

Bebauungsplan Nr. 43:

„Fläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades Horchheim“

22.05.2017

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 43: „Fläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades Horchheim“

0. Vorbemerkung / Planungsinhalt

Dem bekannt gemachten Bauleitplan ist eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit Planungsalternativen gewählt wurde.

Die Stadt Koblenz plant die städtebauliche Neuordnung der ca. 1,7 ha großen Fläche im Bereich des ehemaligen "Soldatenschwimmbades" im Stadtteil Horchheim. Der überwiegende (nördliche) Teil des Plangebietes war in der Vergangenheit eine Liegenschaft der Bundeswehr mit Nutzung als Freibad. Bis zum Herbst 1990 war dieses Schwimmbad in Betrieb. Im April 1991 wurde die Fläche des Schwimmbades an das Bundesvermögensamt abgegeben; im Mai 1993 hat die Stadt Koblenz die Fläche angekauft. Seit der Schließung des Bades lag die Fläche brach und das Schwimmbad verfiel. Im Jahr 2012 wurden sämtlichen baulichen Anlagen des Schwimmbades abgerissen und rückgebaut. Auf Basis eines kommunalen Auslobungsverfahrens „Schwimmbad Horchheim“ wurde durch den Rat der Stadt Koblenz am 06.02.2015 der Verkauf der im Plangebiet befindlichen städtischen Grundstücke an den Investor PLB Provinzial-Leben-Baubetreuungs-GmbH (im Folgenden PLB genannt) sowie die Umsetzung der konzeptionellen Ideen des Investors in eine verbindliche Bauleitplanung beschlossen. Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fortgeschriebene und vertiefte städtebauliche Entwurf zum „Wohnpark Horchheim“ sieht eine Wohnbebauung mit „Punkthäusern“ vor.

Am 13.11.2015 wurde der Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat aufgrund der Planungskonkretisierung neu gefasst. Am 01.06.2016 erfolgte daraufhin eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgten vom 06.02.2017 bis zum 08.03.2017. Da die Anregungen aus der Offenlage kein erneutes Beteiligungsverfahren begründeten, wurde der Bebauungsplan von dem Rat der Stadt Koblenz in der Sitzung vom 18.05.2017 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 20.09.2017 mit ortsüblicher Bekanntmachung in der Rhein-Zeitung rechtskräftig.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43: „Fläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades Horchheim“, wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Folgende vorliegende Quellen, Gutachten, Literatur wurden u.a. für die Umweltprüfung ausgewertet:

- Landesentwicklungsprogramm IV
- Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2006)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald Entwurf 2011 (RROP Entwurf 2011)
- Wirksamer Flächennutzungsplan (FNP)
- Landschaftsplan der Stadt Koblenz, GFL 2007
- Pflege- und Entwicklungsplanung „Am Angelberg“, GFL 1995
- Schutzgebietskonzeption für das Stadtgebiet von Koblenz, GFL 2004
- Artenschutzrechtliche Begutachtung zum Abriss des ehemaligen Schwimmbades in Koblenz-Horchheim, Grontmij 2010
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, Peutz Consult, 2016

Bebauungsplan Nr. 43:
„Fläche des ehemaligen Soldaten-schwimmbades Horchheim“

23.05.2017

7

- Landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan, Planungsbüro Baudisch, 2016
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Grontmij GmbH, 2016
- Bebauungsplan Nr. 43: „Fläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades Horchheim“, Luftschadstoffuntersuchung, Kocks Consult GmbH 2016
- Verkehrserhebung zum Bebauungsplan Nr. 43 „Fläche des ehemaligen Soldaten-schwimmbades Horchheim“, Kocks Consult GmbH 2016
- Klimagutachten zum Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Koblenz, SPACETEC Steinicke & Streifeneder, Umweltuntersuchungen, Freiburg 2016

Die durch den B-Plan für zulässig erklärten Nutzungen, deren Wirkfaktoren und potenzielle Auswirkungen sind generell bekannt bzw. in dieser Planungsstufe hinreichend abschätzbar. Folgende örtliche Erhebungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurden durchgeführt:

„Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Heuschrecken, Tagfalter, Avifauna und Fledermäuse faunistisch erfasst. Folgende relevante Artengruppen wurden als Grundlage für den Fachbeitrag Artenschutz erfasst:

1. *Fledermäuse: Erhebung der auftretenden Arten sowie Prüfung auf besetzte Lebensstätten unter Einsatz des Fledermausdetektors (4 Begehungen zwischen April und September 2012), Bestimmung der Arten durch computergestützte Analyse (Batsound) aufgenommener Fledermausrufe*
2. *Haselmaus: Suche nach typischen Nestern in Gehölzen und Nistkästen sowie Suche nach Fraßspuren an Haselnüssen (1 Begehung im März 2012)*
3. *Vögel: qualitative Erfassung der Brutvögel und Nahrungsgäste inkl. Eulen und Spechte (6 Begehungen zwischen März und Juli 2012)*
4. *Reptilien: Suche nach Individuen (3 Begehungen zwischen April und September 2012)*
5. *Heuschrecken: Erhebung der vorkommenden Arten durch Rufnachweis und Keschern (3 Begehungen zwischen Mai und September 2012)“*

