

Bebauungsplan Nr. 51:

„Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“ Änderung Nr. 17

03.03.2021

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 51: „Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“, Änderung Nr. 17

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Koblenz umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,7 ha und liegt in innerstädtischer Lage an einem zentralen Einfahrtsbereich und Verkehrsnotenpunkt (Hohenfelder Straße - Am Wöllershof) der Innenstadt. Für die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 ist als bauliche Nutzung ein Kerngebiet (gemäß § 7 BauNVO) als Baugebiet vorgesehen, welches sich aus der bestehenden und geplanten Nutzung (im Untergeschoss eine Tiefgarage, Handelsflächen und Büroflächen im Erdgeschoss sowie in den Obergeschossen Hotelnutzung) sowie aus den für das Quartier verfolgten städtebaulichen Zielen ergibt.

Am 13.12.2019 erfolgte der Aufstellungsbeschluss zur 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 „Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“ durch den Stadtrat Koblenz. Durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Koblenz (ASM) wurde dann der Konzeptionsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 23.06.2020 in der Rhein-Mosel-Halle. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgten vom 30.09.2020 bis zum 06.11.2020. Da kleinräumige Planänderungen erforderlich wurden, erfolgte eine erneute, zeitlich verkürzte und auf die Änderungsinhalte eingeschränkte erneute Planoffenlage in der Zeit vom 06.01.2021 bis zum 19.01.2021. Am 11.03.2021 wurde der Bebauungsplan von dem Rat der Stadt Koblenz als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 22.03.2021 mit ortsüblicher Bekanntmachung in der Rhein-Zeitung rechtsverbindlich.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51: „Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“ Änderung Nr. 17, 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:

- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017
- Wirksamer Flächennutzungsplan
- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasser.rlp.de)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)
- Vermerk Artenschutzrechtliche Untersuchung der leerstehenden Geschäftsgebäude in Koblenz, Löhrstraße 28-30, Sweco GmbH, Koblenz, 31.07.2020

Bebauungsplan Nr. 51:

„Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“ Änderung Nr. 17

03.03.2021

- Vermerk Durchführung einer Ein-/Ausflugkontrolle von Mauerseglern an den Fassaden der Geschäftsgebäude in Koblenz, Löhrstraße 28-30, Löhrstraße 28-30, Sweco GmbH, Koblenz, 31.07.2020
- Gutachten zu einer schalltechnischen Untersuchung für das Neubauprojekt Canto in 56068 Koblenz, Schalltechnischer Ingenieurbüro Pies, Boppard-Buchholz, 12.08.2020
- Bebauungsplan Nr. 51 Änderung Nr. 17 „Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“ Neubauprojekt in Koblenz – Verschattungs- und Lokalklimatisches Gutachten; Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH, Dorsten, August 2020

Die durch den B-Plan für zulässig erklärten Nutzungen, deren Wirkfaktoren und potenzielle Auswirkungen sind generell bekannt bzw. in dieser Planungsstufe hinreichend abschätzbar. Das Plangebiet umfasst einen innerstädtisch typischen "Baublock" mit einer umgebenden Blockrandbebauung und einem inneren Blockhofbereich, der als Gemeinschaftshof für Anlieferungs- und Parkzwecke dient. Das Plangebiet ist somit vollständig baulich genutzt bzw. versiegelt und verkehrlich, insbesondere durch Lärmimmissionen, zum Teil erheblich vorbelastet. Das Fehlen von begrünten Flächen bzw. von Grünstrukturen innerhalb des gesamten Baugebiets verstärkt die mit der Bebauung verbundenen Umweltauswirkungen (insb. auf das Stadtklima, hier intensiver innerstädtischer Überwärmungsbereich gemäß Landschaftsplan der Stadt Koblenz). Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung sind weiterhin keine Schutzgebiete und Schutzausweisungen gemäß §§ 7, 23 – 30, 32 BNatSchG und §§ 51, 53, 76 WHG vorhanden.

