

Stadt Koblenz

Bebauungsplan Nr. 69 „Schulgebiet Beatusstraße“, Änderung Nr. 4

Begründung

**Fassung für den Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB und
die Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB**

Stand: April 2020

**Bearbeitet im Auftrag der Stadt Koblenz und der
Beatus Grundstücks UG (haftungsbeschränkt) & CO. KG**



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Ing. für Bauingenieurwesen
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
Telefon 0 67 42 · 87 80 - 0
Telefax 0 67 42 · 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Aufgabenstellung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation	4
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV, Regionaler Raumordnungsplan	6
3.2 Bauleitplanung	6
3.3 Kommunales Einzelhandelskonzept	7
4. Städtebauliches Konzept	11
4.1 Ziele des Bebauungsplans	11
4.2 Verkehrserschließung und technische Erschließung	11
4.3 Vorhabensbeschreibung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung	13
4.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
4.5 Landespflegerische Festsetzungen bzw. Maßnahmen	17
4.6 Immissionsschutzmaßnahmen	18
4.7 Naturschutz und Artenschutz	26
5. Wesentliche Auswirkungen der Planung	28

Grundlagen

IMMIG VIEHMANN – GEO- UND UMWELTTECHNIK: „Koblenz, Beatusstraße 52, Neubau Wohnanlage mit Markt; Baugrunderkundung und geotechnische Beratung – Geotechnischer Bericht nach EC 7; Koblenz, 17.12.2018.

INGENIEURBÜRO VERTEC, Koblenz: Verkehrserhebung und Knotenstrombelastungen, Stand Januar 2018, in der Beatusstraße, Koblenz.

INGENIEURBÜRO VERTEC, Koblenz: Vermerk über die Verkehrsplanerische Standortuntersuchung Beatusstraße in Koblenz; Aktualisierung Planfall P2; Ermittlung Lärmeingangswerte vom 16.01.2019 und Aktualisierung Planfall P2.1; Ermittlung Lärmeingangswerte vom 19.06.2019 .

SCHALLTECHNISCHES INGENIEURBÜRO PIES: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 69 „Schulgebiet Beatusstraße, 4. Änderung“ der Stadt Koblenz, Boppard-Buchholz, 17.09.2019.

SWECO GmbH, Koblenz: Fachbeitrag Artenschutz zum Bauvorhaben im „Schulgebiet Beatusstraße“ / Koblenz: Gelände Gärtnerei Rickenbach, Koblenz, November 2019.



1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Koblenz beabsichtigt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Schulgebiet Beatusstraße“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gelände der Gärtnerei Rickenbach mit dem dort gelegenen Wohnbaugrundstück sowie Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Ein Teilbereich des bestehenden Gärtnereibetriebs soll umgenutzt werden.

Eigentümer und Straßenbaulastträger des Flurstücks 108/55, Flur 4 sowie der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Stadt Koblenz. Alle übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich in Privatbesitz.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Etablierung eines Lebensmittel-Discountmarkts mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche und einzelhandelsnaher Dienstleistungen zur Stadtteilnahversorgung, kombiniert mit der Neuanlage von zentrumsnahe Wohnraum. Über dem Discountmarkt soll eine mehrgeschossige Wohnbebauung realisiert werden.

Die Verkehrsanbindung des Discountmarktes mit den darüber liegenden Wohnungen soll über die Beatusstraße erfolgen. Über diese Zufahrt soll auch das im allgemeinen Wohngebiet (WA) geplante Mehrfamilienhaus östlich der Wendeanlage am Ende der Schaefferstraße erschlossen werden. Die fußläufige Anbindung des WA soll auch von der Schaefferstraße aus erfolgen.

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 69 Baugebiet „Schulgebiet Beatusstraße“ aus dem Jahr 1968 setzt im betroffenen Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie, im Bereich der Beatusstraße, öffentliche Verkehrsflächen fest. Von einer Entwicklung der betroffenen Fläche als Schulstandort wurde aufgrund zwischenzeitlich erfolgter anderweitiger (Standort-)Planungen und Umsetzungen Abstand genommen. Bereits zur Bebauungsplanaufstellung von 1968 stellt sich der Geltungsbereich bis heute als gewerblich genutzte Gärtnereibetriebsfläche dar.

Mit der angestrebten Umnutzung des Standorts wird übergeordneten sowie konkreten städtebaulichen Zielen entsprochen. Einerseits wird dem innenstadtnahen Wohnraumbedarf Rechnung getragen, andererseits werden die Ziele und Entwicklungspotentiale aus der beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2016 umgesetzt, nach der Ansiedlungsmöglichkeiten eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes zur spürbaren Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Goldgrube geprüft werden sollen.



2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gegenüber dem Hauptfriedhof der Stadt Koblenz an der Beatusstraße im südlichen Randbereich des Stadtteils „Goldgrube“. Nördlich, westlich und östlich des Plangebiets erstrecken sich die großflächigen und einwohnerstarken Wohnquartiere der Stadt Koblenz.

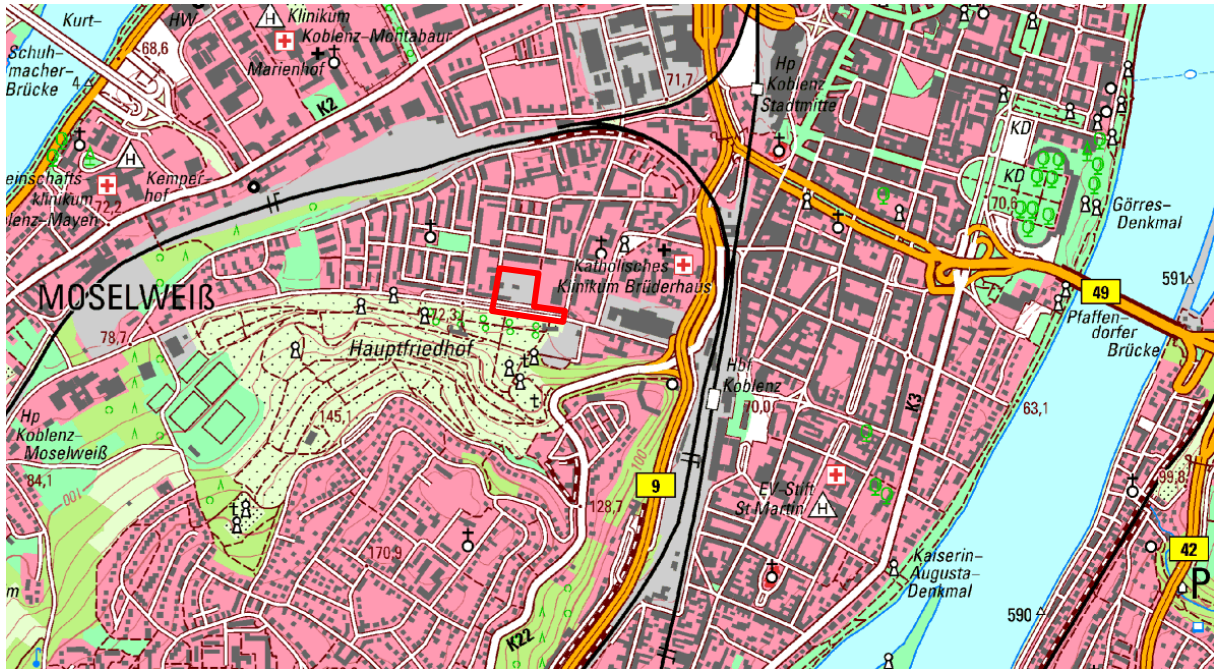


Abbildung 1: Lageübersicht des Bebauungsplans (unmaßstäblich)

©GEO-Basis DE

Der ca. 1,48 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die folgende Flurstücke der Flur 4: 108/55 (teilweise), 135/29, 135/33, 135/36-39, 135/41 (teilweise), 135/43-44 sowie 139/4 (teilweise).