Die Erfassungsdaten sind zum Abgabetermin des Gutachtens somit 4 Jahre alt und damit hinreichend aktuell. Weiterhin diene eine umfassende Schalltechnische Untersuchung als Basis der Umweltprüfung. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten. Die Datenbasis für die vorgenommene Umweltprüfung wird somit insgesamt als aktuell und ausreichend beurteilt. Hinsichtlich der hier relevanten Ziele des Umweltschutzes wurden gutachterlich die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne sowie sonstige Vorschriften und Regelwerke ausgewertet bzw. beachtet. Zur Umweltvorsorge und zum Ausgleich von planungsbedingten Auswirkungen (im Sinne von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen) wurden im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan (Planungsbüro Baudisch 2016) und im „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Grontmij GmbH 2016“ naturschutz- und artenschutzrechtliche Anforderungen an den Bebauungsplan formuliert, die eine möglichst umweltverträgliche Bebauung gewährleisten sollen. Diese Maßnahmenvorschläge werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, Belange des Natur- und Artenschutzes, erhebliche Umweltauswirkungen der Planung/ des Vorhabens: Nach Durchführung der im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die Festsetzungen von Bepflanzungsmaßnahmen sowie die Festlegung von zeitlich vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz werden die Belange des Natur- und Artenschutzes beachtet.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren ergingen seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen und Hinweise zu den Themen Landesarchäologie / Erdschichte, Verkehrsbelange B 42, Hochspannungs- und Wasserversorgungsleitungen, Vorkommen von Kampfmitteln, Empfehlungen zur Orientierung am "Leitfaden Farbkultur" und "Leitfadens Baukultur", Bergbau / Altbergbau, Boden- und Baugrund, mineralische Rohstoffe, die zur Kenntnis genommen wurden.

Eine abwägungsrelevante **Stellungnahme** erfolgte **aus der Öffentlichkeitsbeteiligung** nach § 3 (2) BauGB zur Thematik "Betroffenheit von Nachbarschaftsbelangen" (Stichworte: Verschattungswirkungen des benachbarten Grundstücks durch neue Baukörper, Verlust der Privatsphäre durch Einsichtsmöglichkeiten von Bewohnern der Neubebauung, Lärmbelastung durch die geplante Tiefgarage, Höhe der Baukörper der Neubebauung und Wertverlust durch die o.a. befürchteten Beeinträchtigungen). Diesen vorgetragenen Belangen wurden im Rahmen der städtebaulichen Abwägung nicht gefolgt, da insbesondere bei Einhaltung der Abstandsflächen nach der Landesbauordnung eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme im Hinblick auf die Belichtung, Belüftung und Besonnung in aller Regel ausscheidet. Weiterhin kann aufgrund des vorhandenen, ausreichenden Sozialabstands ein planungsrechtliche Rücksichtslosigkeit sicher ausgeschlossen werden kann.

Für eine privat genutzte Wohnanlagen-Tiefgarage sind die technisch-rechnerisch ermittelte Immissionswerte und die Einhaltung von Immissionsrichtwerten der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete nicht ausschlaggebend. Dennoch wurde im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan auch eine Prognose und Bewertung des Neubaus der Erschließungsstraße und der drei geplanten Tiefgaragenein- und -ausfahrten im Hinblick auf die bestehenden (inkl. des Anregenden) und geplanten Nutzungen durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (am Tag und in der Nacht) eingehalten werden. Das BauGB betont in § 1 Abs. 5 Satz 3 den Vorrang der Innenentwicklung und begründet so den Vorrang integrierter Entwicklungen mit höherer Verdichtung gegenüber flächenverbrauchenden Maßnahmen im Außenbereich. Dieses Planungsziel wird auch im vorliegenden Bebauungsplan durch die Stadt Koblenz verfolgt. Die Bauhöhe der rückwärtigen Bebauung soll (und muss) sich daher nicht der Umgebung anpassen, sondern wird aus städtebaulichen Gründen, wie in der Planbegründung dargelegt, höher gestaffelt.

Das **Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur** regte an, den Bebauungsplan im Hinblick auf die mögliche Höhenentwicklung nochmals zu überprüfen und die Traufhöhe städtebaulich zu regeln. Dieser Anregung wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Eine umfassende Überprüfung der Höhenentwicklung der geplanten Bebauung erfolgte bereits in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans. Die geplante Höhenentwicklung ist städtebaulich begründet (Nachverdichtung, Immissionsschutz etc.) und entspricht vollumfänglich den Zielen des Aufstellungsbeschlusses der Stadt Koblenz. Die im B-Plan "in zweiter Bautiefe" zulässig erklärten drei Vollgeschosse (mit der Option eines Staffelgeschosses) werden (zusätzlich zur Vollgeschossfestsetzung) über Höhenfestsetzungen begrenzt, so dass eine signifikante Erscheinung der vorgesehenen Bebauung, von wichtigen Blickbeziehungen des Rheins aus, als unwahrscheinlich erachtet wird und eine zusätzliche Traufhöhenfestsetzung städtebaulich nicht für zwingend erforderlich angesehen wird. Weiterhin teilte das Sekretariat für das Welterbe in Rheinland-Pfalz – Ministerium für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur – im Rahmen des Beteiligungsverfahrens die Bewertung der Stadt Koblenz, dass unter dem Gesichtspunkt der Welterbeverträglichkeit grundsätzlich keine Bedenken gegen die geplante Wohnbebauung beständen.

