweils die Jahresmittelwerte für NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und Benzol sowie die Überschreitungshäufigkeiten der maßgebenden Stundenmittelwerte bei NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub>.

Im Umweltbericht werden die Ergebnisse der Jahresmittelwerte für NO<sub>2</sub> und die Überschreitungshäufigkeiten in Tagen/Jahr bei PM<sub>10</sub> dargestellt, da sich die übrigen Konzentrationswerte als weitgehend unkritisch erwiesen haben. Die Ergebnisse hierzu können der Luftschadstoffuntersuchung in der Anlage der Begründung entnommen werden.

<sup>1</sup> iMA cologne GmbH: Luftschadstoffuntersuchung zu den Kfz-bedingten Immissionen gemäß 22. BImSchV zum Bebauungsplan Nr.3 „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“, November 2008

---

Begründung

## **9.4 Beschreibung und Bewertung der Umwelt (Ist-Zustand)**

### **9.4.1 Tiere und Pflanzen**

Die artenarme Bepflanzung der Grünflächen des Zentralplatzes aus den 1960er Jahren bietet nur wenig Lebensraumangebote für charakteristische gehölzbewohnende Tierarten des Siedlungsraumes. Dafür haben sich Mauersegler im älteren nischenreichen Geschäftsgebäude des „ehem. Hertie-Hochhauses“ angesiedelt. Neben diesen Vögeln sind auf dem Platz auch eine Anzahl von Haussperlingen heimisch. Für die nachgewiesene Mauerseglerpopulation bietet das ehemalige Hertie-Hochhaus jedoch eines der wenigen in der Innenstadt für diese Vögel geeigneten Lebensraumangebote. Während die Haussperlinge in der Bebauung der Umgebung Ausweichmöglichkeiten finden, stellt der Mauersegler an die Beschaffenheit der von ihm bevorzugten Gebäude im Hinblick auf die Exposition, die Farbe der Oberfläche und die Höhe des Gebäudes hohe Ansprüche. Solange kein Druck z.B. aufgrund eines Wachstums der Population besteht, neue Niststellen zu suchen, sind diese Vögel ausgesprochen standorttreu. Anzahl und Lebensraumanforderungen der genannten Vögel sind in einem faunistischen Gutachten der GFL Planungs- und Ingenieurgesellschaft, Koblenz zum Abriss des ehem. Hertiegebäudes untersucht worden. Angrenzend an das Baugebiet an den Gebäuden der Casinostraße sind Nistplätze von Mehlschwalben vorhanden.

Laut Angabe der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Koblenz ist in der Eiche an der Casinostraße (Baum Nr. 14) ein Vogelnest zu berücksichtigen. Im Rahmen der faunistischen Begehung wurde jedoch kein Besatz des Nestes dokumentiert. Das Nest ist aktuell nicht mehr in funktionsfähigem Zustand erhalten.

Darüber hinaus erfolgte am 7. Oktober 2008 eine Ortsbegehung, bei der 10 Bäume auf Baumhöhlen und –nischen und Habitate streng geschützter Fledermausarten untersucht wurden (vgl. Ergebnisvermerk zur Untersuchung von Bäumen auf Quartiere von Fledermäusen in der Anlage der Begründung). Dabei wurde an einer Catalpa (Trompetenbaum) auf dem Clemensplatz (Baum Nr. 3, s. folgende Tabelle) eine Baumhöhle festgestellt, die eine potentielle Lebensraumeignung für Fledermäuse aufweist. Bei der Erhebung der Fledermäuse im Oktober 2008 wurden jagende Fledermäuse (*Pipistrellus spec.*) auf dem Zentralplatz festgestellt. Daher ist ein Besatz der Höhle in Baum Nr. 3 nicht auszuschließen.

Für Freianlagen der 1960er Jahr typische Gehölzarten kennzeichnen die Artenzusammensetzung im Bebauungsplangebiet. Lediglich eine Linde und eine Eiche, beides ältere Bäume, in der Casinostraße sowie eine jüngere Linde an der Clemensstraße sind Bäume 1. Ordnung, die aber z.T. aufgrund des Extremstandortes im Siedlungsraum unter der Beeinträchtigung durch das Umfeld leiden. Die beiden Bäume an der Casinostraße (Baum Nr. 14 und 15 s. Tabelle unten) werden aus Sicht der Landespflege als erhaltungswürdig eingestuft.

Begründung

**Tab. 6: Baumbestand auf dem Zentralplatz im Februar 2008**

Baum	Art	Funktion	Grünvolumen in m³ #	Höhe	Breite	StU *	Alter	Lebenserwartung
Nr. 1	Tilia cordata (Winterlinde)	Stadtökologie Gestaltung	30	10,00 m	4,00 m	0,95 m	30 Jahre	80 Jahre, beengter Standort im Straßenraum
Nr. 2	Paulownia tomentosa (Blauglockenbaum)	Stadtökologie Gestaltung	52	10,00 m	5,00 m	0,90 m	40 Jahre	80 Jahre
Nr. 3	Catalpa bignoides Zweistämmig (Trompetenbaum)	Stadtökologie Gestaltung	52	10,00 m	5,00 m	0,95/0,80 m	40 Jahre	80 Jahre
Nr. 4	Paulownia tomentosa (Blauglockenbaum)	Stadtökologie Gestaltung	262	12,00 m	10,00 m	2,20 m	40 Jahre	80 Jahre
Nr. 5	Paulownia tomentosa (Blauglockenbaum)	Stadtökologie Gestaltung	168	12,00 m	8,00 m	1,60 m	40 Jahre	80 Jahre, starke Beeinträchtigung wegen eingeschränktem Wurzelraum, Lebenserwartung ca. 50 Jahre
Nr. 6	Tilia cordata (Winterlinde)	Stadtökologie Gestaltung	27	8,00 m	4,00 m	0,80 m	30 Jahre	
Nr. 7	Catalpa bignoides Zweistämmig (Trompetenbaum)	Stadtökologie Gestaltung	134	10,00 m	8,00 m	1,70/1,10 m	40 Jahre	
Nr. 8	Catalpa bignoides (Trompetenbaum)	Stadtökologie Gestaltung	52	10,00 m	5,00 m	0,90 m	40 Jahre	
Nr. 9	Paulownia tomentosa (Blauglockenbaum)	Stadtökologie Gestaltung	34	10,00 m	4,00 m	1,50 m	40 Jahre	
Nr. 10	Catalpa bignoides (Trompetenbaum)	Stadtökologie Gestaltung	262	12,00 m	10,00 m	1,80 m	40 Jahre	
Nr. 11	Paulownia tomentosa (Blauglockenbaum)	Stadtökologie Gestaltung	210	10,00 m	10,00 m	1,20 m	40 Jahre	
Nr. 12	Catalpa bignoides (Trompetenbaum)	Stadtökologie Gestaltung	262	12,00 m	10,00 m	2,00 m	40 Jahre	
Nr. 13	Catalpa bignoides (Trompetenbaum)	Stadtökologie Gestaltung	170	10,00 m	9,00 m	0,80 m	40 Jahre	
Nr. 14	Quercus petraea (Traubeneiche)	Stadtökologie Straßenraumgestaltung	842	22,00 m	13,00 m	2,40 m	55 Jahre	in ungestörtem Zustand am Standort bis zu 300 Jahre, da Umfeld versiegelt lediglich ca. 150 Jahre
Nr. 15	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	Stadtökologie Straßenraumgestaltung	445	20,00 m	10,00 m	1,50 m	50 Jahre	In ungestörtem Zustand am Standort bis zu 300 Jahre, da Umfeld stark versiegelt lediglich ca. 150 Jahre
Casinostr.	2 Corylus colurna (Baumhasel)	Straßenraumgestaltung	27					
Gymnasialstr.	2 Acer plat. globosum (Kugelahorn)	Straßenraumgestaltung	20					
		<b>gesamt</b>	<b>3.049</b>					

\* Stammumfang gemessen in 1 m Höhe # Berechnung unter Abzug des Lichtraumprofils von 2,50 bis 3,0 m  $V = G \times H/3$

## Begründung

Darüber hinaus wurden im Bereich des Zentralplatzes im Zuge des Landespflegerischen Konzeptes im Jahre 2001 (Reitz & Partner, Ochtendung 2001) folgende weitere Bäume kartiert, die bereits im Zuge des Abrisses des Gebäudekomplexes entfernt wurden.

- 1 Traubeneiche StD 0,50 m (Grünvolumen nach Beitrag Reitz 70 m<sup>3</sup>)
- 1 Kiefer StD 0,15 m (GV 35 m<sup>3</sup>)
- 1 Zierkirsche, Jungbaum StD 0,25 m (GV 15 m<sup>3</sup>)
- 4 Spitzahorn, ältere Bäume, StD 0,25 m (GV 1.848 m<sup>3</sup>)
- 1 Rotbuche StD 0,50 m (GV 462 m<sup>3</sup>)
- 2 Sommerlinden, StD 0,25 m (GV 8 m<sup>3</sup>)
- 4 Kiefern, StD 0,20 m (GV 140 m<sup>3</sup>)
- 1 Paulownia StD 0,50 m (GV 39 m<sup>3</sup>)
- 2 Baumhasel in der Casinostraße ohne Größenangabe
- 2 Trompetenbäume (GV 80 m<sup>3</sup>)
- Goldregen, Cotoneaster, Pfaffenhütchen (GV 60 m<sup>3</sup>)

### 9.4.2 Boden



Die natürlichen Böden der im Erdzeitalter des Pleistozäns entstandenen Flussablagerungen auf der Niederterrasse des Rheines sind in Folge der Besiedlung und Bebauung beseitigt worden.

Im Plangebiet selbst befinden sich aktuell, bis auf einen schmalen Grünstreifen entlang der Casinostraße, keine Flächen mit Bodenhorizonten mehr. Die vorhandenen Gehölze stehen in der Regel in Hochbeeten auf der Tiefgarage.

Quelle: <http://www.koblenz.de/bauen>

Das gesamte südliche Gelände wurde nach Abriss von Gebäuden bis in größere Tiefe ausgekoffert. Der Anteil der Grünflächen insgesamt (Bodendecker und Gehölze) einschließlich jener auf unterbauten Flächen im Plangebiet beträgt ca. 11 %.

Die Grundsätze der Bodenbewertung zielen darauf ab, wertvolle und leistungsfähige Böden vorrangig zu erhalten und zu schützen.

Natürliche und naturnahe Verhältnisse und Bodenfunktionen liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Die Flächen sind nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt. Die wenigen kleinflächig erhaltenen Böden sind als Stadtböden zu bezeichnen, die im Laufe der Zeit durch Bodenumlagerung und Auffüllung entstanden sind. Das Untersuchungsgebiet liegt im Einzugsbereich und Grundwasserregime des Rheins. Das Oberflächenwasser aus den befestigten Flächen sowie das Schmutzwasser werden über das städtische Entwässerungssystem entsorgt.

Bei einer Gesamtfläche des zentralen Bebauungsplangebietes von ca. 22.383 m<sup>2</sup> sind ca. 89 % versiegelt. Der Anteil der Grünflächen, durchweg intensiv gepflegte Beete beträgt 1.671 m<sup>2</sup> zurzeit 7,5 %. Nur ca. 1,5 % (335 m<sup>2</sup>) der Flächen haben aktuell noch Bodenanschluss, weitere 6 % (1.336 m<sup>2</sup>) der Grünflächen sind „unterbaut“. Im südlichen Bereich gab es darüber hinaus

### Begründung

eine Grünfläche im Innenhof des ehemaligen Bundeswehr-Institutes mit ca. 895 m<sup>2</sup>, so dass der Grünflächenanteil im Jahre 2001 insgesamt mit ca. 2.536 m<sup>2</sup>, d.h. ca. 11% anzusetzen war.

Natürliche Bodenfunktionen werden im Gebiet zurzeit nicht erfüllt.

#### 9.4.3 Wasser

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes erfolgt für das **Grundwasser** anhand der hydrogeologischen Verhältnisse (Klimaeinfluss, Niederschlagsverhältnisse, Bodengestalt, Grundwasserleiter, Grundwasserflurabstände, Art und Mächtigkeit der Deckschichten).

Hier ist ebenfalls, aufgrund der im Laufe der Siedlungsentwicklung und Nutzung stattgefundenen Veränderungen von einem vollends naturfernen Zustand auszugehen. Im Bereich des heutigen Zentralplatzes befand sich bereits die mittelalterliche Stadtmauer. Im Laufe der weiteren Siedlungsentwicklung wurden die Flächen in wechselnder Ausprägung überbaut. Nach dem Krieg ergab sich eine Bebauung, bei der lediglich ca. 5 % (1.140 m<sup>2</sup>) des Gesamtareals überhaupt noch Anschluss an offenen Boden mit Versickerungsleistung hatte.

Grundwasser steht unter dem Stadtzentrum erst in größerer Tiefe an (ca. 60 m ü.N.N.).

Das Oberflächen- und Schmutzwasser wird über die Kanalisation zur Kläranlage Koblenz abgeführt.

#### 9.4.4 Klima / Luft

Das Klima im Rheintal wird zum „kontinentalen Klima der feuchten Leelagen“ gerechnet. Deutlich an die Reliefform angepasst sind die Isothermen, die die mittleren Monats- und Jahresdurchschnittstemperaturen angeben.

Die mittlere Jahrestemperatur des Rheintales liegt bei etwa 10° C, während die umgebenden Höhenlagen durchschnittlich nur 6° aufweisen. So beträgt die mittlere Temperatur im Januar 1 – 2° C, im Juli bei 17 – 18° und ist damit deutlich höher als die der umliegenden Höhen. Die Gegensätze zeigen sich auch in der Dauer der Vegetationsperiode. Sie liegt im Rheintal bei 160 Tagen und ist in den Höhen mit 140 Tagen wesentlich kürzer ist.

Die Leelage der Stadt Koblenz zum Hunsrück hat eine geringe Niederschlagssumme von um 620 mm zur Folge.

Die Hauptwindrichtung ist West, wobei der Wind aufgrund des Reliefs oft eine Ablenkung und Kanalisierung in den Flusstälern erfährt. Insbesondere nachts ist mit Fallwinden aus östlicher Richtung zu rechnen.

Das Koblenzer Becken wird als Klimabelastungsraum eingestuft.

Entscheidend für die Luftqualität in der Innenstadt ist die Verdünnung von Schadgasen in der Atmosphäre und in diesem Zusammenhang der vertikale Luftaustausch. Dabei unterscheidet man den Austausch durch Luftströmungen in Bodennähe und den konvektiven (vertikalen) Austausch. Nachts ist der Austausch im Allgemeinen gering. Höhere Werte ergeben sich an klaren Sommernachmittagen, in denen der Konvektionsaustausch stark ausgeprägt ist. Durch Son-

---

**Begründung**

neneinstrahlung erhitzt sich der Boden, was eine vertikale Luftbewegung und einen hohen Luftaustausch im Umfeld zur Folge hat. Geht man davon aus, dass der Zentralplatz allseitig von geschlossener innerstädtischer Bebauung umgeben ist, erfolgt der Luftaustausch über die den Platz tangierenden Straßenachsen. Insbesondere die Viktoria-, die Görge- und die Pfulgasse sowie zurzeit noch die Clemensstraße unterliegen einer stärkeren Verkehrsbelastung mit damit einhergehenden Emissionen. Lediglich aus Richtung der Grünflächen am Schloss und im Umfeld des Clemensplatzes ist eine Zulieferung von Frischluft anzunehmen.

Klimaökologisch kommt der Achse der Pfulgasse – Clemensstraße in der West-Ost-Winddrift eine Bedeutung für die Be- und Entlüftung des Zentralplatzes zu.

Die vertikale Temperaturschichtung der Atmosphäre hat einen sehr großen Einfluss auf die Schadstoffkonzentration in der Luft. Sie bestimmt weitgehend den vertikalen Luftaustausch. In der Regel nimmt die Temperatur ca. 1 Grad pro 100 m Höhe ab. Nimmt die Lufttemperatur mit der Höhe jedoch zu, spricht man von einer Inversion. Die Ausbildung von Inversionen hat einen direkten Einfluss auf die Ausbreitung von Schadstoffen. Inversionsschichten verhindern den vertikalen Luftaustausch und führen so zu einer Anreicherung von Schadstoffen in den bodennahen Luftschichten.

Der Anteil an Wetterlagen mit stabil geschichteter Atmosphäre liegt in Koblenz bei mehr als 50 % der Tage. In den Wintermonaten von November bis Januar ist von einem Anteil von durchschnittlich 7 Gantagesinversionen auszugehen.

Neben den örtlichen Bedingungen wie Verteilung der Bebauung, Nutzung und Grünausstattung bestimmen die regionalen und großräumigen Windsysteme das innerstädtische Klima. Hier kommt der nächtlichen Winddrift von Süd-West bzw. von Nord-Ost und damit den in dieser Richtung verlaufenden Straßentrassen große Bedeutung für die Durchlüftung der Innenstadt von Koblenz zu. Mit diesen Windströmungen wird Frischluft von den bewaldeten Höhen in die Stadt verbracht, deren Eindringtiefe sich mit der zunehmenden baulichen Dichte verringert.