Folgende Flurstücke befinden sich im Privateigentum:

135/33, 135/36-39, 135/43-44.

Folgende Flurstücke befinden sich im öffentlichen Eigentum:

108/55, 135/29, 135/41, 139/4.

Östlich des Geltungsbereichs grenzt ein öffentlicher Bolzplatz an, dessen Nutzung bzw. Funktion nicht in Verbindung mit dem noch weiter östlich befindlichen öffentlichen Hallenbad (Beatusbad) steht. Die nördliche Grenze des Plangebiets wird durch das 1,5 m breite Flurstück des öffentlichen Fußwegs 139/4 gebildet, der u. a. zur Andienung der Gartenflächen südlich der Gebäude an der Straße „In der Goldgrube“ dient. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Schaefferstraße.

Den Großteil des Plangebiets bildet das Betriebsgelände der Gärtnerei Rickenbach. In der südwestlichen Ecke des Plangebiets wurden entlang der Beatusstraße Verkaufsräume für Blumen, Floristik, Gartenpflege und Gartendekoration sowie ein überdachtes Ausstellungsgelände für Pflanzen errichtet. Auf der straßenabgewandten Seite grenzen Gewächshäuser an, die nördlich der Verkaufsräume als feste Stahl-Glas-Konstruktionen, in der östlichen Hälfte des Plangebiets als Folientunnels errichtet wurden. An der Schaefferstraße steht ein langgezogenes Lagergebäude, welches das Gärtnereigelände zum Straßenraum der Schaefferstraße abschirmt.



Im Westen des Gärtneriegeländes existiert bereits ein Wohnhaus (Schaefferstraße 21) mit Nebengebäuden. Ansonsten sind im Geltungsbereich noch einige, dem Gärtneriebetrieb zugeordnete Nebenanlagen (z. B. Lagerschuppen, Gewächshäuser) vorhanden.

Die Freiflächen werden durch Beetflächen und Pflanzkästen eingenommen, die je nach Saison mit unterschiedlichen Beetpflanzen bestellt werden. Daneben existieren Flächen mit angepflanzten Ziergehölzen, die regelmäßig verschult werden. Nördlich der Lagerhalle wächst eine Reihe höherer Fliederbüsche und Schnittweiden.

Vor allem entlang des nördlichen Grundstücksrands haben sich im Lauf der Zeit durchgewachsene Sträucher und Obstbaum-Halbstämme etabliert, die das Plangebiet zu den nördlich angrenzenden Gartenflächen abschirmen.

Wüchsige Bäume mit Stammdurchmessern von mehr als 30 cm kommen im Plangebiet, mit Ausnahme eines Walnussbaums in der nordwestlichen Plangebietsecke, nicht vor.



3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV, Regionaler Raumordnungsplan

Entsprechend den Aussagen des Landesentwicklungsprogramms IV (2008) und des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (2017) liegt die Stadt Koblenz in einem hoch verdichteten Raum und ist als Oberzentrum ausgewiesen.

Der RROP erhält für die Stadt Koblenz folgende Vorgaben:

- Oberzentrum,
- Festigung der polyzentrischen Struktur,
- weiterer Ausbau der oberzentralen Funktionen,
- bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

Auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung wird das Thema der Innenentwicklung zunehmend bedeutsam. Im vorgesehenen Plangebiet bieten sich hierfür geeignete Potenziale, wie die gegenständliche Bauleitplanung belegt.

3.2 Bauleitplanung

3.2.1 Flächennutzungsplanung

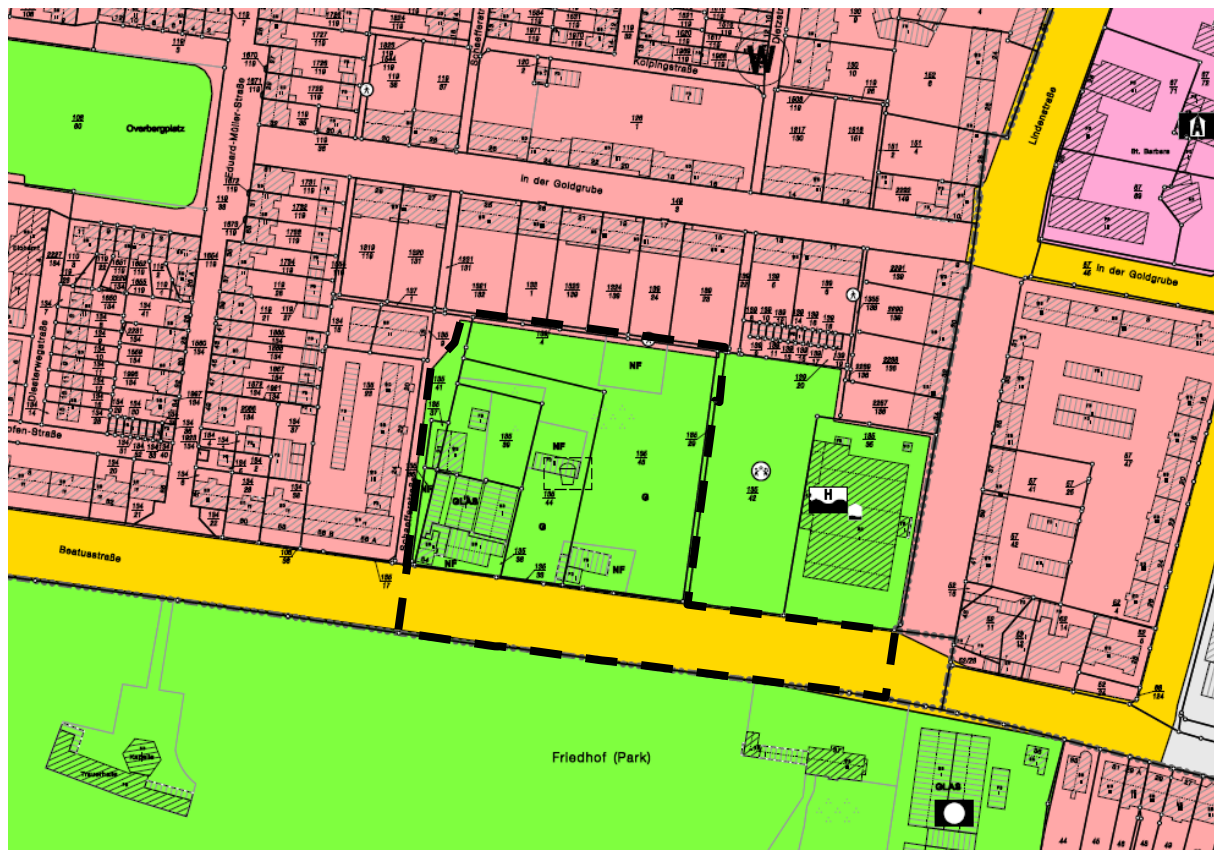


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der betroffene Bereich als Grünfläche und als Verkehrsfläche dargestellt. Westlich, nördlich und östlich grenzen hieran Wohngebietsflächen, das Beatus-Bad und südlich die Grünflächen des Koblenzer Hauptfriedhofs an.