Bebauungsplan Nr. 43:
„Fläche des ehemaligen Soldaten-schwimmbades Horchheim“

23.05.2017

7

Der Anregung der **Deutschen Telekom Technik GmbH** bzgl. einer dinglichen Sicherung ihrer Anlagen im Plangebiet sowie zu ergänzenden Festsetzungen wurde zum Teil bereits im Rahmen des vorliegenden Entwurfs gefolgt. Der Anregung, in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom durch textliche Festsetzungen vorzusehen, wurde nicht gefolgt, da die als öffentliche Verkehrsanlage gewidmete Flächen keine entsprechende Festsetzung erfordern. Für textliche Festsetzungen zugunsten der Telekom innerhalb der geplanten privaten Wege fehlen ebenfalls eine städtebauliche Relevanz, ein zwingender städtebaulicher Bedarf bzw. zwingende städtebauliche Gründe.

Die bei Umsetzung der Planung resultierenden Vegetations- bzw. Waldverluste sollten nach Anregungen des **Forstamtes Koblenz** durch einen Waldausgleich (Wiederaufforstung bzw. durch waldverbessernde Maßnahmen) kompensiert werden. Dieser Anregung wurde gefolgt; sie soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt / umgesetzt werden.

Die Anregungen und Hinweise der **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord** wurden bereits im Entwurf des Bebauungsplans umfassend berücksichtigt, der rein redaktionellen Anregung zur Ergänzung der Planbegründung wurde im Rahmen der Satzungsfassung gefolgt.

3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

In der langjährigen Planungsgeschichte des Bebauungsplans Nr. 43 wurden verschiedene Bauungskonzeptionen für eine Wohnbebauung untersucht und in den kommunalen Gremien intensiv behandelt. Die in 2009 verfolgte städtebauliche Konzeption zum (alten) Aufstellungsbeschluss sah noch eine einzeilige Bebauung des Plangebiets vor. Im östlichen, rückwärtigen Plangebietsbereich sollte durch einen Lärmschutzwall der Immissionsschutz der Wohnbebauung gegenüber der B 42 gewährleistet werden.

In 2011 regte der Fachbereichsausschuss IV der Stadt Koblenz eine Modifizierung der Planung hinsichtlich von größeren Freiflächen für die Gebäude und deren Ausrichtung nach Westen an. In den in 2012 und 2013 durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen zur o.a. Planungskonzeption wurde aber festgestellt, dass bei einer offenen Bebauung und der o.a. Westorientierung gesunde Wohnverhältnisse allein durch passive Lärmschutzmaßnahmen nicht gewährleistet werden können.

In 2013 wurden von privaten Investoren eine höhere bauliche Dichte in Verbindung mit einer zweireihigen Bebauung des Plangebiets angeregt und entsprechende Konzepte in den kommunalen Gremien vorgestellt. Als wesentliche Planungsvarianten wurden bei der Weiterentwicklung der städtebaulichen Konzeption des Investors PLB zum einen die innere Erschließung, die Anlage der Stellplätze und die Lage der Lärmschutzwand untersucht. Die zunächst präferierte Erschließung mit einer durchgehend befahrbaren Ringerschließung im rückwärtigen, nördlichen und eines rückwärtigen Erschließungsstichs im südlichen Plangebietsbereich sowie einer massiven Anlage von oberirdischen Stellplatzanlagen wurde aufgegeben. Dieses erfolgte zu Gunsten der Anlage von drei Tiefgaragen und der hiermit verbundenen unterirdischen Verlagerung der mit der Bebauung verbundenen Stellplätze und Erschließungsverkehre. Hierdurch können die oberirdischen Freiflächen einer städtebaulich qualitativeren Nutzung zugeführt werden und die planungsbedingten Umweltauswirkungen gemindert werden.

Die Lage der Lärmschutzwand wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie unter Beachtung der städtebaulichen, verkehrlichen (B 42) und konstruktiven Anforderungen (insb. der bestehenden Fußgängerbrücke) in drei Untervarianten untersucht und mit der Stadtverwaltung Koblenz sowie dem hier maßgebend zu beteiligenden Straßenbaulastträger (LBM Cochem-Koblenz) hinsichtlich der prinzipiellen Umsetzbarkeit abgestimmt. Weiterhin wurden verschiede-

Bebauungsplan Nr. 43:
„Fläche des ehemaligen Soldaten-schwimmbades Horchheim“

23.05.2017

7

ne Höhenvarianten der geplanten Lärmschutzwand schalltechnisch untersucht. Die städtebaulich und lärmtechnisch präferierte Variante liegt der vorliegenden Planungskonzeption zugrunde.