Im Klimagutachten des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zeigt sich an Messfahrten aus dem Jahre 1997 eine ausgeprägte Überwärmung der Innenstadt im Laufe des Tages. Dies hat zur Folge, dass sich insbesondere im zentralen Stadtbereich zwischen Löhstraße und Raualtal eine innerstädtische Wärmeinsel ausbildet. In ebenfalls mit deutlichem Stadtklima ausgeprägten Bereichen befinden sich die Altstadt und die Quartiere um den Zentralplatz. Kennzeichnend sind hohe Tagestemperaturen z.B. bis zu 30° C im August, wobei auch in der Nacht die Temperaturen selten unter 18° C fallen. Die vorherrschende bioklimatische Situation ist somit für den Menschen als belastend einzustufen.

An den Karten des Klimagutachtens wird deutlich, dass die bioklimatischen Verhältnisse insbesondere in besser durchgrüntem und offen bebauten Arealen so zum Beispiel im Umfeld des Schlosses deutlich besser sind und von hier aus auch Gunstwirkungen auf angrenzende Bereiche ausgehen. An den Temperaturkarten des Klimagutachtens des Landesamtes für Umwelt und Gewerbeaufsicht ist zu erkennen, dass sich die Baumbestände und Grünflächen um das Schloss temperatursenkend auch auf Randgebiete auswirken. Zum einen heizen sich die Flächen unter den Bäumen weniger stark auf, zum anderen wirkt die Vegetation über die Verdunstung abkühlend. Die ungünstigen bioklimatischen Bedingungen im austauscharmen Rheintal wirken zusammen mit den Schadstoffbelastungen durch den motorisierten Verkehr.

Die Flächen des Bebauungsplangebietes sind nahezu vollständig versiegelt oder unterbaut. Grünflächen (vor allem in Pflanzbeeten des Zentralplatzes, Baumstandorte und schmale Strei-

---

## Begründung

fen), nehmen aktuell ca. 7,5 % (1.671 m<sup>2</sup>) der Fläche ein, zusammen mit den Grünflächen auf den südlichen Teilflächen waren es 11 % (2.536 m<sup>2</sup>). Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich aktuell 19 Bäume. Im Wesentlichen handelt es sich um eine Zierpflanzung aus dem Jahre 1960 sowie zwei ca. 60 Jahre alte Bäume (Baum Nr. 14 und Nr. 15) an der Casinostraße. Weiterer Baumbestand auf den ehemaligen Bundeswehrliegenschaften ist im Rahmen der Altlastensanierung entfernt worden, s.o.. Entsprechend dem aktuellen Zustand der Bäume wurde auf der Grundlage des Berechnungsmodells des Landespflegerischen Planungsbeitrages (Reitz & Partner 2001) ein Grünvolumen von 3.049 m<sup>3</sup> errechnet.

Art und Struktur der aktuellen Begründung des Zentralplatzes entsprechen nicht den Klimaschutzerfordernissen in einem Belastungsgebiet.

### 9.4.5 Landschaft

Das Plangebiet liegt im Naturraum des Mittelrheinischen Beckens (MÜLLER-MINY et al. 1971) und ist hier großräumig der Neuwieder Rheintalweitung zuzurechnen. Neben der Lage im Mündungsbereich der Mosel sind die scharf profilierten, steil aufragenden Ehrenbreitsteiner Randterrassen Raum prägend.

Unmittelbar südlich schließt das Obere Mittelrheintal an, das von der Binger Pforte bis zur Lahnsteiner Pforte reicht. Das ausgeprägte Relief und der vielfältige geologische Untergrund in Verbindung mit klimagünstiger Lage und menschlicher Bewirtschaftung haben eine abwechslungsreiche Kulturlandschaft entstehen lassen.



Quelle: Kopp, Gunther: Rheinland-Pfalz aus der Luft, Mainz 2007

Die in diesem landschaftlichen Rahmen im Laufe der Jahrhunderte in verschiedenen architektonischen Stilen entstandenen Burgen, Festungsanlagen, Stadtbilder, Industriebauten, Schlossbauten und Parkanlagen fügen sich zusammen zu der Kulturlandschaft „Oberes Mittelrheintal“, die von der UNESCO als Weltkulturerbe geschützt wird.

Von den Promenaden entlang des Rheines entwickelt sich das Stadtquartier, in dem der Zentralplatz liegt, zwischen der Schloßstraße und der Clemensstraße.

Über diese beiden Achsen besteht auch ein unmittelbarer Bezug zum Schlossumfeld. Kennzeichnend und historisch überliefert ist eine, in der Stadtaufsicht erkennbare, Blockrandbebauung, die sich seit 1960 im Zentralplatz auflöste. Zugleich liegt der Platz an der Nahtstelle zur Altstadt von Koblenz.

Von den umliegenden Höhen, insbesondere der Festung Ehrenbreitstein ist das Plangebiet im Kontext mit den Schlossanlagen wahrnehmbar. Im Stadtpanorama treten vor allem die in den sechziger und siebziger Jahren des 20. Jahrhunderts errichteten Hochhäuser im Gegensatz zur

## Begründung

Abfolge der historischen Rheinfront hervor. Es besteht also grundsätzlich eine Empfindlichkeit hinsichtlich weiterer die Stadtan- und –aufsicht störender Einzelarchitekturen.

Charakterisierend für das Stadt- und Landschaftsbild sind die städtebauliche Grundstruktur der Neustadt mit der Schlossstraße, der Bezug zur Achse des Clemensplatzes und die Lage im ehemaligen Bereich der mittelalterlichen Stadtmauer unmittelbar südlich der historischen Altstadt. Diese Zusammenhänge sind insbesondere auch in der Stadtansicht von den umliegenden Höhen, z.B. Festung Ehrenbreitstein und Fort Asterstein, aus erfahrbar.

Das städtebauliche Umfeld des Platzes selbst ist mit großmaßstäblichen Geschäftshäusern der siebziger Jahre wenig attraktiv. Auch die Ausstattung des Platzes sowie die Dominanz des Verkehrs entsprechen nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen an die Lärmfreiheit und Attraktivität städtischer Freiräume. Raumbedeutsame Baumbestände sind mit Ausnahme der beiden älteren Bäume an der Casinostraße nicht vorhanden.

Die Flächen des zentralen Bebauungsplangebietes haben im Kontext des wirtschaftlichen Zentrums der Stadt Koblenz aktuell vor allem Bedeutung als innerstädtischer Freiraum mit Aufenthalts- und insbesondere Verkehrsfunktion. Hier befinden sich zahlreiche Bushaltestellen, von denen aus sich sowohl die Altstadt, als auch die Geschäfte und zahlreiche Verwaltungsgebäude in der Stadt erschließen. Wohnnutzung gibt es vor allem in den Obergeschossen der Geschäftshäuser entlang der Casinostraße, während sich in den anderen Gebäuden rund um den Platz Einzelhandelsbetriebe und Büronutzungen befinden.

Als stadtkernnahe Erholungsflächen stehen die Rhein- und Moselpromenaden und das Schlossumfeld sowie in Zukunft der, im Zuge der BUGA umgestaltete Clemens- und der Reichensperger Platz zur Verfügung. Der derzeitige Zentralplatz bietet mit der charakteristischen Begrünung aus Mitte des 20. Jahrhunderts im Vergleich mit alten Parkanlagen keine attraktiven Aufenthaltsmöglichkeiten. Zudem ist die Belastung durch Lärm- und Schadstoffaustrag aus den tangierenden Straßen hoch.

### **9.4.6 Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **Natur- und Landschaftsschutz**

Die Traubeneiche (Baum Nr. 14) an der Casinostraße wurde aufgrund ihrer Bedeutung als einzelner Großbaum in einem stark städtisch geprägten Umfeld für eine Unterschutzstellung als Geschützter Landschaftsbestandteil vorgeschlagen. Eine förmliche Unterschutzstellung liegt jedoch nicht vor.

#### **Weltkulturerbe**

Das „Obere Mittelrheintal von Bingen bis Koblenz“ wurde im Jahre 2002 von der UNESCO in die Liste des Weltkulturerbes aufgenommen. Es ist dort als „fortdauernde“ Kulturlandschaft eingetragen. Maßnahmen innerhalb dieses Schutzgebietes haben sich an den Erhaltungszielen für das Gebiet zu orientieren. Diese zielen vor allem auf die Korrespondenz von Landschaft, Einzelarchitektur und charakteristischem Städtebau in der Flusslandschaft ab.

In diesem Kontext sind für die Stadt Koblenz die bewaldeten Höhenrücken, die Flussaue mit den historischen Parkanlagen und Promenaden, die Festungsanlagen, der Zusammenfluss von Rhein und Mosel - das Deutsche Eck, die Altstadtareale von Ehrenbreitstein und Koblenz, das Panorama der Stadt mit den Kaiserin-Augusta-Anlagen und das Kurfürstliche Schloss mit an-

**Begründung**

grenzender Neustadt sowie Schloss Stolzenfels als charakteristische Bildausschnitte zu nennen (vgl. Punkt 3.3 UNESCO-Welterbe Welterbegebiet „Oberes Mittelrheintal“).

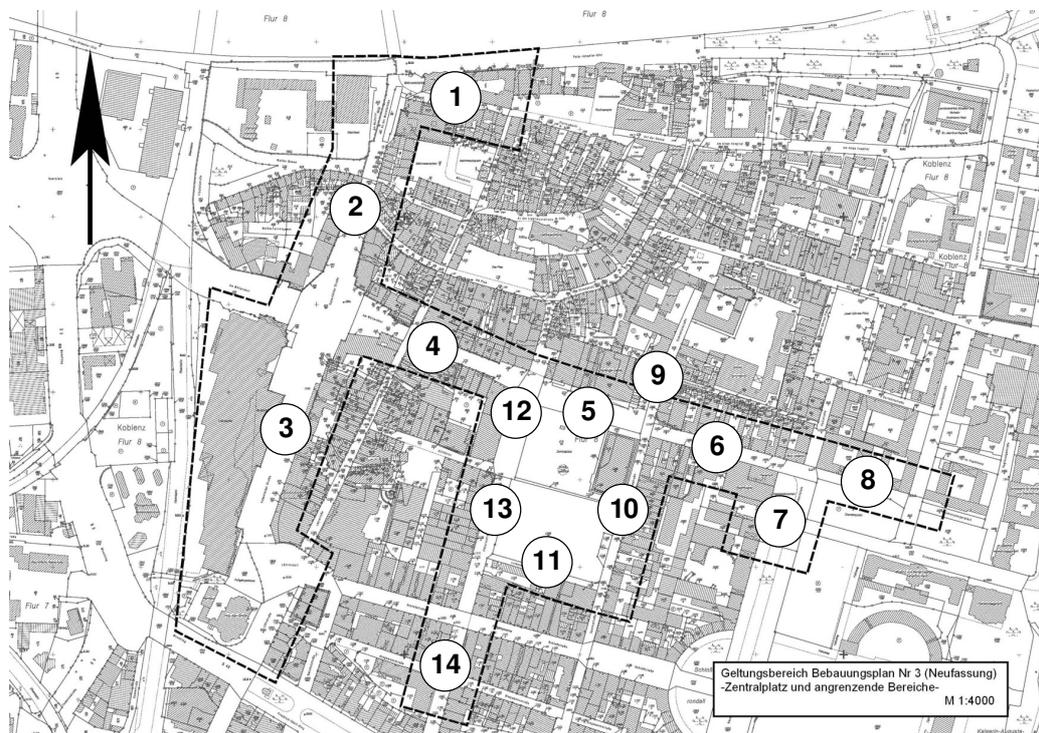
**Denkmalschutz**

Der Zentralplatz in seiner heutigen Form ist erst nach dem zweiten Weltkrieg entstanden. Denkmalpflegerisch bedeutsame Substanz ist nicht mehr vorhanden, vgl. Punkt 2.4 Historie des Zentralplatzes. Der Zentralplatz in seiner heutigen Prägung geht auf den Aufbauplan der Innenstadt nach dem Krieg zurück. Er sollte nach dem Willen der Planer das Kernstück der modernen Großstadt Koblenz werden. Der Zentralplatz liegt im Winkel zwischen der Neustadt-Bebauung und der Schloßstraße sowie der Altstadt. Die den Platz tangierenden Straßen stellen als übergreifende städtebauliche Achsen den Bezug zur südlichen Vorstadt aus Anfang des 20. Jahrhunderts (Casinostraße – Südallee), zum Rhein hin (Clemensstraße – Clemensplatz – Stresemannstraße) und zur Altstadt (Casinostraße – Gymnasialstraße, Schloss-Straße - Viktoriastraße – Gördenstraße) dar.

**9.4.7 Menschliche Gesundheit**

**Verkehrslärm:**

Im gesamten Untersuchungsgebiet ergeben sich erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen von den bestehenden Straßen.



**Abb. 15: Untersuchungsgebiet Immissionsschutz - Straßenabschnitte**

Hinweis: Die Nummern in der Abbildung entsprechen der Nummerierung der in den folgenden Tabellen dargestellten Straßenabschnitten.

Die höchsten Beurteilungspegel durch Verkehrslärm ergeben sich im Ist-Zustand an der Viktoriastraße auf dem Abschnitt zwischen der Gördenstraße und der Schloßstraße mit bis zu

Begründung

78 dB(A) am Tag. Dadurch werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Kerngebieten von 65 dB(A) tags um bis zu 13 dB(A) überschritten.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag wird um 14 dB(A) überschritten.

Die Ergebnisse der Verkehrslärberechnungen im Ist-Zustand sind in Tabelle 7 für die Immissionsorte mit den höchsten Beurteilungspegeln an den jeweiligen Straßenabschnitten zusammengefasst.

**Tab. 7: Verkehrslärm Ist-Situation 2008 – Beurteilungspegel im ersten Obergeschoss, höchster Beurteilungspegel je Straßenabschnitt**

Nr	Straßenabschnitt	Ist-Zustand
		LrT dB(A)
1	Peter-Altmeier-Ufer / Burgstraße	67,9
2	An der Moselbrücke / Weisser Gasse / Hohenfelder Straße nördlich der Kreuzung Am Wöllershof	74,4
3	Hohenfelder Straße südlich der Kreuzung Am Wöllershof / Löhstraße / Moselring / F.-E.-Ring West	73,4
4	Pfuhlgasse / Am Wöllershof	72,2
5	Clemensstraße zwischen Görgenstraße und Casinostraße	70,8
6	Clemensstraße östlich Casinostraße	73,1
7	Deinhardplatz	66,7
8	Clemensplatz	68,9
9	Casinostraße nördlich Clemensstraße	70,7
10	Casinostraße südlich Clemensstraße	67,3
11	Luisenstraße	62,1
12	Görgenstrasse	70,3
13	Viktoriastraße von Görgenstrasse bis Schloßstraße	77,7
14	Viktoriastraße von Schloßstraße bis F.-E.-Ring	73,6

**Gewerbelärm:**

Im Ist-Zustand liegen keine Anhaltspunkte für erhebliche Gewerbelärmeinwirkungen an den beurteilungsrelevanten Immissionsorten in der Umgebung des geplanten Einkaufszentrums vor.

**Luftschadstoffe:**

Für den Ist-Zustand wurden in der Luftschadstoffuntersuchung keine eigenen Berechnungen durchgeführt. Maßgebend für die Belastungssituation sind die sich aufgrund der Euro-Normen verändernden Emissionskennwerte für Kraftfahrzeuge und die Zusammensetzung des Verkehrs hinsichtlich der Anteile von Pkw, leichten und schweren Lkw sowie Bussen. Demgegenüber ist die allgemeine Verkehrssteigerung über den Prognosezeitraum 2008 bis 2025 von untergeordneter Bedeutung. Im Untersuchungsgebiet kann daher im Ist- Zustand im Wesentlichen, insbesondere an den Belastungsschwerpunkte, von einer Belastungssituation ausgegangen werden, die dem Prognose-Nullfall entspricht (vgl. Punkt 9.5.4 Menschliche Gesundheit (Luftschadstoffe)).

---

Begründung

## **9.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)**

### **9.5.1 Naturschutz und Landespflege**

Insbesondere der hohe Versiegelungsgrad bei einem unerheblichen Anteil an Großgrün bestimmt die gesamtökologischen Wechselwirkungen im Innenstadtbereich. Boden mit seinen Schutz- oder Lebensraumfunktionen ist kaum vorhanden, insofern fehlt die wesentliche Grundlage der Funktionen des Landschaftswasserhaushaltes. Das Biotopangebot ist entsprechend gering und es sind lediglich Vogelarten vorhanden, die sich auf die besonderen Bedingungen des städtischen Lebensraumes eingestellt haben.

Im Laufe der Jahre hat die Attraktivität des Platzes sowohl aufgrund seiner nicht zeitgemäßen Gestaltung, der vorhandenen Gründefizite, dem zunehmenden Verkehr in den Randbereichen und der Aufgabe angrenzender Nutzungen stetig abgenommen. Einzelgebäude sind veraltet und stehen zum Abriss an. Dieser Abwärtstrend besteht bereits einige Jahre. Eine positive Entwicklung auf Basis des status-quo ist im Hinblick auf die ökologischen Verhältnisse und die Erholungsbelange nicht zu erwarten. Zu berücksichtigen ist, dass zwar dieser Zustand für die Sicherung der Lebensstätten des Mauerseglers als positiv zu werten ist, ein Abriss des ehemaligen Hertiegebäudes oder dessen Modernisierung / Umgestaltung ist aber auch ohne den Bebauungsplan relativ kurzfristig möglich. Somit wären die Lebensstätten des Mauerseglers auch mittel-langfristig gefährdet.

### **9.5.2 Menschliche Gesundheit (Verkehrslärm)**

Für die planerische Abwägung sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Verkehrslärmsituation an Straßenabschnitten in der Umgebung des Plangebiets, deren Verkehrsbelastung infolge der Planung erhöht wird, zu bilanzieren.