Die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen eines Sondergebiets Einzelhandel, eines Mischgebiets sowie eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Daher soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

3.3 Kommunales Einzelhandelskonzept

Planung und Politik stehen vor der Aufgabe, wohnungsnah Versorgungsstrukturen zu sichern und weiter zu entwickeln. Als Entwicklungsziel bezüglich der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist eine flächendeckende wohnungsnah Grundversorgung in Koblenz anzustreben.

Der Stadtteil Goldgrube verfügt über keine nennenswerten Einzelhandelsflächen.

Die Sicherung und der Ausbau der wohnortnahen Versorgung werden für das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ als Ziel definiert¹. Große Siedlungsgebiete im Stadtteil Goldgrube sind derzeit unterversorgt und weisen entsprechende Versorgungslücken auf.

Lebensmittelmärkte werden durch das Einzelhandelsgutachten als Hauptträger der Nahversorgung klassifiziert. Weitere Betriebe des kurzfristigen, täglichen Bedarfs kommen ergänzend hinzu. Die verschiedenen Betriebstypen unterscheiden sich dabei in einer Vielzahl von Kriterien. Dies betrifft nicht nur die Verkaufsflächengröße, sondern auch die Sortimentszusammensetzung sowie den Bedeutungsgrad für die wohnortnahe Versorgung (Nahversorgung). So werden Discounter mit einer Verkaufsflächengröße von 800 -1.300 m², wie hier vorgesehen, je nach Standorteignung und Anbieter teils wichtige Nahversorgungsfunktion bescheinigt.

Gemäß dem Einzelhandelsgutachten existieren im Stadtteil Goldgrube bislang keine strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe. Außer einem Getränkemarkt, einem Blumengeschäft und einer Apotheke existiert lediglich ein rudimentäres Angebot der Nahversorgung mit ausschließlich kleinteiligem Geschäftsbesatz. Aufgrund der fehlenden räumlichen Konzentration der Angebote und lediglich geringer Angebotsbreite und -tiefe, wurde im Stadtteil Goldgrube kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens wurden Möglichkeiten zur Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes im Stadtteil Goldgrube untersucht. Ergebnis der Untersuchung war, dass die im vorliegenden Bebauungsplan überplante Potenzialfläche der Gärtnerei Rickenbach als Fläche mit der höchsten Eignung im Stadtteil erkannt wurde.

Im GMA-Gutachten wurde das Plangebiet „Schulgebiet Beatusstraße“ als „Analysefläche Beatusstraße 1“ wie folgt bewertet:

Es handelt sich um eine integrierte Lage mit Wohngebietsanschluss, außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches; es besteht keine direkte Anbindung oder Sichtbeziehung zur Innenstadt oder zu einem anderen zentralen Versorgungsbereich. Der Standort eignet sich für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Auf diesem Wege könnte die Nahversorgungssituation im Stadtteil Goldgrube im Nahrungs- und Genussmittelsektor verbessert werden.

Die ebenfalls formulierte Forderung nach der Neugestaltung der Einfahrtssituation des künftigen Marktes wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren aufgegriffen.

¹ GMA: Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Koblenz, Köln, Februar/September 2016; S. 41.



Ermittlungen im Rahmen des GMA-Gutachtens zur Verkehrsmittelwahl ergaben, dass im Stadtteil Goldgrube 67 % der Menschen ihre Einkäufe zu Fuß, 11% mit dem Fahrrad und 22% mit dem Pkw/Motorrad/Motorroller erledigen.

Der relativ hohe Anteil an Kunden, die ihre Einkäufe zu Fuß und per Fahrrad erledigen, verdeutlicht die hohe Relevanz eines Nahversorgungsbetriebs mit Anschluss an die umfangreichen Wohnquartiere im Stadtteil Goldgrube.

Ziel 31 LEP IV sieht die vorrangige Innenentwicklung vor. Danach hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Dieses Ziel ist vorliegend erfüllt, da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt.

Laut Ziel 58 des LEP IV sind die zentralen Versorgungsbereiche mit der Regionalplanung abzustimmen:

Z 58

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten 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.

Gemäß dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Koblenz aus 2016 ist der potenzielle Nahversorgungsstandort im Stadtteil Goldgrube derzeit nicht als zentraler Versorgungsbereich zu werten, sondern viel mehr als „potenzieller Nahversorgungsstandort“ definiert.

„Dabei handelt es sich um Standorte, die perspektivisch eine Nahversorgungsbedeutung durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie ggf. kleinflächiger ergänzender Nutzungen (kleinteiliger Einzelhandel, Komplementärnutzungen) wahrnehmen sollen, jedoch aufgrund des geringen Besatzes oder der fehlenden räumlichen Konzentration zentrenprägender Nutzungen nicht als zentrale Versorgungsbereiche gewertet werden. Da sie jedoch eine Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung und einen gewissen Zentrumscharakter aufweisen, sind sie daher ebenfalls bei Standortplanungen zu berücksichtigen und nach Möglichkeit zu entwickeln und zu sichern.“²

Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts soll, in Abstimmung mit der Regionalplanung, im Stadtteil Goldgrube ein zentraler Versorgungsbereich verbindlich festgelegt werden. Die Potenzialfläche im Stadtteil Goldgrube soll künftig als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden.

Da die Festlegung als Potenzialfläche im EHK der Stadt Koblenz aus 2016 gemäß Schreiben der SGD Nord vom 10.07.2019 nicht als Festlegung eines zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) gewertet werden kann, ist es erforderlich, dass die Stadt Koblenz das Abstimmungsergebnis mit der Regionalplanung bezüglich dieser Potenzialfläche gemäß Z 58 des LEP IV dokumentiert bzw. die Abstimmung (ZVB Entwicklung) nachholt.

² GMA: Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Koblenz, Köln, Februar/September 2016; S. 93.



Dieser seitens der SGD Nord geforderte formelle Schritt wurde durch die Stadtverwaltung zwischenzeitlich veranlasst. Zu den am 31.10.2019 seitens der Stadtverwaltung zugestellten Unterlagen, erfolgte die (befürwortende) Abstimmung mit der Regionalplanung in deren Sitzung des Regionalvorstandes am 21.11.2019.

Ebenso wurden die von der SGD Nord erforderlich gesehenen Ergänzungsbeschlüsse angestoßen, welche beinhalten, dass der als Potentialfläche festgelegte Standort den Status von zu entwickelnden Zentralen Versorgungsbereichen zukommt. Der Beschluss zur Konkretisierung des bestehenden Einzelhandelskonzepts aus 2016 für den Stadtteil Goldgrube, mit Ausweisung des zentralen Versorgungsbereichs „Beatusstraße I“ und der Herausnahme der Potentialfläche „Beatusstraße II“, wurde am 07.05.2020 im Stadtrat gefasst.

Somit wurde die entsprechende Zielkonformität mit dem LEP IV hergestellt.

Weiterhin dürfen nach Ziel 60 durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten. Vorliegend dürften Auswirkungen auf ZVBs anderer Kommunen auszuschließen sein.

Im EHK, S. 41 wird das branchenbezogene Entwicklungspotenzial im Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ als quantitativ insgesamt durchschnittlich mit teilweise. räumlichen Versorgungslücken eingestuft. Discounter mit Verkaufsflächengrößen zwischen 800 und 1300 m² übernehmen in Standort- und Anbieterabhängigkeit teils wichtige Nahversorgungsfunktion für die Stadtteile (EHK, S. 47) Eine Funktion als Magnet- und Frequenzbringer kommt v. a. Supermärkten und Warenhäusern zu, die neben einer größeren Verkaufsfläche (ab 1.500 m²) eine wesentlich größere Sortiments- und Artikelauswahl bieten. Eine ausreichende Versorgung bezüglich des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel besteht in diesem Versorgungsraum in städtebaulich integrierter Lage bisher nicht, so dass die Planung eine versorgungsstrukturelle Lücke schließt. Der geplante Lebensmittel-Discountmarkt wird in erster Linie Kaufkraft binden, die bisher in die ZVBs Innenstadt und Rauental abgeflossen ist und diese in den künftigen Versorgungsbereich Goldgrube leiten.