Anhand einer schalltechnischen Untersuchung wurde der Nachweis geführt, dass bei Umsetzung / Einhaltung von entsprechenden schalltechnischen Empfehlungen und Maßnahmen der Bebauungsplan und die hiermit verfolgten Bauvorhaben umsetzbar sind. Als ausgleichende Maßnahme hinsichtlich der zulässig erklärten baulichen Dichte wird eine großflächige Dachbegrünung (80% der festgesetzten Gesamtfachdachfläche, mit Ausnahme von Dachterrassen) festgesetzt. Hierbei wird örtlich eine „einfach intensive“, gärtnerisch gestaltete Dachbegrünung von großen Teilen des Gemeinschaftshofes (auf mindestens 200 m² der Dachfläche und mit mindestens 4 Gehölzanpflanzungen) zwingend festgesetzt. Weiterhin werden Fassadenbegrünungsmaßnahmen ausdrücklich empfohlen.

Durch die vorliegende Planung werden weiterhin keine nachteiligen Auswirkungen auf besonders geschützte, streng geschützte Arten und die Europäischen Vogelarten erwartet. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bzgl. Fledermäusen (Tötung von Tieren während der Bauphase) zu vermeiden, wird auf Ebene der Bauleitplanung bei einem zukünftigen Gebäudeabriss die Begleitung durch eine fachkundige Person (ökologische Baubegleitung) empfohlen.

Da durch die vorliegende Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, liegt ebenfalls kein Erfordernis für ein Monitoring vor. Bzgl. der hier insbesondere zu beachtenden Lärmschutzbefange ist im Rahmen eines konkreten Bauantrages die Umsetzung der erforderlichen schalltechnischen Maßnahmen in Form eines Schallschutznachweises gutachterlich nachzuweisen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren ergingen seitens der **Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** Stellungnahmen und Hinweise insbesondere zu den Themen „Verkehrsbefange Kreuzungsbereich am Wöllershof“, „vorhandene Infrastrukturanlagen“, „Berücksichtigung der Luftqualitätsmessstelle des Landesamtes für Umwelt“, „Landesarchäologie“ und „Aus-schöpfung der TA-Lärm Nachrichtwerte“ die planerisch beachtet bzw. zur Kenntnis genommen wurden.

Anregung zur „Neugestaltung der Unterführung zum Löhr-Center“ erfolgten im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung**. Die Stadtverwaltung Koblenz befindet sich in Abstimmung mit dem Vorhabenträger, um diese baulichen und gestalterischen Fragen im Bereich der Unterführung

Bebauungsplan Nr. 51:

„Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“ Änderung Nr. 17

03.03.2021

begleitend oder im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren zu klären. Da diese Thematik kein Planungsinhalt dieses Bebauungsplanverfahrens war und weiterhin aufgrund der Lage innerhalb einer öffentlichen Verkehrsfläche und der Eigentümerschaft sowie der Zuständigkeit der Stadt Koblenz auch nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens planerisch geregelt bzw. bewältigt werden musste, wurde die Anregung zur Kenntnis genommen.

Eine **abwägungsrelevante Stellungnahme** erfolgte aus der **Behördenbeteiligung** durch das **Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Koblenz** hinsichtlich redaktioneller Änderungen bei den Brandschutzhinweisen. Der Anregung wurde redaktionell gefolgt.

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

Der für den Geltungsbereich bisher rechtskräftige Bebauungsplan war in der Vergangenheit für ein Vorhaben konzipiert worden, welches dann aber nicht mehr realisiert wurde. Vor der vorliegenden Planungsänderung war somit weder der aktuelle Gebäudebestand, noch der geplante Geschäftshausneubau des aktuellen Investors aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vollumfänglich entwickelbar. Das o.a. Investorenvorhaben eines Eigentümers im Plangebiet ist nicht nur an den vorliegenden Grundbesitz gebunden, sondern die innerhalb des Vorhabens geplante Hotelnutzung und der -betreiber (als Hauptnutzung) erfordern bzw. fordern eine attraktive zentrale innerstädtische Lage mit sehr guter ÖPNV-Anbindung.

Das Investorenvorhaben entspricht weiterhin nicht nur den städtebaulichen Zielen der Stadt Koblenz zur Innenentwicklung, sondern trägt auch maßgeblich zu deren Umsetzung bei. Wesentliche Planungsvarianten zur einer adäquaten und zeitnahen Umsetzung der mit dem Bebauungsplan verfolgten privaten und öffentlichen Planungsziele drängen sich hier nicht auf.