Hierzu erfolgte eine Berechnung der Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm im Prognose-Nullfall 2025. Im Prognose-Nullfall werden gegenüber dem Ist-Zustand die allgemeine Verkehrssteigerung sowie – unabhängig vom Bebauungsplan – geplante bauliche und verkehrlenkende Maßnahmen im Verkehrsnetz berücksichtigt.

Im gesamten Untersuchungsgebiet ergeben sich auch im Prognose-Nullfall erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen von den bestehenden Straßen. Die höchsten Beurteilungspegel durch Verkehrslärm ergeben sich im Prognose-Nullfall an der Hohenfelder Straße zwischen Wöllershof und Weißer Gasse mit bis zu 75 dB(A) am Tag. Dadurch werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Kerngebieten von 65 dB(A) tags um bis zu 10 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag wird um 11 dB(A) überschritten.

Die Ergebnisse der Verkehrslärberechnungen im Prognose-Nullfall sind in der folgenden Tabelle 8 für die Immissionsorte mit den höchsten Beurteilungspegeln an den jeweiligen Straßenabschnitten zusammengefasst.

Begründung

**Tab. 8: Verkehrslärm Ist-Zustand, Prognose-Nullfall 2025 – Beurteilungspegel im ersten Obergeschoss, höchster Beurteilungspegel je Straßenabschnitt**

Nr	Straßenabschnitt	Ist-Zustand	Prognose-nullfall
		LrT dB(A)	LrT dB(A)
1	Peter-Altmeier-Ufer / Burgstraße	67,9	67,8
2	An der Moselbrücke / Weisser Gasse / Hohenfelder Straße nördlich der Kreuzung Am Wöllershof	74,4	74,4
3	Hohenfelder Straße südlich der Kreuzung Am Wöllershof / Löhrrstraße / Moselring / F.-E.-Ring West	73,4	74,1
4	Pfuhlgasse / Am Wöllershof	72,2	71,2
5	Clemensstraße zwischen Görgenstraße und Casinostraße	70,8	67,9
6	Clemensstraße östlich Casinostraße	73,1	71,3
7	Deinhardplatz	66,7	67,2
8	Clemensplatz	68,9	70,0
9	Casinostraße nördlich Clemensstraße	70,7	69,4
10	Casinostraße südlich Clemensstraße	67,3	65,3
11	Luisenstraße	62,1	59,9
12	Görgenstrasse	70,3	69,8
13	Viktoriastraße von Görgenstraße bis Schloßstraße	77,7	72,9*
14	Viktoriastraße von Schloßstraße bis F.-E.-Ring	73,6	73,8

Hinweis: Die Verbesserung der Lärmsituation an der Viktoriastraße im Prognose-Nullfall gegenüber dem Ist-Zustand ist darauf zurückzuführen, dass hier bereits im Prognose-Nullfall nicht mehr das heute vorhandene Kleinpflaster berücksichtigt wird. Spätestens im Planfall wird die Umgestaltung der Straße ohne die Pflasterung umgesetzt sein. Würde man die Maßnahme im Nullfall nicht ansetzen, ergäben sich deutlich höhere Pegel im Nullfall und entsprechend eine Verbesserung der Situation im Planfall, so dass die Anwohner voraussichtlich gar keinen Anspruch auf Schallschutz hätten. Die Einstellung der Maßnahme auch in den Prognose-Nullfall begünstigt insofern die Betroffenen.

### 9.5.3 Menschliche Gesundheit (Gewerbelärm)

Im Prognose-Nullfall liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für erhebliche Gewerbelärmeinwirkungen an den beurteilungsrelevanten Immissionsorten in der Umgebung des geplanten Einkaufszentrums vor.

### 9.5.4 Menschliche Gesundheit (Luftschadstoffe)

Für die planerische Abwägung sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Luftschadstoffsituation an Straßenabschnitten in der Umgebung des Plangebiets, deren Verkehrsbelastung infolge der Planung erhöht wird, zu bilanzieren.

---

**Begründung**

Hierzu erfolgte eine Ermittlung der maximalen Schadstoffkonzentrationen im Prognose-Nullfall. Im Prognose-Nullfall werden gegenüber dem Ist-Zustand die allgemeine Verkehrssteigerung sowie geplante bauliche und verkehrslenkende Maßnahmen im Verkehrsnetz berücksichtigt.

Als Besonderheit bei der Ermittlung der Luftschadstoffkonzentrationen ist zu berücksichtigen, dass neben der Verkehrszusammensetzung die sich verändernden Emissionskennwerte der Fahrzeugflotte von hoher Bedeutung sind.

Aufgrund der Verschärfung der Emissionsgrenzwerte durch die Euro-Normen verbessern sich die Emissionseigenschaften der Fahrzeuge stetig. Um die zu erwartenden Schadstoffkonzentrationen im schlechtesten Fall abzubilden wurden daher die Emissionsansätze für 2010 zugrunde gelegt, während die Verkehrsmengen im Prognosejahr 2025 angesetzt wurden. Da die erhöhten Verkehrsmengen bis 2025 eine untergeordnete Rolle spielen, kann davon ausgegangen werden, dass die ermittelten Schadstoffkonzentrationen der Belastungssituation 2010 weitgehend entsprechen und diese leicht überschätzen. Für die Bewertung der Luftschadstoffsituation werden die Prognosefälle daher als Prognose-Nullfall bzw. Prognose-Planfall 2010/2025 ausgewiesen.

Im gesamten Untersuchungsgebiet ergeben sich im Prognose-Nullfall 2010/2025 erhebliche Luftschadstoffimmissionen.

Die höchsten Jahresmittelwerte der Schadstoffkonzentrationen von NO<sub>2</sub> ergeben sich im Prognose-Nullfall an der Hohenfelder Straße zwischen Wöllershof und Löhrrondell mit bis zu 53 µg/m<sup>3</sup>. Dadurch wird der Immissionsgrenzwert der 22. BImSchV von 40 µg/m<sup>3</sup> um bis 13 µg/m<sup>3</sup> überschritten. Davon sind im gesamten Untersuchungsgebiet ca. 29 µg/m<sup>3</sup> auf die Hintergrundbelastung zurückzuführen.

Die höchsten Überschreitungshäufigkeiten der 50 µg/m<sup>3</sup> Schwelle für PM10 ergeben sich im Prognose-Nullfall an der Hohenfelder Straße zwischen Wöllershof und Löhrrondell mit bis zu 46 Tagen im Jahr. Dadurch wird die zulässige Zahl der Überschreitungen von 35 Tagen im Jahr um 11 Tage überschritten. Der Grenzwert für den PM10-Jahremittelwert von 40 µg/m<sup>3</sup> wird dagegen im gesamten Untersuchungsgebiet deutlich unterschritten. Die höchsten Schadstoffkonzentrationen betragen hier ebenfalls an der Hohenfelder Straße 31 µg/m<sup>3</sup>.

Die Ergebnisse des Luftschadstoff-Screenings für den Prognose-Nullfall sind in der folgenden Tabelle 9 für die Immissionsorte mit den höchsten Schadstoffkonzentrationen an den jeweiligen Straßenabschnitten zusammengefasst.

Begründung

**Tab. 9: Maximale Immissionen an den Straßenabschnitten 1 – 14 im Prognose-Nullfall 2010 / 2025; Beurteilungswerte für das gemäß 22. BImSchV, Jahresmittelwerte NO<sub>2</sub> in µg/m<sup>3</sup>; Überschreitungshäufigkeiten PM10 in Tage/Jahr.**

Nr	Straßenabschnitt	NO <sub>2</sub>	PM10
		µg/m <sup>3</sup>	Tage/Jahr
	<b>Grenzwert</b>	<b>40</b>	<b>35</b>
1	Peter-Altmeier-Ufer / Burgstraße	39	26
2	An der Moselbrücke / Weißer Gasse / Hohenfelder Straße nördlich der Kreuzung Am Wöllershof	50	42
3	Hohenfelder Straße südlich der Kreuzung Am Wöllershof / Löhrrstraße / Moselring / F.-E.-Ring West	53	46
4	Pfuhlgasse / Am Wöllershof	45	34
5	Clemensstraße zwischen Gördenstraße und Casinostraße	40	27
6	Clemensstraße östlich Casinostraße	43	27
7	Deinhardplatz	41	29
8	Clemensplatz	40	27
9	Casinostraße nördlich Clemensstraße	36	21
10	Casinostraße südlich Clemensstraße	35	21
11	Luisenstraße	36	21
12	Gördenstraße	41	27
13	Viktoriastraße von Gördenstraße bis Schloßstraße	43	30
14	Viktoriastraße von Schloßstraße bis F.-E.-Ring	45	38

## 9.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Planfall)

### 9.6.1 Tiere und Pflanzen

**Wirkfaktor**

**Schutzgutbezogene Auswirkung**

Anlagebedingte Auswirkungen

**Errichtung neuer Gebäude  
Beseitigung von Vegetation**

- Beseitigung von Standorten und Lebensraumstrukturen
- Verlust von Lebensstätten und Entwicklungsräumen für charakteristische Vogelarten des städtischen Siedlungsgebietes (Mauersegler, Spatzen, Fledermäuse)
- Verlust eines Fledermausquartiers (potentiell kein Nachweis)

**Anpflanzung von Bäumen, Begrünung von Flächen**

Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Boden / Wasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung, Wohnen

- Entwicklung von Lebensräumen, Förderung des Biotopverbundes

Wechselwirkungen zu allen anderen Schutzgütern (Boden, Klima, Wohnen)

Begründung

Baubedingte Auswirkungen

**Beseitigung von Vegetation und Gebäuden  
Abgrabungen / Aufschüttungen  
Baustelleneinrichtung  
Verlärmung, Beunruhigung,  
Lichtemissionen, Schadstoffeinträge  
(Baustoffe, Maschinen)**

- Verlust von Nistplätzen einer Mauerseglerpopulation
- Verlust von Lebensräumen des Haussperlings
- Beseitigung eines Höhlenbaumes mit potentieller Lebensraumfunktion für Fledermäuse

Betriebsbedingte Auswirkungen

**Verlärmung, Beunruhigung,  
Lichtemissionen, Schadstoffemissionen**

- Vorbelastung vorhanden, jedoch zeitliche Erweiterung und Verstetigung von Störungen bei Entwicklung eines attraktiven innerstädtischen Anziehungspunktes am Forum Mittelrhein

Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Landschaftsbild / Erholung, Wohnen

**9.6.2 Boden und Wasser**

**Wirkfaktor**

**Schutzgutbezogene Auswirkung**

Anlagebedingte Auswirkungen

**Überbauung / Bauwerksgründung  
Abriss Tiefgarage  
Dach- Innenhofbegrünung,  
Entsiegelung – Neuanlage Baum-  
standorte**

Die Böden des Bebauungsplangebietes sind zu nahezu 100 % versiegelt bzw. überbaut. Bei Durchführung des Vorhabens wird sich der Anteil der versiegelten Flächen nicht erhöhen, jedoch werden die noch vorhandenen ca. 1,5 % offenen Böden u.a. entlang der Casinostraße für die Erschließung benötigt. Dafür entstehen durch den Abriss der Tiefgarage Bereiche, in denen eine Auffüllung mit vegetationsfähigem Boden wieder möglich wird.

- Reaktivierung von Bodenfunktionen im Bereich von Baumstandorten im Bereich der ehemaligen Tiefgarage, Verbesserung des Bodenzustandes durch Anlage von Grünflächen,
- Retentionsfunktion von begrünten Dach- /Grünflächen,

Wechselwirkungen zu allen anderen Schutzgütern, insbesondere Wasser- und Klimaschutz, Erholung, Wohnen

Baubedingte Auswirkungen

**Abriss von Baukörpern  
Anschüttung / Abgrabungen  
Aushub von Füllmaterial  
Baustelleneinrichtung  
Stoffemissionen  
(Baumaschinen, Baustoffe)  
Anlage von Baumstandorten**

- Neuinanspruchnahme von anthropogen veränderten Stadtböden
- Änderungen von Bodenwasserhaushalt, Bodengefüge durch Verlust eines Pflanzstreifens entlang der Casinostraße
- Aushub und Deponierung von Füllmaterial, Abriss von Baukörpern, Wechselwirkung mit Schutzgut Mensch bei Anfall von belastetem Material
- Entwicklung von Bodenschutzfunktionen, Förderung des Wasserschutzes, positive Wechselwirkungen zum Biotopschutz, Landschaftsbild-Erholung, Wohnen, Klima

Betriebsbedingte Auswirkungen

**bauliche Nutzungsintensivierung**

Durch die geplanten Vorhaben ist über das derzeitige Maß hinaus keine Erhöhung der abfließenden Oberflächenwassermengen zu erwarten. Durch die Nutzungsintensivierung kommt es voraussichtlich zu einem erhöhten Wasserverbrauch gegenüber dem Status-quo.

Begründung

**9.6.3 Klima / Luft**

**Wirkfaktor**

**Schutzgutbezogene Auswirkung**

Anlagebedingte Auswirkungen

**Entfernung von Vegetation und Bäumen  
Sanktionierung von befestigten Flächen  
Neuanlage von Baumstandorten  
Dachbegrünung und Berankung  
Anlage von Platz- und Dachflächen**

- Verlust von Flächen und Strukturen mit klimatischen und / oder lufthygienischen Ausgleichsfunktionen: Bäume und Gehölze
- Erhöhung der Abstrahlung, Aufheizung von Flächen, Veränderung vertikaler und horizontaler Luftaustauschprozesse (z. B. Windfeldberuhigung, Behinderung der Durchlüftung)
- Sukzessive Entwicklung von Klimaschutzfunktionen durch Neupflanzung von Bäumen, Vermeidung der Aufheizung von Flächen durch Überstellung mit Vegetation, Erhöhung der Verdunstungsrate und Kühlwirkung
- Veränderung der vertikalen und horizontalen Luftaustauschprozesse
- Förderung von klimahygienischen Ausgleichsfunktionen im Siedlungsgebiet durch Entwicklung von Grünvolumen

Wechselwirkung Schutzgut Tiere und Pflanzen:, Erholung, Kultur- und Sachgüter

Baubedingte Auswirkungen

**Abriss von Baukörpern, Baustelleneinrichtung, Entfernung von Vegetation  
Staubentwicklung und Luftverschmutzung (Baumaschinen, Baustoffzulieferung)  
Neuanlage von Baumstandorten  
Anlage von PKW-Parkplätzen auf Dachflächen**

- Temporäre Veränderung wichtiger klimatischer Parameter: Abstrahlung, relative Luftfeuchtigkeit und Lufttemperaturen; einhergehende Veränderung lufthygienischer, bioklimatischer und sonstiger Gunstwirkungen
  - z. B. Wechselwirkung Schutzgut Tiere und Pflanzen, Erholung, Wohnfunktionen
  - Veränderung der vertikalen und horizontalen Luftaustauschprozesse
- Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Boden / Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild / Erholung, Wohnen, Kultur- und Sachgüter

Betriebsbedingte Auswirkungen

**s. menschliche Gesundheit**

**s. menschliche Gesundheit**

Wechselwirkungen zu Wohnen, Arbeiten und Erholung

**9.6.4 Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter**

**Wirkfaktor**

**Schutzgutbezogene Auswirkung**

Anlagebedingte Auswirkungen

**Beseitigung raumwirksamer Vegetationsbestände  
Städtebauliche Neuordnung  
Errichtung eines touristischen Anziehungspunktes – Forum Mittelrhein  
Neuanlage von Flächen mit Aufenthaltsfunktion  
Anlage von PKW-Parkplätzen auf Dachflächen**

- Veränderungen der Gestalt- und Nutzungsqualität der städtischen Freiräume mit Auswirkung auf die Erholung sowie das Stadt- und Landschaftsbild
- Beseitigung von Bäumen und Gehölzen sowohl auf Bauwerken (Tiefgarage Zentralplatz) als auch im gewachsenen Boden (Grünstreifen Casinostraße), Neuanlage von Baumpflanzungen im Straßenraum sowie auf Bauwerken (Forum Mittelrhein und Innenhof Investorenegebäude)
- Wiederbelebung historisch bedeutsamer Straßenachsen und Raumbezüge
- Potentiell Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Veränderung der „Stadtaufsicht“ durch Exponierung von PKW-Stellplätzen auf Dachflächen
- Gestalterische Aufwertung von Freiflächen und städtebaulichen und stadt-historischen Bezügen, (Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Klima, Tiere und Pflanzen)

## Begründung

### Baubedingte Auswirkungen

#### **Beseitigung raumwirksamer Vegetationsbestände**

#### **Aushub von Baugruben, Abriss der Tiefgarage, Verlärmung, Beunruhigung, Sichtwirkung, Lichtemissionen, Erschütterungen**

- Veränderungen der Gestalt- und Nutzungsqualität von Freiflächen
  - Beseitigung prägender Bäume
  - Temporär Verlust von Flächen mit Aufenthaltsfunktion
  - Temporäre Trennwirkungen durch Zerschneidung von Wegeverbindungen oder Umlegung von Straßen während des Baubetriebes
  - Gefährdung von Menschen durch Aushub belasteten Bodenmaterials
- Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Boden / Wasser, Landschaftsbild / Wohnen

### Betriebsbedingte Auswirkungen

#### **Teilw. Reduzierung, teilw. Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Veränderung der Verkehrsführung, neu Ziel- u. Quellverkehre durch das Forum Mittelrhein Verlärmung, Beunruhigung, Sichtwirkung, Lichtemissionen, Erschütterungen Verkehrsberuhigter Ausbau von Straßen**

- Veränderungen der Gestalt- und Nutzungsqualität von Freiflächen Aufwertung von Straßenräumen mit Aufenthalts- und Verbindungsfunktion unter vermehrter Berücksichtigung der Fußgänger. Die Umstrukturierung des Zentralplatzes und seiner Bebauung wird sich positiv auf das Freizeit- und Kulturangebot in der Stadt Koblenz auswirken.
- Wechselwirkung mit dem Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Klima
- Immissionskonflikte vgl. folgenden Punkte Verkehrslärm, Gewerbelärm und Luftschadstoffe

## 9.6.5 Menschliche Gesundheit (Verkehrslärm)

Im Prognose-Planfall werden gegenüber dem Prognose-Nullfall die baulichen Veränderungen und das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Planung berücksichtigt.