Der ZVB Innenstadt liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 15 bis 20 Minuten. Vor dem Hintergrund der Angebotsdominanz der Innenstadt, u. a. im Segment Nahrungs- und Genussmittel sind Betriebsschwächungen und in der Folge städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Analog gilt dies für den ZVB Rauental mit den Anbietern Aldi, Rewe und einem geplanten Drogeriemarkt. Ein Lebensmitteldiscounter in der Beatusstraße wird diesen ZVB nicht in nennenswerter Weise schwächen können. Voraussichtlich sind höchstens rein wettbewerbliche Auswirkungen zu erwarten.

Der ZVB Karthause liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 15 bis 20 Minuten. Dabei sind große Höhenunterschiede zu bewältigen Mit dem Auto sind von den Wohnquartieren der Karthause bis zum geplanten Marktstandort an der Beatusstraße 10 Minuten einzukalkulieren. Generell wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftverlagerungen im Rahmen einer Gehzeit von ca. 10 Minuten (das entspricht einer Entfernung von ca. 700 m) auftreten.

Laut EHK zeigt sich bei der Frage nach dem Haupteinkaufsort für Waren des täglichen Bedarfs (u.a. Nahrungs- und Genussmittel), dass der Stadtteil Goldgrube mehrheitlich



mit 95 % auf die Angebote im jeweils benachbarten Stadtteil (insbes. Rauental und Altstadt / Mitte) zurückgreift (S. 66).

Im Stadtteil Rauental wurde allerdings auch eine Einkaufsorientierung (Einkauf im eigenen Stadtteil) von 86 % festgestellt; für die Südstadt, 78 % und für den Stadtteil Karthause immerhin noch 60 % (EHK, S. 65).

Die Nahversorgeransiedlung (1.200 m² Verkaufsfläche) in der Goldgrube lässt mit Bezug auf die festgestellte „Eigen-Kauforientierung“ innerhalb der drei Stadtteile sowie der vorhandenen städtebaulich/räumlichen Gegebenheiten zwischen den in Rede stehenden Stadtteilen (Topographie, fußläufige Entfernung, Wege-/Straßennetzen etc.) somit keine Anhaltspunkte erkennen, welche zu wesentlichen Beeinträchtigungen auf diese führt. Eine Wechselbeziehung zu den ZVBs Rauental, Südstadt und Karthause kann zwar festgestellt werden (aufgrund des fehlenden Angebotes in der Goldgrube), die Ansiedlung eines Nahversorgers in der Goldgrube ist jedoch nicht dazu geeignet, diese auch wesentlich zu beeinträchtigen.



4. Städtebauliches Konzept

4.1 Ziele des Bebauungsplans

Die Planung zielt auf eine bauliche Nachverdichtung und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ab. Durch einen Wandel im Gärtnereisegment, weg vom Obst- und Gemüseanbau, hin zugunsten einer weniger flächenintensiven Nutzung durch Ziergehölze und Zierpflanzensortimente, können derzeit nur mit geringer Intensität genutzte Gärtnereiflächen städtebaulich sinnvoll umgenutzt werden.

Durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Discountmarktes mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche kann die Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs im Stadtteil Goldgrube wesentlich verbessert werden. Das Vorhaben dient der besseren Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des neu entstehenden Nahversorgungspunktes. Gleichzeitig wird ein bedarfsgerechtes, innerstädtisches Gärtnereiangebot in direkter Nachbarschaft des städtischen Friedhofs gewährleistet.

Im Zusammenwirken mit der Radwegeplanung der Stadt Koblenz entlang der Beatusstraße, der Verbreiterung des Fußwegs 139/4 an der Nordseite des Plangebiets und der Ertüchtigung des Fußwegs auf dem Flurstück 135/29 an der Ostgrenze des Plangebiets soll eine Verbesserung der fuß- und radwegemäßigen Anbindung an das wohnbaulich geprägte Umfeld - auch im Zusammenhang mit dem vorhandenen Fuß- und Radwegesnetz und der günstigen Lage des Plangebiets an verkehrstechnischen Verbindungsstrecken (Mitte/Südstadt - Moselweiß/Karthause als auch in/von Richtung Rauental) - planungsrechtlich vorbereitet werden.

Tabelle 1: Städtebauliche Kenndaten

Bruttobauland	1,48 ha
Sondergebiet „Nahversorgungszentrum + Wohnen“	0,47 ha
Mischgebiet	0,24 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,24 ha
Straßenverkehrsfläche	0,49 ha
Rad- /Fußweg	0,04 ha

4.2 Verkehrserschließung und technische Erschließung

4.2.1 Verkehrserschließung

Im Rahmen einer Vorbetrachtung der verkehrstechnischen Anbindung wurde die direkte Anknüpfung des Einzelhandelsstandortes an die Beatusstraße favorisiert. Hierbei ist geplant, die bestehende Parallelfahrbahn seitens der Lindenstraße nur noch zur Erschließung des Schwimmbades und Bolzplatzes zu nutzen.

Die Kfz-Stellplätze für die oberhalb des Marktes entstehenden Wohneinheiten sollen in Form einer Tiefgarage unterhalb des Verbrauchemarktes nachgewiesen werden. Ursprünglich war die Zufahrt zu dieser Tiefgarage über die Schaefferstraße geplant. Zur Verminderung der Lärmbelastigungen für die Anwohner der Schaefferstraße soll die Anbindung der Tiefgarage nunmehr über eine separate Zufahrt von der Parallelfahrbahn der Beatusstraße aus erfolgen. Über diese Zufahrt soll auch das im WA geplante Mehrfamilienhaus östlich der Wendeanlage am Ende der Schaefferstraße erschlossen werden. Die Warenbelieferung des Discountmarkts und der Kundenverkehr sollen über den Kundenparkplatz nördlich der Beatusstraße erfolgen.



Die Planung der Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz, einschließlich der Berücksichtigung der hier verlaufenden Rad- und Fußwegebeziehungen, wird Gegenstand einer gesonderten Verkehrsanlagenplanung, die vor der Realisierung der Anlage mit dem Tiefbauamt sowie der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Koblenz abgestimmt wird.

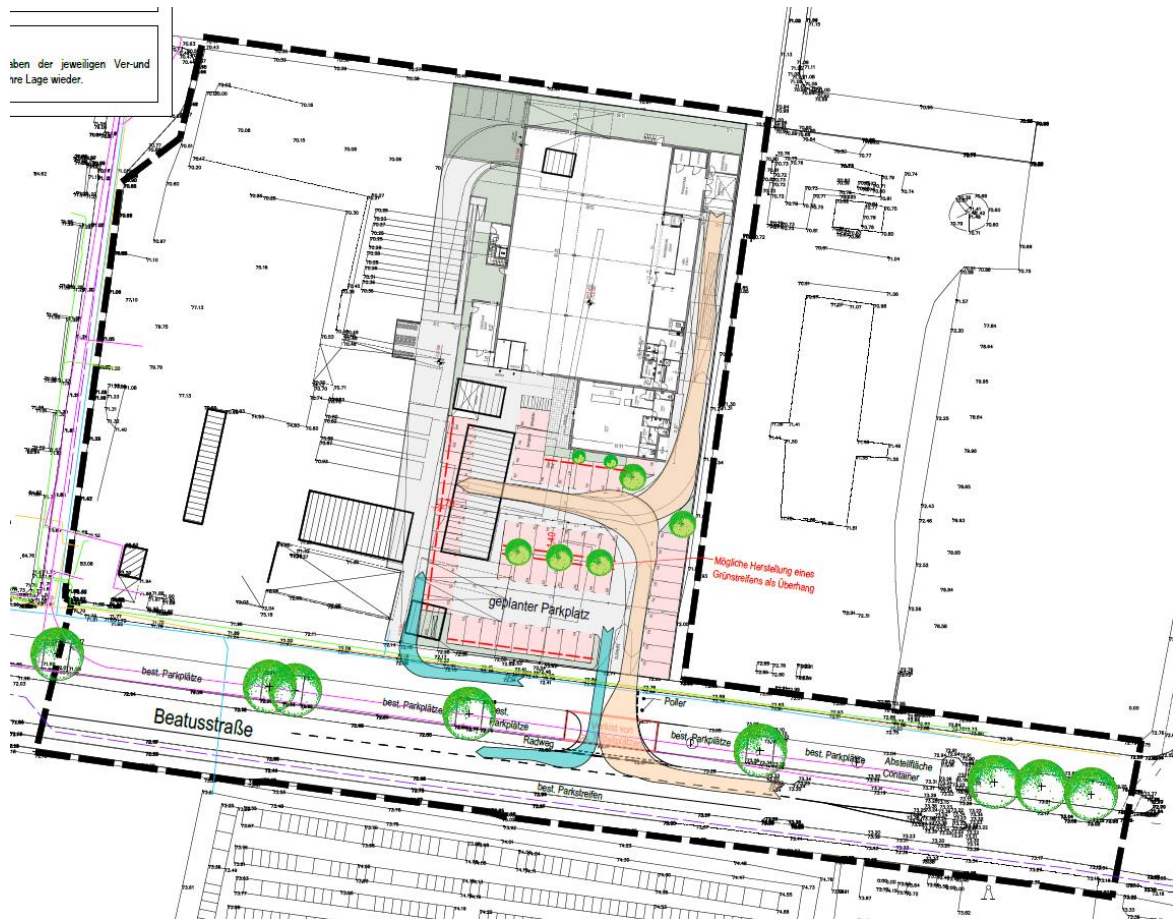


Abbildung 3: Skizze der geplanten Einfahrtssituation

Die Sichtbeziehungen für in die Beatusstraße einbiegende Fahrzeuge von 30 m auf bevorrechtigte Radfahrer und 70 m auf Fahrzeuge auf der Beatusstraße sind zwingend freizuhalten. Der Radweg entlang der Beatusstraße soll vorerst auf der bestehenden Trasse geführt und in Teilbereichen baulich ertüchtigt werden. Eine Verbreiterung oder die wesentliche Umgestaltung des Radwegs ist derzeit nicht vorgesehen.

Die Parallelfahrbahn der Beatusstraße aus Richtung der Lindenstraße soll neben der geplanten Zufahrt in östlicher Richtung mittels Pollern abgesperrt werden. Eine Zufahrt zu diesem Abschnitt der Parallelfahrbahn soll somit nur noch von der Lindenstraße aus möglich sein.

4.2.2 Wasserversorgung, Entwässerung, technische Erschließung

Hinsichtlich der Wasserversorgung, der Entwässerung und der technischen Versorgung ist das Plangebiet bereits erschlossen. Die Löschwasserversorgung kann aus dem Trinkwassernetz sichergestellt werden.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes stellt sich aus entwässerungstechnischer Sicht zweigeteilt dar.

Die reine Oberflächenentwässerung der Beatusstraße soll, wie bisher, direkt an die Kanalisation in der Beatusstraße angeschlossen sein.



Es ist vorgesehen, den neu bebauten Flächenanteil im Trennsystem zu entwässern, wobei die Schmutzwasserableitung an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen werden soll. Gemäß der Auskunft des Eigenbetriebs Stadtentwässerung besteht in der zentralen Abwasserreinigungsanlage Koblenz-Wallersheim eine ausreichende Kapazität für die Reinigung der anfallenden Schmutzwassermenge aus dem Plangebiet.

Gemäß den Aussagen des Baugrundgutachtens³ sind sowohl die im Plangebiet vorhandenen Auffüllungen als auch die darunterliegenden Decklehme für eine Versickerung von Niederschlägen nicht geeignet.

Da das zukünftig anfallende Oberflächenwasser aus hydraulischen Gründen von der bestehenden Mischwasserkanalisation nicht direkt vollständig aufgenommen werden kann, ist geplant, das anfallende Regenwasser in einer Regenrückhalteeinrichtung (Staurationkanal etc.) zurückzuhalten und gedrosselt in die städtische Kanalisation einzuleiten. Darüber hinaus kann eine Rückhaltung weiteren Niederschlagswassers in unterirdischen Zisternen erfolgen, welches z. B. für Bewässerungs- oder Brauchwasserzwecke genutzt werden kann. Die Rückhaltemaßnahmen sind im Vorfeld der Bebauung mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

Eine oberirdische Rückhaltung mit der Wiederaufführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf in der Nähe des Plangebiets, ist aufgrund mangelnder Platzverhältnisse im Plangebiet sowie des städtischen, von verdichteter Bauweise geprägten Umfelds, nicht möglich.

Die erforderlichen Grundstücksanschlüsse sind an die vorhandene Mischwasserkanalisation, im westlichen Bereich in der Schaefferstraße und im südlichen Bereich in der Beatusstraße vorzunehmen. Die bestehenden Grundstücksanschlüsse in der Schaefferstraße sollen erhalten bleiben und weiter genutzt werden.

4.3 Vorhabensbeschreibung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden ein Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum + Wohnen“ (SO), ein Mischgebiet (MI) und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden als Höhen über NHN festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe beschränkt (geringfügige, technisch notwendige, Überschreitungen durch Dachaufbauten sind möglich). Mit Ausnahme von technischen Aufbauten, die bis zu 5% der Fläche des obersten Vollgeschosses zulässig sind, dürfen die aufgelisteten Maße nicht überschritten werden. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an dem im Umfeld gebauten Bestand. In Verbindung mit den festgesetzten flach- und flachgeneigten Dächern bis max. 10° Neigung ermöglichen die Höhenfestsetzungen eine maßstäbliche Architektur, mittels derer eine Einbindung in das Stadtbild erreicht werden kann.

Zur Gewährleistung einer flexiblen Anordnung sowie im Sinne einer hohen Nutzbarkeit der Baugrundstücke sind Nebenanlagen und ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

³ Immig Viehmann Geo + Umwelttechnik: Koblenz, Beatusstraße 52, Neubau Wohnanlage mit Markt; Baugrunderkundung und geotechnische Beratung - Geotechnischer Untersuchungsbericht, nach EC 7; Koblenz, 17.12.2018, S.14f.



Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum + Wohnen“ (SO)

"Die maximale Höhe im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum – Wohnen“ wird mit 88,0 m über Normalhöhennull – ü. NHN – festgesetzt; dies entspricht im Mittel etwa 16,50 m über dem vorhandenen Geländeniveau. Es können maximal drei Vollgeschosse realisiert werden. Ein weiteres mögliches sogenanntes Staffelgeschoss (welches bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss darstellt) wird durch die v. g. maximale Höhe von 88,0 m ü. NHN beschränkt. Diese Höhe lässt mit Bezug auf die vorhandene Umgebungsbebauung (z.B. In der Goldgrube 13 = ca. 86,0 m ü. NHN, In der Goldgrube 15 = ca. 86,4 m ü. NHN, Schaefferstraße 20 = ca. 84,6 m ü. NHN, Beatusstraße 56 A = ca. 89,1 m ü. NHN) keine über die Planfestsetzung erzeugte städtebauliche Spannung erkennen. Ein „Ausreißen“ der geplanten Höhenentwicklung gegenüber der Nachbarbebauung kann somit ausgeschlossen werden.