Im gesamten Untersuchungsgebiet ergeben sich auch im Prognose-Planfall erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen von den bestehenden Straßen. Die höchsten Beurteilungspegel durch Verkehrslärm ergeben sich im Prognose-Planfall an der Hohenfelder Straße zwischen Wöllershof und Weißer Gasse mit bis zu 75 dB(A) am Tag. Dadurch werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Kerngebieten von 65 dB(A) tags um bis zu 10 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag wird um 11 dB(A) überschritten.

Die Ergebnisse der Verkehrslärberechnungen im Prognose-Planfall sind in der folgenden Tabelle 10 für die Immissionsorte mit den höchsten Beurteilungspegeln an den jeweiligen Straßenabschnitten zusammengefasst.

Begründung

**Tab. 10: Verkehrslärm Ist-Zustand, Prognose-Nullfall 2025, Prognose-Planfall 2025 – Beurteilungspegel im ersten Obergeschoss, höchster Beurteilungspegel je Straßenabschnitt**

Nr.	Straßenabschnitt	Ist-Zustand	Prognose-nullfall	Prognose-planfall
		LrT dB(A)	LrT dB(A)	LrT dB(A)
1	Peter-Altmeier-Ufer / Burgstraße	67,9	67,8	67,8
2	An der Moselbrücke / Weisser Gasse / Hohenfelder Straße nördlich der Kreuzung Am Wöllershof	74,4	74,4	74,6
3	Hohenfelder Straße südlich der Kreuzung Am Wöllershof / Löhrrstraße / Moselring / F.-E.-Ring West	73,4	74,1	74,1
4	Pfuhlgasse / Am Wöllershof	72,2	71,2	71,7
5	Clemensstraße zwischen Görgenstraße und Casinostraße	70,8	67,9	68,3
6	Clemensstraße östlich Casinostraße	73,1	71,3	71,4
7	Deinhardplatz	66,7	67,2	67,3
8	Clemensplatz	68,9	70,0	70,0
9	Casinostraße nördlich Clemensstraße	70,7	69,4	69,6
10	Casinostraße südlich Clemensstraße	67,3	65,3	64,2
11	Luisenstraße	62,1	59,9	66,9
12	Görgenstrasse	70,3	69,8	69,6
13	Viktoriastraße von Görgenstraße bis Schloßstraße	77,7	72,9	73,4
14	Viktoriastraße von Schloßstraße bis F.-E.-Ring	73,6	73,8	74,2

An der geplanten Neubebauung werden sich Beurteilungspegel durch Verkehrslärm im Prognose-Planfall von bis zu 70 dB(A) am Tag (Einkaufszentrum, Fassade zur Viktoriastraße) bzw. 65 dB(A) (Kulturbau, Fassade zur Clemensstraße) ergeben. Dadurch werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Kerngebieten von 65 dB(A) tags an der Viktoriastraße um bis zu 5 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag werden um 6 dB(A) bzw. 1 dB(A) überschritten.

Im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplan sind die der Planung zurechenbaren Erhöhungen der Verkehrslärmbeurteilungspegel zu beurteilen.

Pegelerhöhungen unter 1 dB(A) sind für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar und führen damit nicht zu einer wahrnehmbaren Verschlechterung der Geräuschverhältnisse.

Nach den Beurteilungskriterien der 16. BImSchV zur wesentlichen Änderung einer Straße sind planbedingte Pegelerhöhungen ab 2,1 dB(A) (entspricht gerundet 3 dB(A)) als wesentlich zu beurteilen. Nach TA Lärm sind bei der Beurteilung von vorhabenbedingten Zusatzverkehren die gleichen Kriterien heranzuziehen:

- Erhöhung der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder in der Nacht um mindestens 3 dB(A),
- erstmalige oder weitergehendes Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung).

### Begründung

Die 16. BImSchV enthält weitergehende Regelungen für hohe Verkehrslärmbelastung mit Beurteilungspegeln ab 70 dB(A) am Tag bzw. ab 60 dB(A) in der Nacht. Danach ist im Regelungsbe- reich der 16. BImSchV - Neubau oder erhebliche bauliche Eingriffe in Straßen - jede Pegeler- höhung oberhalb dieser Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht als wesentlich zu beurteilen.

Die Regelungen zur Lärmsanierung an Bundesfernstraßen enthalten Grenzwerte, ab deren Ü- berschreitung Zuschüsse für die Lärmsanierung von Gebäuden gewährt werden können. Diese Grenzwerte betragen für Wohngebiete 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht und für Mischgebiete 72 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht.

Nach der Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz (Urteil vom 30.01.2006 - 8 C 11367/05) sind auch geringe planbedingte Zunahmen des Verkehrslärms von wenigen zehntel Dezibel als wesentlich zu bewerten und kompensatorische Maßnahmen zu treffen, wenn sich dadurch Be- urteilungspegel von mindestens 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts ergeben, da bei einer Lärmzunahme in diesem Bereich mit einer Gesundheitsgefährdungen gerechnet werden kann.

In der folgenden Tabelle 11 sind die entlang der einzelnen Straßenabschnitte die jeweils höch- sten Beurteilungspegel im ersten Obergeschoss und die jeweils höchsten Pegelerhöhungen im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall aufgeführt und zu Gruppen nach den o.g. Beurteilungskriterien zusammengefasst.

Begründung

**Tab. 11: Verkehrslärm, planbedingte Veränderung der Verkehrslärmbelastung, Immissionsberechnung, Prognose-Planfall, erstes Obergeschoss, höchster Beurteilungspegel je Straßenabschnitt, höchste Pegelerhöhung gegenüber dem Prognose-Nullfall**

Nr.	Straßenabschnitt	Prognose- planfall	Pegelerhöhung gegenüber Prog- nosenullfall <sup>1</sup>
		LrT	LrT
		dB(A)	dB(A)
<b>Fall 1: Keine planbedingte Pegelerhöhung</b>			
1	Peter-Altmeier-Ufer / Burgstraße	67,8	0,0
8	Clemensplatz	70,0	0,0
3	Hohenfelder Straße südlich der Kreuzung Am Wöllershof ab Gebäude Hohenfelder Straße 13 / Lohrstraße / Moselring / F.-E.-Ring West	74,1	0,0
<b>Fall 2: Schwellenwert von 70 dB(A) wird nicht erreicht, Pegelerhöhung geringer als 2,1 dB(A)</b>			
5	Clemensstraße zwischen Görgenstraße und Casinostraße	68,3	bis zu 0,4
7	Deinhardplatz	67,3	bis zu 0,1
9	Casinostraße nördlich Clemensstraße	69,6	bis zu 0,2
10	Casinostraße südlich Clemensstraße	64,2	bis zu 0,5
12	Görgenstraße	69,6	bis zu 0,5
<b>Fall 3: Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) überschritten und planbedingte Pegelerhöhung von mindestens 2,1 dB(A)</b>			
11	Luisenstraße	66,9	bis zu 7,0
13	Viktoriastraße von Görgenstraße bis Schloßstraße	73,4	bis zu 3,1
<b>Fall 4: Schwellenwert von 70 dB(A) überschritten und planbedingte Pegelerhöhung</b>			
2	An der Moselbrücke / Weisser Gasse / Hohenfelder Straße nördlich der Kreuzung Am Wöllershof ab Gebäude Hohenfelder Straße 16 (IP B)	74,6	bis zu 0,1
4	Pfuhlgasse / Am Wöllershof	71,7	bis zu 0,9
6	Clemensstraße östlich Casinostraße	71,4	bis zu 0,2
14	Viktoriastraße von Schloßstraße bis F.-E.-Ring	74,2	bis zu 0,5

**Fall 1: Keine planbedingte Pegelerhöhung**

An den Straßenabschnitten ohne planbedingte Pegelerhöhungen ist keine planerische Konfliktbewältigung erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um die entsprechenden Bereiche reduziert.

**Fall 2: Schwellenwert von 70 dB(A) wird nicht erreicht, Pegelerhöhung geringer als 2,1 dB(A)**

Die Pegelerhöhungen von höchstens 2 dB(A) sind nicht als wesentlich anzusehen, sofern der Schwellenwert von 70 dB(A) am Tag im Planfall nicht erreicht wird. An diesen Straßenabschnitten ist ebenfalls keine planerische Konfliktbewältigung erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um die entsprechenden Bereiche reduziert.

<sup>1</sup> Hinweis: Die dargestellten Pegelerhöhungen sind die lautesten Pegelerhöhungen entlang des jeweiligen Straßenabschnittes.

---

**Begründung****Fall 3: Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) überschritten und planbedingte Pegelerhöhung von mindestens 2,1 dB(A)**

Planbedingte Pegelerhöhungen von mindestens 2,1 dB(A), die zu Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV von 64 dB(A) führen, treten nur an bestehenden Gebäuden in der Luisenstraße und in der Viktoriastraße auf dem Abschnitt zwischen der Gördenstraße und der Schloßstraße auf. Die Pegelzunahmen sind wesentlich.

An diesen Straßenabschnitten ist eine planerische Konfliktbewältigung erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind hier aufgrund der städtebaulichen Situation (Straßenrandbebauung) nicht möglich. Für die betroffenen Gebäude sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

**Fall 4: Schwellenwert von 70 dB(A) überschritten und planbedingte Pegelerhöhung**

Für die straßenzugewandten Fassaden der Gebäude an den Straßenabschnitten

- An der Moselbrücke / Weißer Gasse / Hohenfelder Straße nördlich der Kreuzung Am Wöllershof ab Gebäude Hohenfelder Straße 16
- Pfuhlgasse / Am Wöllershof
- Clemensstraße östlich der Casinostraße und
- Viktoriastraße von der Schloßstraße bis zum F.- Ebert -Ring

werden Verkehrslärmbeurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) und planbedingte Pegelerhöhungen prognostiziert. Die Pegelzunahmen sind wesentlich, auch wenn sie unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1-2 dB(A) liegen.

An diesen Straßenabschnitten ist eine planerische Konfliktbewältigung erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der städtebaulichen Situation (Straßenrandbebauung) nicht möglich. Für die betroffenen Gebäude sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

**Verkehrslärmschutz nach der 16. BImSchV:**

Einer gesonderten Betrachtung bedürfen die geplanten erheblichen **baulichen Eingriffe zur Umgestaltung der Luisenstraße und der Casinostraße**. Diese sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen nach den Kriterien unter § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 der 16. BImSchV zu untersuchen um festzustellen, ob es sich dabei um eine wesentliche Änderung der Straße i. S. d. 16. BImSchV handelt, die Schallschutzmaßnahmen erforderlich macht.

An den Immissionsorten des Gebäudes Viktoriastraße 15 und dessen Fassade an der Luisenstraße (IP 1) werden im Prognose-Planfall die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) um bis zu 3,1 dB(A) überschritten. Im Vergleich zum Prognose-Nullfall werden sich die Verkehrslärmbeurteilungspegel (IP 1) um bis zu 9,7 dB(A) erhöhen.

Die geplanten erheblichen baulichen Eingriffe führen an diesen Immissionsorten damit zu Änderungen der Verkehrslärmverhältnisse, die als wesentlich im Sinne der 16. BImSchV zu beurteilen sind. Aufgrund der bestehenden baulichen Situation und der Erschließungsfunktion der Luisenstraße sind Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (Lärmschutzwände, -wälle) nicht möglich. Der erforderliche Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche für schutzbedürftige Räume in den betroffenen Gebäuden ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen.

An der Casinostraße sind die Kriterien der wesentlichen Änderung nicht erfüllt.

Begründung

### **9.6.6 Menschliche Gesundheit (Gewerbelärm)**

Das geplante „Forum Mittelrhein“ umfasst die Nutzungselemente Mittelrhein-Museum, Mediathek, Präsentations- und Informationszentrum für das UNESCO-Welterbe Mittelrheintal sowie ein Einkaufszentrum. Im Regelbetrieb werden relevante Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb des Einkaufszentrums hervorgerufen. Das Einkaufszentrum wird während des Tagzeitraums betrieben.

Bei einigen Veranstaltungen sollen die geplanten Stellplätze des Forums Mittelrhein im Rahmen seltener Ereignisse gemäß TA Lärm auch im Nachtzeitraum genutzt werden.

Die für die Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen des geplanten Forum Mittelrhein maßgebenden Immissionsorte liegen an den straßenzugewandten Fassaden der bestehenden Gebäude in der Luisen-, Casino-, Viktoria- und Clemensstraße. Für die Immissionsorte wird die Schutzbedürftigkeit von Misch- bzw. Kerngebieten angesetzt. Nach DIN 18005 beträgt der Orientierungswert für Mischgebiete 60 dB(A) und Kerngebiete am Tag 65 dB(A). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Misch- und Kerngebiete betragen 60 dB(A). Zur Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen wird einheitlich der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) angesetzt.

Bei der Berechnung wurden die Geräuschimmissionen durch Parkvorgänge in den Obergeschossen des geplanten Einkaufszentrums, durch an- und abfahrende Pkw im Bereich der geplanten Ein- und Ausfahrt zur Parkgarage in der Luisenstraße sowie durch Lkw-Fahrten im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Anlieferung im Untergeschoss von der Casinostraße berücksichtigt. Die vorliegenden Planungen enthalten noch keine Angaben zur Lage und zu den schalltechnischen Eigenschaften der gebäudetechnischen Anlagen. Die Immissionen der gebäudetechnischen Anlagen sind bei der Beurteilung nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Die Emissionen dieser Anlagen können i. d. R. technisch ohne Weiteres soweit gemindert werden, dass von ihnen keine relevanten Immissionsbeiträge ausgehen.

#### Gewerbelärm am Tag

Nach Angaben des Verkehrsgutachters (IVV Aachen) sind für das „Forum Mittelrhein“ rund 7.500 Pkw-Fahrten pro Tag im Querschnitt zu erwarten. Insgesamt sind 3 Parkebenen mit einer maximalen Anzahl von 800 Stellplätzen vorgesehen. Für die Parkdecks im 2. und 3. Obergeschoss werden jeweils 250 Stellplätze und für das Parkdeck im 4. Obergeschoss 300 Stellplätze angesetzt. Die Anlieferung erfolgt über einen geschlossenen Anlieferhof im Untergeschoss. Der Anlieferhof wird über eine Toreinfahrt an der Casinostraße erschlossen. Das Tor wird nur für den ein- und ausfahrenden Lieferverkehr geöffnet. Nach Angaben des Verkehrsgutachters ist mit rund 160 Fahrten durch den Lieferverkehr am Tag zu rechnen. Anlieferungen können ausschließlich in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr zugelassen werden.

Aufgrund der geplanten Nutzungen ergeben sich an den straßenzugewandten Fassaden der Gebäude entlang der Luisenstraße Beurteilungspegel von bis zu 64,5 dB(A) am Tag. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Kern- bzw. Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag wird an den Immissionsorten gegenüber der Ein- und Ausfahrt zu den Parkdecks um bis zu 4,5 dB(A) überschritten. Die Geräuscheinwirkungen werden hier maßgeblich durch die Pkw- Ein- und Ausfahrt bestimmt.

Entlang der Casinostraße werden Beurteilungspegel von bis zu 60,2 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Kern- bzw. Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag wird an den

## Begründung

Immissionsorten gegenüber der Ein- und Ausfahrt der Anlieferung geringfügig um bis zu 0,2 dB(A) überschritten. Die Überschreitung wird hier durch das Zusammenwirken der Fahrbewegungen der Lieferfahrzeuge und der Schallabstrahlung der Parkdecks und der Toreinfahrt verursacht.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft am Tag sind daher Lärmschutzmaßnahmen an dem geplanten Gebäude erforderlich.

### Gewerbelärm in der Nacht

Nach Angaben der Stadt Koblenz zu Parkbewegungen in bestehenden Parkhäusern in der Innenstadt kann bei Veranstaltungen, wie z.B. „Moonlight Shopping“ und „Rhein in Flammen“ für die zur Verfügung stehenden Stellplätze von 0,84 Bewegungen / Stellplatz für die lauteste Nachtstunde (hier 22:00 bis 23:00 Uhr) ausgegangen werden. Bei 800 Stellplätzen in den geplanten Parkdecks ergeben sich in der lautesten Nachtstunde 678 Pkw- Parkbewegungen und Fahrten an der Ausfahrt.

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für seltene Ereignisse von 55 dB(A) in der Nacht wird an den Immissionsorten entlang der Casinostraße um bis zu 3,4 dB(A) überschritten. Entlang der Viktoriastraße wird der Immissionsrichtwert um bis zu 1,2 dB(A) überschritten. Die Überschreitung an diesen Immissionsorten ist auf die Emissionen der Parkdecks zurückzuführen. Bei dieser Berechnung wurden bereits die aufgrund der Nutzung am Tag ohnehin erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt.