Oberhalb des Marktes sollen rund 30 Wohneinheiten realisiert werden.



ANSICHT SÜD M 1:100

Abbildung 4: Mögliche Gestaltung des Discountmarkts (Klaus + Elsner Architekten)

Eine Zufahrt für die Feuerwehr kann über den bestehenden Kundenparkplatz erfolgen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe (über 800 m² Verkaufsfläche) sind gem. § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten, nur in den für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Diese Sondergebiete dienen der Festsetzung von Nutzungen, die sich von den ‚klassischen‘ Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Da Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen, wäre die Festsetzung eines Kerngebiets hier unangebracht.

Neben der Hauptnutzung „Einzelhandel“ für großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe der nahversorgungsrelevanten Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“, „Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetikartikel, Parfümeriewaren“ und „Schnittblumen“ können im Sondergebiet andere Nutzungen zugelassen werden, wenn sie mit dessen Zweckbestimmung vereinbar sind; ggf. ist die Zweckbestimmung entsprechend zu erweitern und näher zu erläutern. Beispielsweise kann es sinnvoll sein, in einem Nahversorgungszentrum auch Büronutzungen und/oder Wohnnutzungen (wie hier vorgesehen) zuzulassen.

Allerdings darf die Zweckbestimmung dadurch nicht soweit „aufgeweicht“ werden, dass sich das Gebiet nicht mehr wesentlich von einem Kerngebiet oder einem Mischgebiet unterscheidet. Daher wurden die neben dem Lebensmitteleinzelhandel zulässigen Nut-



zungen auf einzelhandelsnahe Dienstleistungseinrichtungen⁴ sowie, oberhalb des Erdgeschosses, Wohnungen und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, Räume für freie Berufe beschränkt. Zusätzlich werden Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und Räume für freie Berufe auf eine Fläche von jeweils 200 m² begrenzt.

Einerseits werden die Nutzungen damit klar von einem Kerngebiet abgegrenzt, andererseits wird dem Investor eine hinreichende Flexibilität hinsichtlich der künftigen Nutzungsmöglichkeiten eingeräumt.

Neben der Problematik der Zentrenverträglichkeit dürfen andere Auswirkungen der Festsetzungen eines sonstigen Sondergebiets für den (großflächigen) Einzelhandel nicht vernachlässigt werden. Dazu gehören verkehrliche Auswirkungen ebenso wie Auswirkungen auf die Umwelt, das Orts- und Landschaftsbild oder die unmittelbare Nachbarschaft. Festsetzungen zur Anzahl und Lage der Stellplätze, zu den Ein- und Ausfahrtsbereichen, zur Immissionsbegrenzung, zur Begrünung, zur Begrenzung von Werbeanlagen usw. sind regelmäßig erforderlich.

Festsetzungen zur Immissionsbegrenzung, zur Begrünung und zur Begrenzung von Werbeanlagen werden daher in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bezüglich der Werbeanlagen werden restriktive Festsetzungen wie Verbote von Lichtprojektionswerbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen getroffen. Darüber hinaus werden die Größe und die Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden und freistehenden Pylonen geregelt, um insgesamt ein verträgliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Angeichts der Lage des Plangebiets außerhalb eines städtebaulich homogenen Bereichs mit vorherrschender Altbauung, eines Denkmalensembles etc. werden die Festsetzungen zu den Werbeanlagen zur Einhaltung einer stadtbildverträglichen Entwicklung als dienlich erachtet. Im Mischgebiet unmittelbar an der Beatusstraße sollten die Werbeanlagen möglichst unauffällig und zurückhaltend gestaltet werden. Hier wird z. B. einer indirekten Beleuchtung parallel zur Wand durch hinterleuchtete Einzelbuchstaben empfohlen.

Im SO wird eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0 festgesetzt. Überschreitungen sind nur durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

Aus der städtebaulich beabsichtigten Nutzung resultiert – in Relation zur derzeitigen Nutzung als Gärtnereibetriebsfläche – eine zusätzliche Versiegelung von Flächen. GRZ und GFZ bewegen sich in einem, für den Gebietstyp üblichen Maß. Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans besteht Planungsrecht für ein Schulgebiet. Setzt man die zusätzlich mögliche Versiegelung in Relation zur theoretisch hier möglichen schulischen Nutzung, so sind keine signifikanten Überschreitungen des üblicherweise vorhandenen Maßes der baulichen Nutzung zu erwarten.

Darüber hinaus kann auf die bauliche Erschließung neuer, unbebauter Flächen im Außenbereich verzichtet werden. Sinngemäß gilt dieses auch für das MI und das WA im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Da Gebäudelängen bis 50 m und darüber hinaus bei einer im EG vorgesehenen Einzelhandelsnutzung nicht unüblich sind, wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Ge-

⁴ Hierzu zählen ladenähnliche Dienstleistungen wie Backshops, Lotto-Annahmestellen, Reisebüros, Versicherungen, Reinigungen, Friseure, Bank- oder Postfilialen, Schuh- und Schlüsseldienste u. a.



bäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, damit eine rücksichtsvolle Bebauung des Grundstücks erreicht wird. Für die Verladerampe darf eine Grenzbebauung realisiert werden. Die erforderlichen Abstandsflächen können aufgrund des angrenzenden öffentlichen Fußwegs und der daran anschließenden öffentlichen Flächen eingehalten werden. Dies sind zum einen Grünflächen (Spielplatz), zum anderen Gemeinbedarfsflächen (Bolzplatz). Bei Inanspruchnahme der Abstandsflächen auf nicht im Eigentum des Bauherrn befindlichen Grundstücken, wird eine Baulasteintragung benötigt, welche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen ist.

Darüber hinaus wird eine wohngebietsabgewandte Ausrichtung der Verladerampe ermöglicht.

Am westlichen Rand des SO ist die Zufahrt zur Tiefgarage vorgesehen.

Mischgebiet (MI)

Im Bereich der Bestandsbebauung Beatusstraße 5 soll zukünftig eine intensivere Grundstücksausnutzung ermöglicht werden. Derzeit beabsichtigt ist der Erhalt des Gärtnereibetriebs im Erdgeschoss sowie diesem zugeordnete Betriebsflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. In den darüberliegenden Geschossen ist eine Erweiterung der Wohnnutzung geplant, die sich am Nutzungsgrad der Nachbarbebauung orientiert.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht erheblich stören. Im MI werden Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des §4a (3) Nr. 2 BauNVO und Einzelhandelsbetriebe bestimmter innenstadtrelevanter Sortimente ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss bestimmter Sortimente sollen eine Schwächung der Innenstadt und benachbarter Stadtteilzentren (z. B. im Stadtteil Rauental), die Ansiedlung größerer Fachmärkte außerhalb der nahversorgungsrelevanten Sortimente (z. B. Autohäuser, Elektronikmärkte, Tierbedarf etc.) verhindert werden. Diese würden zusätzlichen, nicht aus dem Stadtteil Goldgrube stammenden Kfz-Verkehr in größerem Ausmaß verursachen.

Im MI werden eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Damit werden die Obergrenzen eines Mischgebiets eingehalten. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Grundstücksoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Nahe der nördlichen Grundstücksgrenze östlich des Discount-Wohnblocks ist ein Mehrfamilienhaus mit 3 Vollgeschossen und einer maximalen Höhe von 86 m ü. NHN (entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 16 m) geplant.

Die Höhe der Gebäude entlang der Straße „In der Goldgrube“ liegt bei ca. 86 m ü. NHN, die der Gebäude an der Schaefferstraße bei 83 bis 85 m ü. NHN. Die Wohnblöcke an der Beatusstraße haben eine Höhe von ca. 89 m ü. NHN. Bezüglich der Höhenentwicklung werden sich die geplanten Baukörper in das städtebauliche Umfeld integrieren.

Aufgrund umgebender Bestands- und geplanter Nutzung werden zur Minimierung des Störgrades sowie im Zusammenhang mit der vorhandenen Erschließungssituation Tankstellen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften im WA ausgeschlossen.

Hinsichtlich der GRZ und der GFZ werden die Obergrenzen ausgeschöpft und somit eine ökonomische Nutzung der Baugrundstücke ermöglicht. Darüber hinaus wird eine offene



Bauweise gem. LBauO Rheinland-Pfalz festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

4.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Durch Regelungen zur Dachbegrünung sowie zur Form, Anzahl und Größe der Werbeanlagen soll eine ausgewogene Einbindung des Plangebiets in das städtische Umfeld sichergestellt werden.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das städtische Klima durch neu hinzutretende Flächenversiegelungen wird festgesetzt, dass Dachflächen zu einem ganz überwiegenden Teil als Gründächer zu gestalten sind. Zusätzlich wirken Gründächer günstig hinsichtlich der Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers. Als Dachformen sind im Plangebiet daher ausschließlich Flach- und flachgeneigte Dächer vorgesehen.

Zur Energieerzeugung mittels erneuerbarer Energien sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen allgemein zulässig. Sollten diese auf begrünten Dächern installiert werden, sind die Module so (weitständig) anzubringen, dass Dachbegrünungen zwischen und unter den Modulen weiterhin möglich sind.

Werbeanlagen werden bezüglich ihrer Art, Menge und Größe bzw. Dimensionierung begrenzt. Die Regelungen sollen unverhältnismäßig große, hohe und auffällige Werbung und damit eine gestalterisch negative Gesamtwirkung im gegenüber des Hauptfriedhofs liegenden Plangebiet, im Übergang zu den umgebenden Wohngebieten und dem Beatus-Bad sowie im Nahbereich zur Beatusstraße verhindern.

4.5 Landespflegerische Festsetzungen bzw. Maßnahmen

Mit den landespflegerischen Festsetzungen soll die Einbindung der beabsichtigten Nutzungen und deren Baukörper in städtische Umgebung sowie eine Minimierung von Eingriffen für die Schutzgüter Klima, Landschaftsbild und Biotope / Arten erreicht werden.

Hierzu sind die Verwendung wasserdurchlässigen Belagsarten, Baumpflanzungen im Bereich der Kfz-Stellplätze (außerhalb von Gebäuden), und im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des WA vorgesehen. Des Weiteren wird eine Fassadenbegrünung von fensterlosen oder von mit wenigen Fenstern ausgestatteten Fassadenteilen festgesetzt. Darüber hinaus sind an den bestehenden und den neu zu errichtenden Gebäuden Fledermauskästen und Nisthilfen für Vögel anzubringen.

Südlich des an der Plangebiets-Nordgrenze verlaufenden Fußwegs wird eine Hecke aus heimischen Laub- und Nadelgehölzen angelegt, um Nistmöglichkeiten für heimische Vogelarten zu schaffen.

Insgesamt werden 6 Bäume innerhalb des Plangebiets zum Erhalt festgesetzt. Die beiden älteren Bäume am Nordrand des Gebiets werden im Fachbeitrag Artenschutz als potenzielle Hirschkäfer-Habitate eingestuft. Es handelt sich um die am weitesten nordwestlich stehenden Bäume. Diese werden, zusammen mit vier anderen bestandsprägenden Bäumen, erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen langfristig im Bestand gesichert.

Weitere Pflanzmaßnahmen - wie die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des MI - sowie die Anlage von Pflanzbeeten innerhalb des SO als Blumenwiesen sollen mittelfristig zur Sicherung des Erhaltungszustands für betroffene Vogelarten des Plangebiets beitragen.



Die Festsetzung der Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen als Grünflächen soll zu einer Begrenzung der Versiegelungsintensität beitragen und eine Mindestbegrünung des Plangebiets sicherstellen.

4.6 Immissionsschutz

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens⁵ wurde überprüft, ob durch die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes die in der Nachbarschaft bzw. den geplanten Wohnungen geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Des Weiteren wurde die im Plangebiet zu erwartenden Geräuschemissionen durch ein nahegelegenes Freizeitgelände ermittelt und bewertet.

Exkurs Freizeitlärm

Freizeitanlagen sind Einrichtungen, die dazu bestimmt sind, von Personen zur Gestaltung ihrer Freizeit genutzt zu werden. Solche Freizeitanlagen werden häufig dann besucht, wenn das Ruhebedürfnis der Bevölkerung am größten ist. Diesem erhöhten Ruhebedürfnis stehen oft erhöhte Nutzungsansprüche an Freizeitanlagen gegenüber. Manche Freizeitanlagen hingegen werden nur selten genutzt, sodass Geräuschbelastungen durch diese Anlagen nur an wenigen Tagen eines Jahres entstehen.

Zur Berücksichtigung dieser unterschiedlichen Randbedingungen bedürfen die Geräuscheinwirkungen durch Freizeitanlagen einer besonderen Beurteilung, die in den „Hinweisen zur Beurteilung von Freizeitlärm“ beschrieben ist. Die Besonderheiten der Geräusche werden durch Zuschläge (z. B. für die Impulshaftigkeit von Geräuschen) auf den Mittelungspegel berücksichtigt. Wie beim Gewerbelärm sind jedoch auch hier die sogenannten passiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) nicht als wirksame Maßnahme anzusehen, da der Pegel vor dem geöffneten Fenster eines schutzwürdigen Wohnraums maßgeblich ist. Wenigstens im Tagzeitraum haben auch Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Terrassen) einen Anspruch auf ausreichenden Schallschutz.

Die VDI-Richtlinie 3770 „Emissionskennwerte technischer Schallquellen von Sport- und Freizeitanlagen (September 2012)“ macht, basierend auf Messungen auch Aussagen zu den Geräuschemissionen von Bolzplätzen. Entsprechend den durchgeführten Untersuchungen gibt es folgende zwei bestimmende Lärmquellen:

- *das Geschrei der Kinder und Jugendlichen beim Spiel;*
- *der Aufprall des Balls auf die Torkonstruktion, das begrenzende Gitter oder auf andere leicht anregbare Strukturen*

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass sich die Geräuschemissionen von Bolzplätzen beim üblichen Fußballspielen von Jugendlichen in guter Übereinstimmung mit den Aussagen zur Kommunikation und zum Fußballspielen, die die Richtlinie angibt, beschreiben lassen. Der Betrieb auf dem Bolzplatz entspricht somit praktisch Fußballspielen mit unterschiedlicher Spielerzahl, ohne oder mit wenigen Zuschauern, aber ohne Schiedsrichterpfiffe.