An den der Straße zugewandten Fassaden der Luisenstraße (Luisenstraße 1-3) wird der Immissionsrichtwert um bis zu 6,3 dB(A) überschritten. Hier sind der Immissionsanteil der Toröffnung der Ein- und Ausfahrt sowie Fahrten der Pkw vor dem Gebäude pegelbestimmend.

### **9.6.7 Menschliche Gesundheit (Luftschadstoffe)**

Im Prognose-Planfall werden gegenüber dem Prognose-Nullfall die baulichen Veränderungen und das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Planung berücksichtigt. Wie im Prognose-Nullfall wurden die Emissionsansätze für 2010 zugrunde gelegt, während die Verkehrsmengen im Prognosejahr 2025 angesetzt wurden.

Im gesamten Untersuchungsgebiet ergeben sich auch im Prognose-Planfall 2010/2025 erhebliche Luftschadstoffimmissionen.

Die höchsten Jahresmittelwerte der Schadstoffkonzentrationen von NO<sub>2</sub> ergeben sich im Prognose-Nullfall an der Viktoriastraße zwischen Altlohrtor und Luisenstraße mit bis zu 54 µg/m<sup>3</sup>. Dadurch wird der Immissionsgrenzwert der 22. BImSchV von 40 µg/m<sup>3</sup> um bis 14 µg/m<sup>3</sup> überschritten. Davon sind im gesamten Untersuchungsgebiet ca. 29 µg/m<sup>3</sup> auf die Hintergrundbelastung zurückzuführen.

Die höchsten Überschreitungshäufigkeiten der 50 µg/m<sup>3</sup> Schwelle für PM<sub>10</sub> ergeben sich im Prognose-Nullfall an der Hohenfelder Straße sowie an Viktoriastraße zwischen Altlohrtor und Luisenstraße mit bis zu 46 Tagen im Jahr. Dadurch wird die zulässige Zahl der Überschreitungen von 35 Tagen im Jahr um 11 Tage überschritten. Der Grenzwert für den PM<sub>10</sub>-Jahresmittelwert von 40 µg/m<sup>3</sup> wird dagegen im gesamten Untersuchungsgebiet deutlich unterschritten. Die höchsten Schadstoffkonzentrationen betragen hier ebenfalls an der Hohenfelder Straße und der Viktoriastraße 31 µg/m<sup>3</sup>.

Begründung

In der folgenden Tabelle 12 sind für die Immissionsorte mit den höchsten Schadstoffkonzentrationen an den jeweiligen Straßenabschnitten die Ergebnisse des Luftschadstoff-Screenings für den Prognose-Planfall sowie die Erhöhungen gegenüber dem Prognose-Nullfall zusammengefasst.

**Tab. 12: Maximale Immissionen an den Straßenabschnitten 1 – 14 im Prognose-Planfall 2010 / 2025; Beurteilungswerte für das gemäß 22. BImSchV, Jahresmittelwerte NO<sub>2</sub> in µg/m<sup>3</sup>; Überschreitungshäufigkeiten PM10 in Tage/Jahr, Erhöhung gegenüber dem Prognose-Nullfall.**

Nr.	Straßenabschnitt	NO <sub>2</sub>	NO <sub>2</sub>	PM10	PM10
		µg/m <sup>3</sup> Planfall	µg/m <sup>3</sup> Erhöhung	Tage/Jahr Planfall	Tage/Jahr Erhöhung
	<b>Grenzwert</b>	<b>40</b>		<b>35</b>	
1	Peter-Altmeier-Ufer / Burgstraße	39	27	0	1
2	An der Moselbrücke / Weißer Gasse / Hohenfelder Straße nördlich der Kreuzung Am Wöllershof	50	0	46	+4
3	Hohenfelder Straße südlich der Kreuzung Am Wöllershof / Löhrrstraße / Moselring / F.-E.-Ring West	53	0	46	0
4	Pfuhlgasse / Am Wöllershof	46	+1	38	+4
5	Clemensstraße zwischen Görgenstraße und Casinostraße	45	+5	30	+3
6	Clemensstraße östlich Casinostraße	43	0	30	+3
7	Deinhardplatz	41	0	29	0
8	Clemensplatz	40	0	27	0
9	Casinostraße nördlich Clemensstraße	36	0	21	0
10	Casinostraße südlich Clemensstraße	39	+4	23	+2
11	Luisenstraße	42	+6	27	+6
12	Görgenstraße	42	+1	27	0
13	Viktoriastraße von Altlöhrtor bis Schloßstraße	54	+11	46	+16
14	Viktoriastraße von Schloßstraße bis F.-E.-Ring	46	+1	42	+6

Die Zunahme der Schadstoffkonzentrationen gegenüber dem Prognose-Nullfall ergibt sich teilweise aufgrund der Veränderungen des Verkehrsaufkommens in den jeweiligen Straßenabschnitten, teilweise aufgrund der mit der Verwirklichung der Planung veränderten baulichen Situation.

Durch die Errichtung der neuen Gebäude Kulturbau und Einkaufszentrum werden die bisher überwiegend nur einseitig angebauten Straßen am Zentralplatz Viktoriastraße, Clemensstraße, Casinostraße und Luisenstraße (wieder) an beiden Seiten angebaut sein. Hierdurch ergeben sich nach dem Screening-Modell Veränderungen der Belüftungs- und Ausbreitungssituation für Schadstoffe (sog. Straßenschlucht).

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist im Vergleich zu den Veränderungen der baulichen Situation von untergeordneter Bedeutung. Die Ergebnisse zeigen, dass sich die höchsten Zunahmen im Planfall an den unmittelbar an den Zentralplatz angrenzenden Straßenabschnitten ergeben, z. B. Viktoriastraße, Clemensstraße und Luisenstraße. An den Straßenabschnitten, an denen keine baulichen Veränderungen stattfinden, beträgt die Erhöhung der Schadstoffkonzentration bei NO<sub>2</sub> höchstens 1 µg/m<sup>3</sup>, z. B. in der Pfuhlgasse.

Begründung

## **9.7           Angaben zum Standort und geprüfte Alternativen**

Das überplante Gebiet liegt zwischen der Altstadt von Koblenz, der Schlossstraße und der Neustadt. Der Bereich war seit dem 18. Jahrhundert stets intensiv bebaut und verfügte lediglich seit der Nachkriegszeit auf dem Tiefgaragendach des Zentralplatzes sowie innerhalb des, von der Bundeswehr genutzten Baukomplexes auf den südlichen Flächen, über Freiflächen und kleinflächige Grünstrukturen. Dem in der Wettbewerbsaufgabe formulierten Ziel entsprechend sah der prämierte Entwurf eine starke Durchgrünung der freien Platzflächen vor. Nach der Detaillierung der Baumaßnahme zeichnet sich ab, dass unter einigen der im Wettbewerb noch als Baumstandort vorgesehenen Flächen, Baukörper zur unterirdischen Erschließung vorgesehen werden, so dass hier die Pflanzung von großkronigen Bäumen nicht möglich ist. Für eine weitergehende Vorhabensbeschreibung wird u.a. auf Punkt 5.2 Forum Mittelrhein verwiesen.

Die Lage des Vorhabens ist örtlich festgelegt (u.a. aufgrund der Eigentumsstruktur, vgl. Punkt 2.6 Eigentumsverhältnisse und des dringenden Sanierungsbedarfs) und dient der Neustrukturierung eines zentralen Bereiches des Stadt Koblenz. Die Funktion des Vorhabens ist Ergebnis eines mehrjährigen Planungs- und Diskussionsprozesses und berücksichtigt die Sanierungsziele des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes (vgl. Punkt 3.5 Sanierungsgebiet „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“).

Folgende weiteren Alternativenprüfungen wurden durchgeführt:

- Die architektonische Gestaltung des Vorhabens ist Ergebnis eines umfassenden städtebaulichen Wettbewerbs (vgl. Punkt 5.1 Städtebaulicher Wettbewerb)
- Die Verkaufsflächengröße und die Sortimentkonzeption des Einzelhandelsbausteins basiert auf einer gutachterlichen Alternativenprüfung (vgl. Punkt 5.7 Einzelhandelsrelevanz)
- Die Verkehrsführung wurde für mindestens neun Planfälle mit unterschiedlichen Erschließungsansätzen für eine Neubebauung des Zentralplatzes untersucht (vgl. Punkt 5.4 Verkehrskonzept Forum Mittelrhein).

Die Bausubstanz des ehemaligen Hertie-Gebäudes, die als Habitat für den Mauersegler und Haussperling an dieser Stelle von besonderem Interesse ist, kann aufgrund ihres baulichen Zustandes und unzeitgemäßen Struktur nicht in die Neukonzeption einbezogen werden. Ein Abriss des ehemaligen Hertiegebäudes oder dessen Modernisierung / Umgestaltung und damit einhergehend ein Verlust der Lebensstätten ist aber auch ohne den Bebauungsplan relativ kurzfristig möglich.

## **9.8           Darstellung von potentiell erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zum Ausgleich**

### **9.8.1       Tiere und Pflanzen**

Die hohe Versiegelung, die Artenzusammensetzung der Gehölze und die Störungsintensität des Umfeldes haben zur Folge, dass nur wenige siedlungsspezifische Vogelarten auf dem Zentralplatz anzutreffen sind. Dabei kommt dem ehemaligen Hertie-Hochhaus besondere Be-

---

**Begründung**

deutung als Lebensstätte einer Population von Mauerseglern zu. Da dieses Gebäude in Verbindung mit der Neubebauung abgerissen werden soll, müssen bezogen auf die zeitliche Abfolge und Durchführung dieser Maßnahme, Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden und frühzeitig für die Vögel Ausweichquartiere bereitgestellt werden. Dabei ist zu beachten, dass Mauersegler standorttreue Zugvögel sind und insofern bei Rückkehr im Frühjahr der Verlust der Niststellen als erhebliche Beeinträchtigung zu werten ist. Darüber hinaus ist der Zentralplatz und das ehemalige Hertigebäude Lebensraum von Haussperlingen. Auch diese Vögel werden durch die Kompletträumung zumindest während der Bauzeit vertrieben. Es sind entsprechende Ausweichnismöglichkeiten zu schaffen. Inwieweit sich im Bereich der Neubebauung und Begrünung später Habitatstrukturen für diese Vogelart ergeben, kann nicht abschließend beurteilt werden. Die Struktur des Umfeldes ist jedoch so beschaffen, dass davon auszugehen ist, dass die Haussperlinge auf angrenzende Stadtquartiere ausweichen können. An Nistplätzen der Mehlschwalbe in unmittelbarer Nähe der Baumaßnahmen (Casinostraße) sind Störungen zu erwarten.

Bei den durchgeführten Erhebung<sup>1, 2</sup> wurden jagende Fledermäuse (Pipistrellus spec.) auf dem Zentralplatz festgestellt. Daher ist ein Besatz der Höhle in Baum Nr. 3 (Catalpa auf dem Zentralplatz) und damit die Zerstörung einer Lebensstätte einer streng geschützten Art nicht auszuschließen.

Der Abriss des Bestandsgebäudes und eine Baumfällung am Zentralplatz führt laut Fachbeitrag Artenschutz zum Verlust von Brutplätzen europäischer Vogelarten sowie von potentiellen Lebensstätten der Fledermäuse. Während eine in der Casinostraße angrenzende Mehlschwalbenkolonie potentiell nur temporär während der Bauphase gestört wird, kommt es zum dauerhaften Verlust von Brutplätzen und potentiellen Fledermausquartieren sowie ggf. zum direkten Verlust von Fledermäusen, Vogeleiern oder Jungvögeln durch den Abriss des Gebäudes und bei der Fällung des Baumes Nr. 3 auf dem Zentralplatz, in dem sich eine Höhlung befindet.

Da somit die Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 BNatSchG eintreten würden, sind gem. § 42 Abs. 5 BNatSchG Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichmaßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang notwendig, um den Gebäudeabriss bzw. die Baumfällung trotzdem zu realisieren.

---

<sup>1</sup> **Fachbeitrag Artenschutz** zum Abriss des Bestandsgebäudes auf dem Zentralplatz in Koblenz, GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH im Auftrag der Forum Mittelrhein Koblenz GmbH & Co. KG, Koblenz, Bearbeitungszeitraum: Dezember 2007 bis Oktober 2008

<sup>2</sup> **Ergebnisvermerk** zur Untersuchung von Bäumen auf Quartiere von Fledermäusen, GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH im Auftrag der Forum Mittelrhein Koblenz GmbH & Co. KG, Koblenz vom 15.10.2008

Begründung

**Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen:**

**1. Maßnahmen zur Vermeidung der Zerstörung von Lebensstätten von Fledermäusen gemäß § 42 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG**

Aus Sicht des Naturschutzes wird weiterhin vorgetragen, dass die beiden Altbäume (Eiche Nr. 14 und Linde Nr. 15) an der Casinostraße zu erhalten und die Planungen darauf abzustimmen sind. Sollte sich im Rahmen der Abwägung die Beseitigung ergeben, sind zusätzlich zu erforderlichen Ausgleichspflanzung die Artenschutzmaßnahmen 1 und 2 durchzuführen.

Folgende Maßnahmen dienen der Neuschaffung von Quartieren in funktionellem Zusammenhang:

**Artenschutzmaßnahme 1:<sup>1</sup>**

Um ein Töten von Individuen bei der Baumfällung zu verhindern, ist der betreffende Astbereich des Baumes 3 auf dem Zentralplatz vor der Fällung des gesamten Baumes herauszusägen und mit einem Kran vorsichtig zu Boden zu lassen. Die Arbeiten sind durch einen Fledermausfachmann zu begleiten, um ggf. im Winterschlaf befindliche, heraus fallende Tiere zu versorgen. Der Astabschnitt soll anschließend in einem Baum auf dem stadteigenen Grundstück des Schwimmbades Oberwerth – nördliche Inselspitze - , Flurstück Nr. 115/3, Flur 12, Gemarkung Koblenz, fachgerecht und verkehrssicher angebracht werden. Das Einflugloch darf keine Exposition nach Norden erhalten. Ein freier Anflug auf das Einflugloch ist zu gewährleisten.

Mit dieser Maßnahme kann die Tötung von Individuen vermieden und mittelfristig die Funktion als Fledermausquartier sichergestellt werden.

**Artenschutzmaßnahme 2:**

Bis Ende 2009 sind im Zuge des kommunalen Ökokontos im Stadtwald Koblenz, Gemarkung Koblenz, Flurstück Nr. 1/77, Flur 1, Waldabteilung Nr. 26 am Rittersturz, 3 Bäume aus der forstlichen Nutzung zu entnehmen und der freien Entwicklung zu überlassen. Die zu sichernden Altbäume sollen folgende Qualitäten aufweisen: Die Bäume besitzen bereits Anzeichen von Höhlen oder Pilzbefall und sind mindestens 120 Jahre alt und/ oder haben einen Brusthöhendurchmesser von 80 cm. Geeignete Baumarten sind Stiel- und Traubeneiche sowie Rotbuche und Linde. Die Maßnahme dient zum Ausgleich des Verlustes eines potentiellen Quartierbaums für Fledermäuse auf dem Zentralplatz.

**Nachrichtliche Artenschutzmaßnahmen:**

Maßnahmen zur Sicherung der Lebensstätten von Mauernsegler und Haussperling sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Mehlschwalben sind in dem Fachgutachten der GfL zum Abriss des ehem. Hertiegebäudes dargestellt.

**Artenschutzrechtliche Bewertung von Baumfällungen auf öffentlichen Flächen:**

Für die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen im Zuge von Baumfällungen auf öffentlichen Flächen bzw. als kommunale Maßnahme (Casinostraße und Zentralplatz) werden Schadensbegrenzungsmaßnahmen und vorgezogene und langfristige Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

<sup>1</sup> Fachgutachten GfL Planungs-und Ingenieurgesellschaft mbH zum Abriss des ehem. Hertiegebäudes

---

**Begründung**

des Bauungsplanes Nr. 3 auf Basis des Ergebnisvermerkes zum Artenschutz<sup>1</sup> (s. Umweltbericht und Anlage in der Planbegründung) textlich festgelegt.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen zur Bewahrung des günstigen Erhaltungszustandes (Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) treten die Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG nicht ein. Eine Ausnahmeregelung nach § 43 Abs. 8 BNatSchG durch die nach Landesrecht zuständige Behörde ist somit für die o.a. Maßnahmen, für die der Bauungsplan die planungs- und genehmigungsrechtliche Grundlage bildet, nicht erforderlich.

**Artenschutzrechtliche Bewertung bzgl. Abriss des ehem. Hertiegebäudes:**

Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen bzgl. des Abrisses des ehem. Hertiegebäudes werden im Bauungsplan nicht abschließend geregelt. Der Abriss des ehem. Hertiegebäudes kann z.B. durch den Eigentümer auch ohne rechtskräftigen Bauungsplan erfolgen. Gemäß Umweltschadengesetz i.V. mit § 21 a Bundesnaturschutzgesetz ist der Vorhabensträger (hier der Eigentümer und Veranlasser des Gebäudeabrisses) verantwortlich für die Vermeidung von erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung eines günstigen Erhaltungszustands der Lebensräume oder Arten.

Ein Fachgutachten zum Artenschutz für den geplanten Rückbau des ehem. Hertiegebäudes liegt bereits vor. Die artenschutzrechtlichen Probleme sind daher bekannt und können durch die im Fachgutachten aufgezeigten Lösungsansätze durch den Verursacher der Artenschutzproblematik - bei Bedarf in Kooperation mit der Stadt Koblenz - bewältigt werden. Daher liegt in Abstimmung mit der Oberen und Unteren Naturschutzbehörde kein zwingendes planungsrechtliches Erfordernis vor, diese Thematik im Bauungsplan abschließend zu bewältigen. Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen bzgl. des Abrisses des ehem. Hertiegebäudes werden daher im Bauungsplan als Hinweise in den textlichen Festsetzungen wiedergegeben.

Darüber hinaus werden im Eigentümer- und Sanierungsvertrag zwischen der Stadt Koblenz und der Investorenseite die Einhaltung bzw. Erfüllung und Erfolgsnachweis der artenschutzrechtlich erforderlichen Schadensbegrenzungsmaßnahmen, der vorgezogenen und langfristigen Ausgleichsmaßnahmen sowie ein Monitoring / Risikomanagement (für den Mauersegler) im Sinne des § 1 a (3) Satz 4 BauGB (vertragliche Vereinbarungen zum Ausgleich) vertraglich vereinbart.

Unter Berücksichtigung der im Fachgutachten beschriebenen Maßnahmen zur Bewahrung des günstigen Erhaltungszustandes (Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Monitoring) treten ebenfalls auch für den geplanten Abriss des ehem. Hertiegebäudes die Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG nicht ein. Eine Ausnahmeregelung nach § 43 Abs. 8 BNatSchG durch die nach Landesrecht zuständige Behörde wäre somit unter den o.a. Voraussetzungen hier ebenfalls nicht erforderlich.

---

<sup>1</sup> Ergebnisvermerk zur Untersuchung von Bäumen auf Quartiere von Fledermäusen, GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH im Auftrag der Forum Mittelrhein Koblenz GmbH & Co. KG, Koblenz vom 15.10.2008

Begründung

## **2. Maßnahmen zur Förderung gesamtökologischer Funktionen und zur Entwicklung von Lebensraumfunktionen für Tierarten in Siedlungsgebieten**

### Pflanzung von großen Laubbäumen:

Die Möglichkeit zur Neupflanzung von Baumbestand wurde unter Berücksichtigung vorhandener Leitungstrassen und erschließungstechnischer Erfordernisse untersucht.

Folgende Neupflanzungen sollen erfolgen:

Laubbäume 1. und 2. Ordnung, keine kleinkronigen Sorten in Kugelform, in der Handelsgröße 5 x verpflanzt, 30 – 35 cm Stammumfang. Die Mindestgröße der Pflanzgrube mit 2,0 x 2,0 x 1,5 m festgesetzt. Überfahrbare Baumscheiben sind zulässig.

- 9 Bäume in der Casinostraße, für diese ist in der Verkehrsfläche ein Pflanzstreifen in einer Breite von 2 m auf einer Achse 4 m von der Baulinie des Kerngebietes aus freizuhalten. Insbesondere ist darauf zu achten, dass hier keine Leitungstrassen verlaufen, da ansonsten in der Casinostraße keine Möglichkeiten für Baumpflanzungen mehr gegeben sind. Eine gestalterische Fortsetzung einer Baumallee aus Richtung Süden (Südallee) ist in der Casinostraße, wie im Zielkonzept angeregt, nicht möglich, da dem die Anforderungen weiterer Verkehrsteilnehmer (Radweg, Kraftfahrzeugverkehr) sowie die vorhandenen Erschließungsanlagen entgegenstehen.
- 5 Bäume auf dem neuen Zentralplatz. Die Stadt Koblenz hat darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die geplante Nutzung des Platzes für Veranstaltungen sowie im Hinblick auf angrenzende Bushaltestellen, die Pflanzung von mehr Bäumen nicht möglich ist.
- 1 Baum in der Luisenstraße. Mehr Möglichkeiten bestehen nicht, da hier Haupteerschließungsfunktionen erfüllt werden müssen und zahlreiche Leitungstrassen vorhanden sind.
- 9 Bäume auf einem Streifen von 3,50 m Breite in der Mittelachse der Clemensstraße.

Auch hier ist im Zuge der Ausbauplanung und Koordinierung der Versorgungsträger der Stadt darauf zu achten, dass in diesem Bereich keine konkurrierenden Leitungstrassen zugelassen werden, die dazu führen, dass keine Bäume gepflanzt werden können.

In der Viktoriastraße erfolgt, entgegen der ersten Maßnahmenplanung zum Bebauungsplan-Vorentwurf wegen der hier vorgesehenen Bushaltestellen, keine Baumpflanzung.

Die im landespflegerischen Zielkonzept vorgeschlagene und im Bebauungsplan-Vorentwurf noch vorgesehene Begrünung der äußeren Fassade der Parketagen (65 % der Flächen) und die Dachbegrünung (80 % der Dachfläche mit Rankgerüsten) wird in Abwägung mit den privaten und wirtschaftlichen Belangen und der verfolgten gestalterischen Belange für die Bebauung im Kerngebiet auf einen Flächenanteil von ca. 10 % (hier Anteil der Dach-/ Geschossfläche) reduziert und kann auch im Inneren des Gebäudes in den Lichthöfen erfolgen. Hiermit ist die ökologische Funktion auf eine kleinflächige Verminderung klimaerheblicher negativer Auswirkungen beschränkt, ohne dass die Wirkung stadtraumwirksam werden kann. Bzgl. der diesbezüglichen städtebaulichen Abwägung wird auf den Punkt 6 Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen verwiesen.

Begründung

### **9.8.2 Boden und Wasser**

Die Auswirkungen des Bebauungsplans durch Bodenbelastungen und Versiegelung sowie auf das Grundwasserregime und die Hochwassergefahr werden in diesem Zusammenhang geprüft.

Im Bebauungsplangebiet gibt es keine naturnahen Böden. Der südliche Teil ist bereits im Zuge der Altlastensanierung bis auf ca. 8,5 m unter Niveau ausgekoffert. Unter den nördlichen Teilflächen befindet sich eine Tiefgarage und Kellergeschosse. Böden mit Anschluss an den Untergrund sind heute lediglich in einem schmalen Streifen entlang der Casinostraße vorhanden.

Mit der Neuplanung wird sich an den Boden- und Wasserverhältnissen gegenüber dem Status-quo nichts gravierend ändern. Dem Verlust von ca. 1.140 m<sup>2</sup> Flächen mit Bodenanschluss (Stichjahr 2001), aktuell ca. 275 m<sup>2</sup> steht die Neuschaffung von 15 Baumstandorten mit ca. 4 m<sup>2</sup> Fläche pro Baumstandort und des Grünstreifens in der Clemensstraße mit einer Fläche von ca. 332,50 m<sup>2</sup>, d.h. insgesamt ca. 392,50 m<sup>2</sup> gegenüber. Selbst wenn die derzeit vorhandene Tiefgarage beseitigt und das Volumen aufgefüllt wird, ergeben sich ökologisch gesehen kaum andere Bedingungen als derzeit. Eine Ausnahme bilden einzelne Zonen, in denen durch Bodenaustausch punktuell Voraussetzungen für das Wachstum der Bäume geschaffen werden.

Bezogen auf den Versiegelungsgrad sind keine wesentlichen Verbesserungen, aber auch keine Verschlechterungen gegenüber dem status-quo zu erwarten, da die Gestaltung der Freiflächen als intensiv genutzter Stadtplatz geplant ist.

Hinsichtlich der Thematik Altlasten wird auf die vorherigen Ausführungen unter Punkt 5.6 Altlasten verwiesen.

### **9.8.3 Klima / Luft**

Gegenstand der Prüfung sind insbesondere die Auswirkungen des Bauleitplans durch Versiegelung, Änderung der Vegetationsstruktur und Beeinflussung von Durchlüftungssystemen.

Zurzeit beträgt der Grünflächenanteil auf dem Zentralplatz ca. 7,5 % bzw. 1.671 m<sup>2</sup>. Die Vegetationsflächen haben überwiegend keinen Anschluss an den natürlichen Untergrund, sondern befinden sich auf einer Tiefgarage. Im Zuge des Neubaus des gepl. Einzelhandelsgebäude werden ca. 2.700 m<sup>2</sup> begrünte Flächen (Dach- und Fassadenbegrünung) auf Bauwerken neu geschaffen. In der Clemensstraße entsteht in Grünstreifen neu, zusammen mit den 15 weiteren Baumstandorten ergibt dieses eine weitere neu begrünte Fläche von ca. 392,5 m<sup>2</sup>.

Das Grünvolumen des Baumbestandes beträgt aktuell ca. 3.049 m<sup>3</sup>, davon entfallen ca. 3.029 m<sup>3</sup>. Auflagen zum Ausgleich für den bereits entfallenen Großbaumbestand wurden z.T. im Zuge einer landespflegerischen Genehmigung erteilt (s. textliche Festsetzungen B 1.2).

Insgesamt sind im Bereich des Bebauungsplans (Stichjahr 2008) 15 größere Gehölze bzw. Bäume vorhanden, die voraussichtlich allesamt durch die noch erfolgende Sanierungs- / Baumaßnahmen verloren gehen werden.

---

**Begründung**

Geht man vom derzeitig noch vorhandenen Grünvolumen aus, wäre zur Erhaltung des status-quo bei der Neupflanzung von Bäumen in der Qualität 30 – 35 Stammumfang und einem Kronenvolumen von ca. 50 m<sup>3</sup> eine Ausgleichspflanzung von 61 Bäumen erforderlich.

Im Zuge der Bebauung sind, mit Ausnahme der vertikalen und horizontalen Begrünung, keine flächigen Grünbestände mehr zu erwarten, so dass insgesamt davon auszugehen ist, dass mit der Neugestaltung auch weiterhin die typischen Ausgangsbedingungen des Stadtklimas auftreten werden, soweit die befestigten Flächen nicht mit Bäumen überstellt werden können. Da sich der Zentralplatz im unmittelbaren Umfeld der städtischen Wärmeinsel befindet und bereits mit dem Verlust von Altbaumbestand im Bebauungsplangebiet Nr. 154 „Schlossplatz - Änderung und Erweiterung Nr. 1“ eine Reduzierung der klimatisch wirksamen Strukturen und damit auch der Gunstwirkungen auf den Zentralplatz verbunden ist, müssen umfangreiche Maßnahmen erfolgen, welche die Aufheizungswirkung der überbauten Flächen deutlich zu reduzieren. Das neu zu pflanzende Grünvolumen muss insofern so bemessen sein, dass kurz- bis mittelfristig die Funktionen des entfallenden Gehölzbestandes übernommen werden. Zusätzlich ist es erforderlich, die belastenden Ausgangsbedingungen der Entstehung der städtischen Wärmeinsel zu reduzieren.

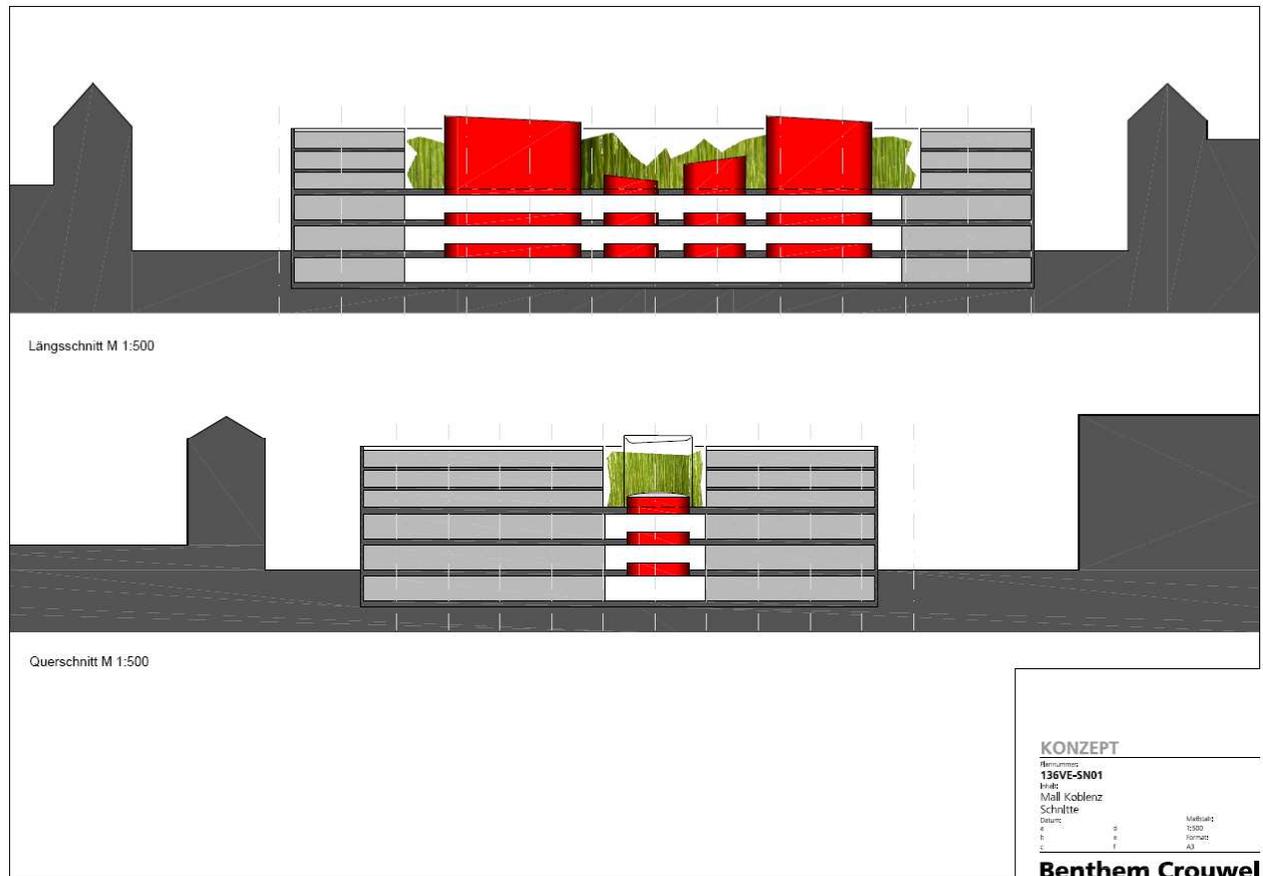
Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan wurde von der Investorensseite für das Geschäftsgebäude im Kerngebiet ein Begrünungskonzept für die Lichthöfe vorgeschlagen, das von einer horizontalen Begrünungsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen vertikalen Begrünung der Außenwände der Lichthöfe mit einer Fläche von 1.400 m<sup>2</sup> ausgeht. Geht man davon aus, dass die flächige Begrünung im Mittel 1 m hoch und die vertikale Begrünung im Mittel 0,3 m stark ist, wird durch die Maßnahmen ein Grünvolumen von ca. 1.720 m<sup>3</sup> neu geschaffen.

Die klimatischen Gunstwirkungen dieses Begrünungskonzeptes wäre jedoch lediglich lokal in den Innenhöfen sowie in den Parkdeckbereichen wirksam. Da bisher keine Begrünung der äußeren Hülle des Gebäudes, insbesondere der Dachflächen, von der Investorensseite geplant ist, ist davon auszugehen, dass auch von dieser Architektur die stadtklimatischen Aspekte, wie z.B. Aufheizung, Abstrahlung etc., nicht gemindert werden. Eine über den Baukörper hinausgehende wirksame Ausgleichsfunktionen oder gar eine Verbesserung des Belastungsklimas sind nicht zu erwarten.

Folgende Umweltschutzmaßnahmen im Rahmen der Gebäudevorhaben zum Forum-Mittelrhein werden von der Investorensseite vorgesehen:

- Im Bereich der vorgesehenen Innen-/ Lichthöfe wird ein intensiv durchgrünter Innenraum geschaffen. In hoher gestalterischer und grünordnerischer Qualität wird auf ca. 1.300 qm Dach-/ Geschossfläche und ca. 1.400 qm Fassadenfläche ein verdichteter natürlicher Grünausgleich gebildet. Die folgende Abbildung dient der Visualisierung:

Begründung



**Abb. 16: Visualisierung der Innenhofbegrünung Einzelhandelsgebäude**

**Energieeinsparung:**

„Das Thema „Energieeinsparung“ ist allen bislang am Projekt arbeitenden Planern und Fachplanern bekannt und wurde, soweit in der Vorplanung überhaupt möglich, berücksichtigt. Bei der nun anstehenden (Anmerkung. hier objektbezogenen) Entwurfs- und Genehmigungsplanung ist die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz unter Einhaltung der Vorgaben, Gesetze und Verordnungen vertiefend zu beplanen. Die Einschaltung eines Bauphysikers wird planungsbegleitend erfolgen und die Bewertungsergebnisse bezüglich der Energieeffizienz werden planungstechnisch zu berücksichtigen sein. (...). Ziel wird es sein, die hochgesteckten Anforderungen in dieser Frage zu erfüllen. Der vorliegende Wettbewerbsentwurf stellt nach Einschätzung der Beteiligten schon eine Herausforderung zur Einhaltung der Vorgabe des Stadtrates (30% unter Energieeinsparungsverordnung von 2004) dar.“<sup>1</sup>

Folgende Umweltschutzmaßnahmen werden aktuell durch den Investor verfolgt bzw. werden noch intensiv geprüft:

- Solarenergienutzung
- Nutzung von Erdwärme- und/ oder Grundwasserwärmenutzung, Einsatz von umweltfreundlichen Dämmstoffen etc. und ggf. weitere Maßnahmen im Sinne des am 1. Januar 2009 in Kraft tretenden Gesetzes zur Förderung erneuerbarer Energie im Wärmebereich
- partielle Brauchwassernutzung, z. B. für die Bewässerung der Innenhofbegrünung

<sup>1</sup> Auszug Unterrichtungsvorlage Stadtrat am 27.11.2008; Zentralplatz - Sachstandbericht vom 18.11.2008, S. 9

---

**Begründung****Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen:**

Das landespflegerische Gutachten empfiehlt, wie im Vorentwurf des Bebauungsplans vorgesehen, die Begrünung von Flächen zur Vermeidung der Aufheizung und zur Förderung klimatischer Ausgleichsfunktionen:

- Fassaden- und Dachbegrünung, siehe Maßnahmen Arten- und Biotopschutz
- Begrünung von mindestens 65 % der Fassaden im festgesetzten Kerngebiet, insbesondere der „Garagengeschosse“
- Dachbegrünung auf mindestens 80 % der Fläche, alternativ auch Begrünung mittels Rankkonstruktionen

Statt dieser Maßnahmen wird eine horizontale und vertikale Begrünung (von Außenfassaden und/ oder Fassaden von Innen-/ Lichthöfen etc.) der Geschäftsgebäude im Kerngebiet vorgesehen und festgesetzt. Von dem hier rechnerisch ermittelten Grünvolumen von ca. 1.720 m<sup>3</sup> ist jedoch keine über die Gebäudegrenzen hinausgehende klimatische Ausgleichswirkung zu erwarten.

- Pflanzung von Großgrün zur Erzeugung von Schatten, Förderung klimatischer Ausgleichsfunktionen und Entwicklung von Erholungs- und Regenerationsbereichen für die Stadtbevölkerung in der wärmebelasteten Innenstadt siehe Maßnahmen Arten- und Biotopschutz: Pflanzung von Laubbäumen.
- Pflanzung von 24 Bäumen, Pflanzware: Hochstamm 30-35 cm StU

Die Baumpflanzung, soweit es zu ihrer Umsetzung kommt, führt kurzfristig zur Neuschaffung eines Grünvolumens von ca. 1.200 m<sup>3</sup> (angenommenes Kronenvolumen der Pflanzware 5 x v., 30-35 cm STU = 50 m<sup>3</sup>).

Es verbleibt ein Defizit an Grünvolumen von 1.829 m<sup>3</sup>, wenn man den aktuell noch vorhandenen Baumbestand beurteilt. Nicht berücksichtigt sind neben den bereits im Zuge der Flächen-sanierung entfernten Bäume auch flächige Vegetationsbestände auf dem Tiefgaragendach und auf Straßenrandstreifen, die zumindest eine klimatisch positiv wirksame Oberfläche darstellen. Durch die festgesetzte horizontale und vertikale Begrünung wird aber als zusätzlicher Ausgleich ein Grünvolumen von ca. 1.720 m<sup>3</sup> neu geschaffen.

Bei der Beurteilung des verbleibenden Defizits muss aber auch beachtet werden, dass die Bäume, die sich auf dem Tiefgaragendach befinden, aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen nur noch eine geringe Lebenserwartung von ca. 10 Jahren haben.

Die zur Verwirklichung der Ziele des Ausgleichs und der Verbesserung der aktuellen Situation notwendigen Maßnahmen können im Baumkonzept für den Zentralplatz nicht umgesetzt werden, da dem sowohl Leitungstrassen als auch Nutzungsabsichten entgegenstehen.

Das verbleibende Defizit im Grünvolumen sollte im Rahmen des geplanten Masterplan-Grün der Stadt Koblenz ausgeglichen werden. Es entsteht der Bedarf zur zeitnahen Pflanzung von weiteren 37 Bäumen, um eine Verschlechterung des Klimas bezogen auf den status-quo zu vermeiden. In Anbetracht der nur geringen Möglichkeit der Baumpflanzung ist auf die Ausführungsplanung des Zentralplatzes darauf hinzuwirken, dass dort Pflanzungen in Containern/ Pflanzkübeln vorgesehen werden. Durch Neuanpflanzungen im Rahmen der grünordnerischen Gestaltung des Trichterplatzes und der angrenzenden unterbaubaren Bereiche soll ein weiterer Ausgleich erfolgen, der aktuell - da noch keine Freianlagenplanung vorliegt - noch nicht bilanziert werden konnte.

Begründung

#### **9.8.4 Schutzgut Landschaft**

Der neue Gebäudekomplex auf dem Zentralplatz greift im Bereich des festgesetzten Kerngebietes das Motiv der Blockbebauung auf und knüpft somit an die Tradition an, in dem die Casino- und die Viktoriastraße wieder räumlich gefasst werden. Da in den Obergeschossen und auf dem Dach des Gebäudes PKW-Parkplätze geplant sind, ist es möglich, dass diese in der Aufsicht auf die Stadt von den umgebenden Rheinhöhen her einsehbar sein werden. Hier ist ggf. auch mit Reflexionen zu rechnen. Der Gestaltung dieser Dachflächen kommt im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes im Gebiet des Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ Bedeutung zu.

Das Erschließungskonzept sieht vor, die Aufenthalts- und Verbindungsfunktion des Zentralplatzes an der Schnittstelle zwischen Altstadt – Neustadt und Geschäftszentrum von Koblenz zu stärken durch:

#### **Vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen:**

- Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung in der Casinostraße und der Clemensstraße. Der übergeordnete Verkehr soll auf der Viktoriastraße, der Gördenstraße und der Pfulgasse konzentriert werden.
- Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünung (Dachbegrünung auf mindestens 80 % der Fläche, alternativ auch Begrünung mittels Rankkonstruktionen) um gegenüber angrenzender Wohnbebauung eine Einbindung der PKW-Parkdecks zu erreichen. Diese Maßnahmen können nicht in das bauliche Konzept des Geschäftshauses integriert werden, es soll lediglich die Begrünung von Innenhöfen erfolgen.
- Pflanzung von Großgrün zur Strukturierung im städtebaulichen Gefüge, zur Verbesserung des Wohnumfeldes mit naturnahen Elementen, siehe Maßnahmen Arten- und Biotopt- sowie Klimaschutz.

Entgegen der im Vorentwurf zum Bauungsplan benannten Zielsetzungen und Maßnahmen soll, wie bereits dargestellt wurde, keine großflächige Begrünung der Dachflächen erfolgen. Die jetzt vorgesehene horizontale und vertikale Begrünung wird optisch nicht oder nur im geringen Umfang nach außen wirksam, so dass sich möglicherweise der Parkplatz in der Aufsicht der Stadt Koblenz von den östlichen Rheinhöhen her exponieren wird. Der Solitärbau auf der Gemeinbedarfsfläche sollte im Zuge der weiteren Ausführungsplanung mit Grünelementen (z.B. große Pflanztöpfe, Dachgartenelementen etc.) versehen werden.

#### **9.8.5 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Prüfgegenstand sind die Auswirkungen auf das kulturelle Erbe wie archäologische Schätze oder architektonisch wertvolle Bebauung, garten-, landschafts- und städtebauhistorisch bedeutsame Substanz oder Zusammenhänge.

Historische Bausubstanz ist von der Bauungsplanung nicht betroffen. Städtebauhistorische Achsen und räumliche Bezüge werden nicht gestört. Die geplante Bebauung des Kerngebietes mit einem weitgehenden Raumschluss gegenüber den umlaufenden Straßen entspricht der städtebaulichen Tradition des Ortes. Die Öffnung zur Clemensstraße greift die Entwicklung der Nachkriegszeit auf.

## Begründung

Beachtlich ist die Aufsicht auf die Stadt von den umliegenden Höhen aus, z.B. auch den Festungen, die in Bezug auf das Gebiet des Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ von Bedeutung sind. Der moderne solitär wirkende Baukörper des neuen Kulturbaus und das obere Parkdeck des Geschäftshauses werden in der Stadtaufsicht wahrnehmbar sein. Insofern rücken ggf. auch abgestellte PKW ins „Landschaftsbild“. In der Innenstadt ist die Stadtaufsicht aber bereits durch Flachdächer und technische Aufbauten der Geschäftshäuser bereits erheblich vorgeprägt, so dass sich dieses Vorhaben nicht wesentlich vom Bestand unterscheiden wird.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen:**

Die in den Abschnitten Arten- und Biotopschutz und Landschaft benannten Maßnahmen dienen durch ihre Art und Anordnung dem Aufbau eines vernetzten innerstädtischen Freiraumsystems, das an die städtebauhistorische Struktur benachbarter Quartiere anknüpft. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Unzulässigkeit von stark reflektierenden Materialien und grelle Farbgebungen) sichern die visuelle Integrität des Weltkulturerbes.

### **9.8.6 Wechselwirkungen**

Bedingt durch das Fehlen von Boden und Funktionen des Wasserhaushaltes und eines nur geringen Grünbestandes sind ökologische Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander kaum vorhanden. Der Verlust weiterer Grünstrukturen kann, bis die Neupflanzungen zur Wirkung kommen, zu kleinräumigen Beeinträchtigungen infolge des Verlustes schattenspendender und sauerstoffzeugender Vegetation führen. Dies wirkt sich auf die Bewohner angrenzender Viertel und die Besucher des Platzes aus.

Grundsätzlich bietet das Bebauungsplanverfahren die Möglichkeit, über Begrünungsmaßnahmen an den Ausgangsbedingungen des Stadtklimas zu arbeiten, d.h. die Ursache der Aufheizung durch eine Begrünung von Fassaden und Dachflächen zu reduzieren. Baumpflanzungen können im gleichen Sinne über Beschattung von Flächen wirksam werden. Die Vegetation dient darüber hinaus der Ausfilterung von Stäuben und der Produktion von Sauerstoff und Verdunstungskälte. Dies wird sich sowohl positiv im Hinblick auf das Klima als auch die Erholungsfunktion und somit positiv für die menschliche Gesundheit auswirken. Darüber hinaus werden neue Lebensraumangebote für gehölbewohnende Tierarten und auch Nischenbrüter geschaffen.

### **9.8.7 Menschliche Gesundheit**

#### **Verkehrslärm:**

Im gesamten Untersuchungsgebiet ergeben sich im Prognose-Planfall erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen von den bestehenden Straßen.

An den straßenzugewandten Fassaden der meisten bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden im Prognose-Planfall die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag in Mischgebieten bzw. von 65 dB(A) am Tag in Kerngebieten überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kern- und Mischgebiete (60 dB(A) am Tag) werden ebenfalls an den meisten Gebäuden überschritten.

## Begründung

Nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 soll, wenn sich die Orientierungswerte nicht einhalten lassen, ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen geschaffen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Da in Bestandsgebieten ohne rechtskräftige Bebauungspläne die Abgrenzung zwischen Kern- und Mischgebieten nicht immer zweifelsfrei möglich ist und zudem die Systematik der DIN 18005 mit unterschiedlichen Orientierungswerten für Kern- und Mischgebiete in Anbetracht der einheitlichen Grenzwerte der 16. BImSchV und der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung, die Wohnnutzung in Kerngebieten zu stärken, überholt scheint, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an allen Fassadenabschnitten, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag überschritten werden, passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt unabhängig davon, ob sich an den jeweiligen Fassadenabschnitten eine wesentliche Pegelerhöhung durch die Planung ergibt und in der Folge den Eigentümern Kosten für die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen zu erstatten sind.

### **Gewerbelärm: Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen für den Betrieb am Tag**

Zur Einhaltung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm am Tag sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Folgenden werden exemplarisch Maßnahmen aufgezeigt, mit denen nach dem gegenwärtigen Stand der Planungen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft erreicht werden kann.

Zur Reduzierung der Gewerbelärmeinwirkung in der Luisenstraße wird für die Decken innerhalb der Ein- bzw. Ausfahrt zu den Parkdecks eine Akustikdecke mit einem mittleren Absorptionsgrad von  $\alpha = 0,7$  berücksichtigt. Zusätzlich werden die Außenwände der beiden Parkdecks im OG 2 und OG 3 auf über der Pkw- Ein- und Ausfahrt (Toröffnung) auf eine Länge von jeweils 30 m geschlossen ausgeführt. Die Gewerbelärmeinwirkung in der Casinostraße werden durch das Schließen von 25 m breiten Teilabschnitten der Außenwände der Parkdecks im OG 2 und im OG 3 über der Toreinfahrt zur Anlieferung reduziert.

Mit den aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen wird der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) am Tag an allen Immissionsorten in der Umgebung des geplanten Vorhabens eingehalten.

### **Gewerbelärm: Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen für den Betrieb in der Nacht**

Mit den Lärmschutzmaßnahmen für den Tagzeitraum wird der Immissionsrichtwert Nacht für seltene Ereignisse in Kern- und Mischgebieten nach TA Lärm von 55 dB(A) entlang der Casino-, Luisen- und Viktoriastraße überschritten. Zur Einhaltung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für seltene Ereignisse in der Nacht sind daher zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Als zusätzliche Schallschutzmaßnahme zur Reduzierung der Schallabstrahlung der offenen Wandteile der Parkdecks in OG 2 und im OG 3 wird die Verkleidung der Decken der beiden Parkdecks mit Akustikdeckenplatten mit einem mittleren Absorptionsgrad von  $\alpha = 0,5$  vorgeschlagen.

Mit den zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen ergeben sich an der Casinostraße Beurteilungspegel von bis zu 52,6 dB(A), an der Viktoriastraße von bis zu 50,8 dB(A) und an der Luisenstraße von bis zu 53,6 dB(A). Der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse in der Nacht von 55 dB(A) wird an diesen Immissionsorten eingehalten.

An der Luisenstraße 1-3 gegenüber der geplanten Ein- und Ausfahrt ergibt sich auch mit den genannten Maßnahmen ein Beurteilungspegel von 60,2 dB(A). Der Immissionsrichtwert von

---

**Begründung**

55 dB(A) der TA Lärm wird hier deutlich überschritten. Pegelbestimmend ist hier der Anteil der Toröffnung der Ein- und Ausfahrt sowie der Fahrten der Pkw vor dem Gebäude. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen an der Einfahrt, wie etwa schallabsorbierende Verkleidungen an den Wänden oder die Begrenzung der Durchfahrthöhe der Einfahrt auf 2 m führen zu einer weiteren Verringerung der Schallabstrahlung der Toröffnung um bis zu 2 dB(A). Auch mit diesen Maßnahmen verbleibt eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von mindestens 3 dB(A). Weitere Pegelminderungen durch aktive Schallschutzmaßnahmen an diesen Schallquellen sind nicht möglich. Selbst bei einer vollständigen Schließung der Öffnungen der Parkdecks kann aufgrund der Emissionen der Ein- und Ausfahrt der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse nicht eingehalten werden.

Eine Verschiebung der Ein- und Ausfahrt in Richtung der Luisenstraße kommt ebenfalls nicht in Betracht, da in der Luisenstraße die entsprechende Länge als Rückstauraum vor der signalisierten Einmündung in die Viktoriastraße benötigt wird. Zudem würde sich der Konflikt dadurch nur verlagern, da auch weiter westlich an der Luisenstraße grundsätzlich Wohnnutzungen entstehen können.

In dem betroffenen Gebäude findet derzeit keine Wohnnutzung statt, so dass eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes in der Nacht keinen Konflikt auslöst. Ein Konflikt ergibt sich erst bei Umnutzung der derzeitigen Büro-, Praxis- und Einzelhandelsnutzung in Wohnnutzung. Für diesen Fall sollen daher passive Lärmschutzmaßnahmen an dem Gebäude festgesetzt werden. Die ohnehin zum Schutz vor Verkehrslärm von der Luisenstraße am Tag festgesetzten Schallschutzanforderungen (mindestens Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109) sind ausreichend, um im Falle einer Umnutzung zu Wohnzwecken auch in Schlafräumen bei einem Außenlärmpegel von 60 dB(A) Innenpegel von 25 dB(A) sicherzustellen. Zusätzlich sind nach den Festsetzungen Lüftungseinrichtungen für Schlafräume erforderlich.

**Luftschadstoffe:**

Die Bewältigung der planbedingten Zunahme von Luftschadstoffen kann nach der Rechtsprechung des OGV Rheinland-Pfalz grundsätzlich dem Verfahren der Luftreinhalteplanung überlassen werden. Das Gebot der Konfliktbewältigung ist erst dann verletzt, wenn absehbar ist, dass eine Verwirklichung der Planung die Möglichkeit ausschließt, die Einhaltung der Grenzwerte mit den Mitteln der Luftreinhalteplanung zu sichern.

Für Straßenabschnitte mit einer NO<sub>2</sub>-Gesamtbelastung bis ca. 43 µg/m<sup>3</sup> kann in beiden Planfällen (Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall) eine Reduktion der Belastung ab 2010 innerhalb von 5 Jahren allein durch die zu erwartende Reduktion der Hintergrundbelastung (konservativ ca. 1 µg/m<sup>3</sup>) sowie eine Abnahme der Kfz-Emissionen ohne weiteres erreicht werden. Für Immissionsabschnitte mit NO<sub>2</sub>-Immissionen über 43 µg/m<sup>3</sup> sind zusätzlich Minderungsmaßnahmen vorzusehen. Nachfolgend wird auf die voraussichtlich effizientesten Maßnahmen der Luftreinhalteplanung eingegangen.

Im Entwurfes des Luftreinhalteplans Koblenz in der Fassung 21.10.08 sind folgende Maßnahmen genannt, die bezogen auf den Kfz-Verkehr ein deutliches Reduktionspotential der Zusatzimmissionsbelastung für die Jahresmittelwerte von NO<sub>2</sub> und PM10 im Bereich des Untersuchungsgebietes aufweisen:

- Maßnahme M 7 („Beschaffung von neuen Bussen mit Dieselpartikelfiltern und Abgasentstickung im Rahmen von Ersatzbeschaffungen“)
- Maßnahme M 1 („Verschärfung Abgasnormen für Kfz“)
- Maßnahme M 17 („Verkehrsbeschränkung für Lkw“)

---

**Begründung**

Die Stadt Koblenz geht nach aktuellem Kenntnisstand mit einer ausreichenden Prognosesicherheit davon aus, dass die Minderungspotentiale der oben aufgeführten Maßnahmen des Luftreinhalteplans ausreichen werden, um die Grenzwerte der 22. BImSchV an den Belastungsschwerpunkten einhalten zu können. Soweit es in Zukunft trotz dieser bisher festgelegten Maßnahmen des Luftreinhalteplans zu Grenzwertüberschreitungen kommen würde, können und werden weitere Minderungsmaßnahmen im Rahmen einer Aktualisierung/ Fortschreibung des Luftreinhalteplans ergriffen.

In einer ersten Abschätzung wurde bereits festgestellt, dass sich allein durch die Maßnahme M 7 Minderungspotentiale ergeben, die die Einhaltung der Grenzwerte an den Straßenabschnitten, an denen die Immissionsbelastung durch die Planung wesentlich erhöht wird, annähernd ermöglichen.

Die Stadt Koblenz ist darüber hinaus bereits in aktuellen Gesprächen mit dem Land Rheinland-Pfalz (z.B. als Konzessionsbehörde) und den verschiedenen Linienverkehrsunternehmen im Hinblick auf die Beschaffung von neuen Bussen mit emissionsmindernder Technik im Rahmen von Ersatzbeschaffungen, Vorgaben bei Konzessionsvergaben und Ausschreibungen. Die Stadt Koblenz schreibt weiterhin derzeit den Nahverkehrsplan fort. Dieser wird Aussagen zu Umweltstandards und zur Aufwertung des ÖPNV treffen. Die Stadt Koblenz setzt sich somit im Rahmen ihrer Möglichkeiten ein, dass zukünftig die Grenzwerte der 22. BImSchV an den Belastungsschwerpunkten eingehalten werden können.

## **9.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

### **9.9.1 Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche**

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen durch Geräusche nach Abschluss des Planverfahrens unterrichtet die für den Vollzug des Immissionsschutzrechts zuständige Behörde (SGD-Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht) die Gemeinde, wenn nach den ihr vorliegenden Erkenntnissen durch Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden und gegebenenfalls welche Schritte die Behörde zum Vollzug des Immissionsschutzrechts beabsichtigt.

Liegen der Gemeinde ihrerseits Anhaltspunkte dafür vor, dass durch Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, teilt sie dies der Behörde mit.

### **9.9.2 Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe**

Die Stadt Koblenz ist gesetzlich zur Luftreinhalteplanung verpflichtet. Hierzu hat die Stadt Koblenz aktuell am „Luftqualitätsplan Koblenz 2008 – 2015“ des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz mitgewirkt, der im Entwurf vorliegt. Im Rahmen der Luftreinhalteplanung ist eine regelmäßige Erfolgskontrolle der Maßnahmen im Hinblick auf die Einhaltung der Grenzwerte vorzunehmen. An Messstationen im Stadtgebiet wird die Luftqualität dauerhaft überwacht. Somit ist im Rahmen der Luftreinhalteplanung die Überwachung der Umweltsituation grundsätzlich sichergestellt.

Begründung

## 9.10 Zusammenfassung Umweltbericht

### **Landschaft, Naturschutz und Landespflege:**

Der Zentralplatz in Koblenz soll auf der Grundlage des Ergebnisses eines städtebaulichen Entwurfes zeitgemäß umgestaltet werden. Zur Schaffung von Baurecht und zur Festlegung von Art und Maß der Bebauung und der erforderlichen Begrünungsmaßnahmen sowie zur Umsetzung ökologischer Ziele hat die Stadt Koblenz die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Durch den Bauleitplan werden bezogen auf den status-quo keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt hervorgerufen. Eine partielle Verbesserung erfolgt im Hinblick auf die innerhalb des MK-Baugebietes vorgesehene Sanierung der bisher verbliebenen Altlastenbereiche.

Erklärtes Ziel der Umgestaltung ist u.a. eine Verbesserung der innerstädtischen Situation bezüglich der Emissionen aus Verkehr sowie die Schaffung attraktiver Freiräume für die Bevölkerung und die Besucher der Stadt. Entsprechend sieht der Bebauungsplan eine Umorientierung der Erschließung unter Stärkung der Funktion von Straßenräumen für Fußgänger vor. Hierzu werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter (Ausbau-) Bereich festgesetzt. Die Verbindungen zwischen einzelnen Stadtquartieren können verbessert und die Nutzungsfunktion für Fußgänger gestärkt werden. Kleine Platzräume und Aufenthaltsbereiche tragen dem Ziel ebenso Rechnung, wie ein großer zusammenhängender Platz, der sich für verschiedene Nutzungen eignet. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche soll die Einrichtung eines Kulturbaus im Kernbereich der Innenstadt vorbereiten, was zusätzlich zu einer Belebung der Innenstadt führt.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude tragen zu einem der Tradition des Ortes entsprechenden Städtebau bei. Der moderne solitär wirkende Baukörper des neuen Kulturbaus und das obere Parkdeck des Geschäftshauses werden in der Stadtaufsicht wahrnehmbar sein. Insofern rücken ggf. auch abgestellte PKW ins „Landschaftsbild“. In der Innenstadt ist die Stadtaufsicht aber bereits durch Flachdächer und technische Aufbauten der Geschäftshäuser bereits erheblich vorgeprägt, so dass sich dieses Vorhaben nicht wesentlich vom Bestand unterscheiden wird.

Die Anordnung der im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen wird aufgrund der begrenzten Anzahl nur bedingt dazu beitragen, den Zentralplatz verstärkt in das Grünsystem der Stadt einzubinden. Die Neupflanzung von Bäumen stellt einen Teilersatz der Funktionen entfallender Gehölzbestände dar. Im Plangebiet befinden sich aktuell 19 Bäume, von denen 2 ältere Hochstämme an der Casinostraße als erhaltenswert eingestuft wurden. Das derzeitige Grünvolumen des Baumbestand beträgt ca. 3.049 m<sup>3</sup>. Bis auf zwei Kugelahorn-Bäume an der Gymasialstraße werden voraussichtlich alle Bäume, d.h. ein Grünvolumen von ca. 3.029 m<sup>3</sup>, entfallen. Bei der Beurteilung des verbleibenden Defizits muss aber auch beachtet werden, dass die Bäume, die sich aktuell auf der Platzfläche oberhalb der Zentralplatztiefgarage befinden, aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen nur noch eine geringe Lebenserwartung von ca. 10 Jahren haben.

Die beiden älteren Bäume an der Casinostraße (Baum Nr. 14 und Nr. 15) befinden sich in einem Bereich, der für die Erschließung der Bauflächen erforderlich ist. Alle anderen Bäume (überwiegend Blauglocken- und Trompetenbäume) erfüllen aktuell Funktionen im städtischen Klimahaushalt. Ihre ästhetische Bedeutung ist allenfalls darin zu sehen, dass sie ein Dokument der Gestaltungsprinzipien der sechziger Jahre des 20. Jahrhunderts sind. Zum Ausgleich des

## Begründung

entfallenden Baumbestandes ist die Neupflanzung von 24 Bäumen 1. und 2. Ordnung vorgesehen, wobei ausdrücklich festgesetzt wird, dass kleinkronige Sorten der Grundarten nicht zulässig sind. Die Neupflanzung dient als Maßnahme zur Minderung und zum Ausgleich stadtklimatischer Bedingungen. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass durch die Neugestaltung im Hinblick auf Aspekte der Erholungsvorsorge sowie der Schaffung von attraktiven städtischen Freiräumen Verbesserungen erreicht werden. Es verbleibt kurz- bis mittelfristig ein Defizit hinsichtlich der Klimaausgleichsfunktion von Bäumen mit einem Grünvolumen von 1.829 m<sup>3</sup>, das durch die Pflanzung von weiteren Bäumen im Rahmen der Freianlagenplanung des Zentralplatzes (insbesondere im Bereich des Trichterplatzes) sowie im Rahmen des Masterplanes-Grün der Stadt Koblenz im Innenstadtbereich ausgeglichen werden soll. Durch die festgesetzte horizontale und vertikale Begrünung wird aber als zusätzlicher Ausgleich ein Grünvolumen von ca. 1.720 m<sup>3</sup> neu geschaffen.

### **Artenschutz:**

Mit der Beseitigung der Catalpa auf dem Clemensplatz (Baum Nr. 3) besteht die Gefahr, dass eine potentielle Lebensstätte von Fledermäusen verloren geht. Es werden entsprechende Maßnahmen des Naturschutzes getroffen, um das Eintreten des Verbotstatbestands nach § 42, Abs. 1 auszuschließen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Bewahrung des günstigen Erhaltungszustandes (Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) treten die Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG nicht ein.

### **Verkehrslärmeinwirkungen:**

Im gesamten Untersuchungsgebiet ergeben sich im Prognose-Planfall erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen von den bestehenden Straßen. An den straßenzugewandten Fassaden der meisten bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden im Prognose-Planfall die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag in Mischgebieten bzw. von 65 dB(A) am Tag in Kerngebieten überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kern- und Mischgebiete werden ebenfalls an den meisten Gebäuden überschritten.

Nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 soll, wenn sich die Orientierungswerte nicht einhalten lassen, ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen geschaffen und planungsrechtlich abgesichert werden. Daher werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an allen Fassadenabschnitten, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag überschritten werden, passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt unabhängig davon, ob sich an den jeweiligen Fassadenabschnitten eine wesentliche Pegelerhöhung durch die Planung ergibt und in der Folge den Eigentümern Kosten für die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen zu erstatten sind.

### **Gewerbelärm:**

Zur Einhaltung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm am Tag sind aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Mit den gutachterlich aufgeführten aktiven Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Einzelhandelsvorhabens wird der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) am Tag an allen Immissionsorten in der Umgebung des geplanten Vorhabens eingehalten. Mit den gutachterlich aufgeführten aktiven Lärmschutzmaßnahmen für den Tagzeitraum wird der Immissionsrichtwert Nacht für seltene Ereignisse in Kern- und Mischgebieten nach TA Lärm von 55 dB(A) entlang der Casino-, Luisen- und Viktoriastraße überschritten. Zur Einhaltung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für seltene Ereignisse in der Nacht sind daher zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Als zusätzliche Schallschutzmaßnahme zur Reduzierung der Schallabstrahlung der offenen Wandteile der Parkdecks in OG 2 und im OG 3 wird die Verkleidung der Decken der beiden Parkdecks mit Akustikdeckenplatten mit einem mittleren Absorptionsgrad von  $\alpha = 0,5$

---

**Begründung**

vorgeschlagen. Mit den zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen ergeben sich an der Casinostraße Beurteilungspegel von bis zu 52,6 dB(A), an der Viktoriastraße von bis zu 50,8 dB(A) und an der Luisenstraße 38 von 53,6 dB(A). Der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse in der Nacht von 55 dB(A) wird an diesen Immissionsorten eingehalten.

An der Luisenstraße 1-3, gegenüber der geplanten Ein- und Ausfahrt, ergibt sich auch mit den genannten Maßnahmen ein Beurteilungspegel von 60,2 dB(A). Der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird hier deutlich überschritten.

Pegelbestimmend ist hier der Anteil der Toröffnung der Ein- und Ausfahrt sowie der Fahrten der Pkw vor dem Gebäude. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen an der Einfahrt, wie etwa schallabsorbierende Verkleidungen an den Wänden oder die Begrenzung der Durchfahrts Höhe der Einfahrt auf 2 m führen zu einer weiteren Verringerung der Schallabstrahlung der Toröffnung um bis zu 2 dB(A). Auch mit diesen Maßnahmen verbleibt eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von mindestens 3 dB(A). Weitere Pegelminderungen durch aktive Schallschutzmaßnahmen an diesen Schallquellen sind nicht möglich. Selbst bei einer vollständigen Schließung der Öffnungen der Parkdecks kann aufgrund der Emissionen der Ein- und Ausfahrt der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse nicht eingehalten werden.

Eine Verschiebung der Ein- und Ausfahrt in Richtung der Luisenstraße kommt ebenfalls nicht in Betracht, da in der Luisenstraße die entsprechende Länge als Rückstauraum vor der signalisierten Einmündung in die Viktoriastraße benötigt wird. Zudem würde sich der Konflikt dadurch nur verlagern, da auch weiter westlich an der Luisenstraße grundsätzlich Wohnnutzungen entstehen können.

In dem betroffenen Gebäude findet derzeit keine Wohnnutzung statt, so dass eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes in der Nacht keinen Konflikt auslöst. Ein Konflikt ergibt sich erst bei Umnutzung der derzeitigen Büro-, Praxis- und Einzelhandelsnutzung in Wohnnutzung. Für diesen Fall sollen daher passive Lärmschutzmaßnahmen an dem Gebäude festgesetzt werden. Die ohnehin zum Schutz vor Verkehrslärm von der Luisenstraße am Tag festgesetzten Schallschutzanforderungen (mindestens Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109) sind ausreichend, um im Falle einer Umnutzung zu Wohnzwecken auch in Schlafräumen bei einem Außenlärmpegel von 60 dB(A) Innenpegel von 25 dB(A) sicherzustellen. Zusätzlich sind nach den Festsetzungen Lüftungseinrichtungen für Schlafräume erforderlich.

**Luftschadstoffe:**

Die Bewältigung der planbedingten Zunahme von Luftschadstoffen kann nach der Rechtsprechung des OGV Rheinland-Pfalz grundsätzlich dem Verfahren der Luftreinhalteplanung überlassen werden. Das Gebot der Konfliktbewältigung ist erst dann verletzt, wenn absehbar ist, dass eine Verwirklichung der Planung die Möglichkeit ausschließt, die Einhaltung der Grenzwerte mit den Mitteln der Luftreinhalteplanung zu sichern.

Für Straßenabschnitte mit einer NO<sub>2</sub>-Gesamtbelastung bis ca. 43 µg/m<sup>3</sup> kann in beiden Planfällen (Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall) eine Reduktion der Belastung ab 2010 innerhalb von 5 Jahren allein durch die zu erwartende Reduktion der Hintergrundbelastung (konservativ ca. 1 µg/m<sup>3</sup>) sowie eine Abnahme der Kfz-Emissionen ohne weiteres erreicht werden. Für Immissionsabschnitte mit NO<sub>2</sub>-Immissionen über 43 µg/m<sup>3</sup> sind zusätzlich Minderungsmaßnahmen vorzusehen. Nachfolgend wird auf die voraussichtlich effizientesten Maßnahmen der Luftreinhalteplanung eingegangen.

### Begründung

Im Entwurf des Luftreinhalteplans für die Stadt Koblenz in der Fassung vom 21.10.08 (Entwurf) sind folgende Maßnahmen genannt, die bezogen auf den Kfz-Verkehr ein deutliches Reduktionspotential der Zusatzimmissionsbelastung für die Jahresmittelwerte von NO<sub>2</sub> und PM10 im Bereich des Untersuchungsgebietes aufweisen:

- Maßnahme M 7 („Beschaffung von neuen Bussen mit Dieselpartikelfiltern und Abgasentstickung im Rahmen von Ersatzbeschaffungen“)
- Maßnahme M 1 („Verschärfung Abgasnormen für Kfz“)
- Maßnahme M 17 („Verkehrsbeschränkung für Lkw“)

Die Stadt Koblenz geht nach aktuellem Kenntnisstand mit einer ausreichenden Prognosesicherheit davon aus, dass die Minderungspotentiale der oben aufgeführten Maßnahmen des Luftreinhalteplans ausreichen werden, um die Grenzwerte der 22. BImSchV an den Belastungsschwerpunkten einhalten zu können. In einer ersten Abschätzung wurde bereits festgestellt, dass sich allein durch die Maßnahme M 7 Minderungspotentiale ergeben, die die Einhaltung der Grenzwerte an den Straßenabschnitten, an denen die Immissionsbelastung durch die Planung wesentlich erhöht wird, annähernd ermöglichen.

Die Stadt Koblenz ist darüber hinaus bereits in aktuellen Gesprächen mit dem Land Rheinland-Pfalz (z.B. als Konzessionsbehörde) und den verschiedenen Linienverkehrsunternehmen im Hinblick auf die Beschaffung von neuen Bussen mit emissionsmindernder Technik im Rahmen von Ersatzbeschaffungen, Vorgaben bei Konzessionsvergaben und Ausschreibungen. Die Stadt Koblenz schreibt weiterhin derzeit den Nahverkehrsplan fort. Dieser wird Aussagen zu Umweltstandards und zur Aufwertung des ÖPNV treffen. Die Stadt Koblenz setzt sich somit im Rahmen ihrer Möglichkeiten ein, dass zukünftig die Grenzwerte der 22. BImSchV an den Belastungsschwerpunkten eingehalten werden können.

Aufgestellt  
Koblenz, Mai 2009

Kocks Consult GmbH  
Beratende Ingenieure