Im vorliegenden Fall rückt eine Neubebauung an den bestehenden Bolzplatz heran. Allein aus Gründen des bestehenden Bolzplatzes auf die Entwicklung von flächenschonendem, zentrumsnahe Wohnraum mit guter Versorgungsinfrastruktur zu verzichten, wäre unverhältnismäßig. Andererseits hat der Bolzplatz durch seine Nähe zu den einwohnerstar-

⁵ Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 69 „Schulgebiet Beatusstraße, 4. Änderung“ der Stadt Koblenz, Boppard-Buchholz, 17.09.2019



ken Wohnquartieren der Goldgrube eine Relevanz für Kinder und Jugendliche, wie die regelmäßige Nutzung der Anlage zeigt. Eine Aufgabe oder Verlegung des Bolzplatzes ist derzeit nicht angedacht.

Neben den zu erwartenden Geräuschen durch den öffentlichen Straßenverkehr wurden auch der Parkplatzlärm, der Lärm durch den Backshop (Anlieferung, Kundenlärm, Terrassensitzplätze), durch den Discountmarkt verursachte Geräusche (Anlieferung, Einkaufswagen, Kundenverkehr, Klimageräte etc.) sowie den durch die Gärtnerei verursachten Lärm (Andienung, Heizungen, Firmenfahrzeuge) (siehe Abbildung 5).

Folgende Schallquellen bzw. -einwirkungen wurden im vorliegenden Gutachten untersucht:

- 1 Lkw Zu- bzw. Ausfahrt Markt
- 2 Verladung Markt
- 3 Einkaufswagen Markt
- 4 Parkplatz Markt
- 5 Haustechnik Markt
- 6 Kühlaggregat Lkw Markt
- A Transporter Backshop
- B Verladung Backshop
- C Terrasse Backshop
- D Haustechnik Backshop
- I Parkplatz Kunden Rickenbach (6 Pkw)
- II Verladung Rickenbach
- III Fahrstraße Rickenbach
- IV Parkplatz Mitarbeiter Rickenbach (5 Pkw)
- V Rickenbach Haustechnik
- x Parken Wohnblock (24 Pkw)
- y Parken Wohnanlage (51 Pkw)

Folgende Immissionsorte wurden in Bezug auf das Einwirken der o. g. Geräuschquellen untersucht:

- Immissionsort 1: Beatusstraße 54 (MI)
- Immissionsort 2: Schaefferstraße 21 (WA)
- Immissionsort 3a: Mögliches Gebäude, Ostseite (WA)
- Immissionsort 3b: Mögliches Gebäude, Südseite (WA)
- Immissionsort 3c: Mögliches Gebäude, Nordwestseite (WA)
- Immissionsort 3d: Mögliches Gebäude; Nordostseite (WA)
- Immissionsort 4a: Wohnungen über Markt, Ostseite, nördlich (MI)
- Immissionsort 4b: Wohnungen über Markt, südlich (MI)



- Immissionsort 4c: Wohnungen über Markt, Südseite, östlich (MI)
 Immissionsort 4d: Wohnungen über Markt, Südseite, westlich (MI)
 Immissionsort 4e: Wohnungen über Markt, Westseite, südlich (MI)
 Immissionsort 4f: Wohnungen über Markt, Westseite, nördlich (MI)
 Immissionsort 4a1 Wohnung über Markt, Ostseite, Lichthof
 Immissionsort 4b1 Wohnung über Markt, Ostseite, Lichthof
 Immissionsort 5: Beatusstraße 56 b (WA)
 Immissionsort 6: Schaefferstraße 24 (WA)
 Immissionsort 7: Schaefferstraße 18 (WA)
 Immissionsort 8: In der Goldgrube 19 (WA)
 Immissionsort 9: In der Goldgrube 13 (WA)
 Immissionsort 10: Lindenstraße 34 (WA)
 Immissionsort 11: Lindenstraße 43 (WA)

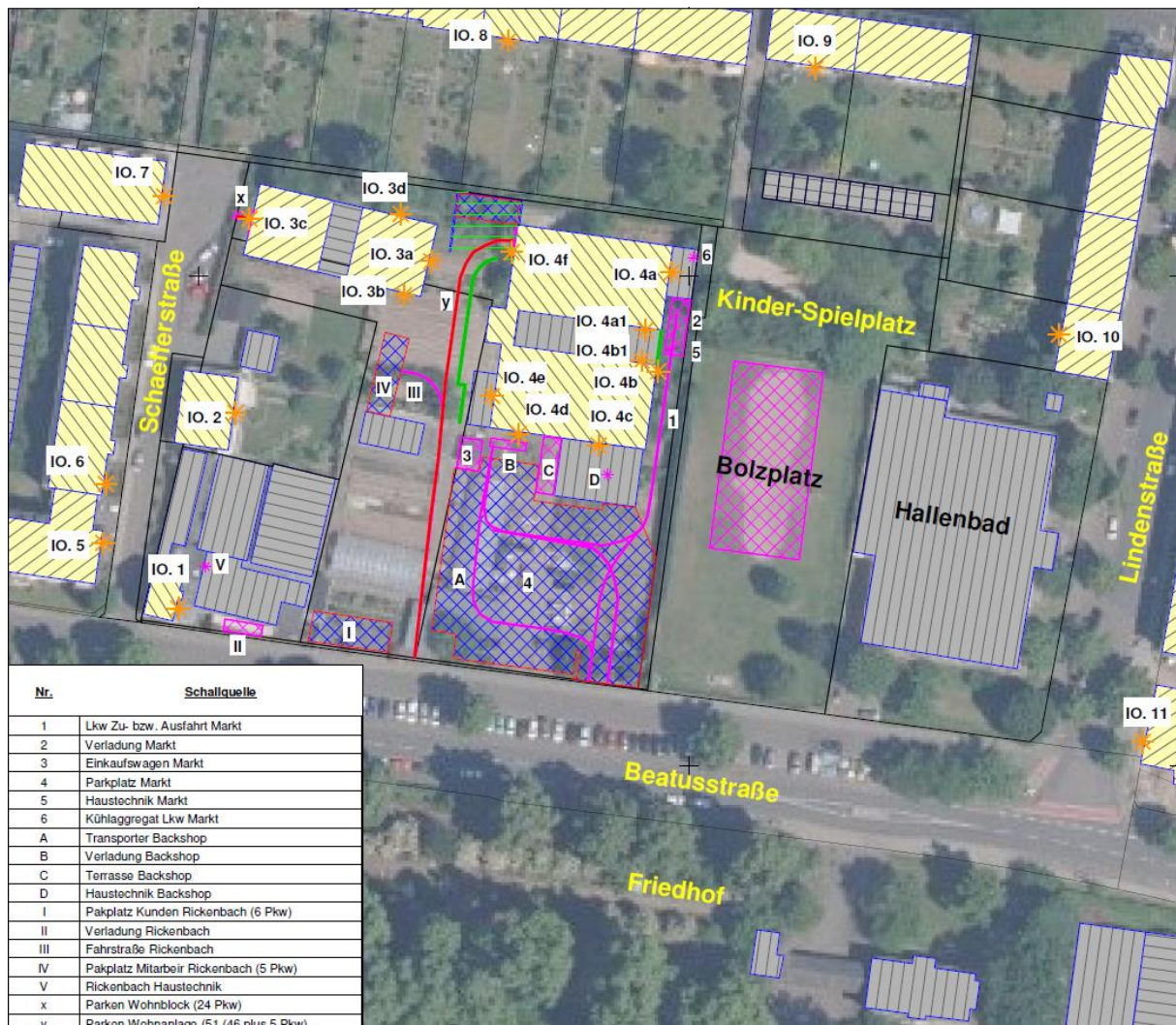


Abbildung 5: Lageplan Immissionsorte und Schallquellen



Bezüglich der Einwirkungen durch plangebietsbedingten zusätzlichen Fahrverkehr wurden darüber hinaus folgende Immissionsorte untersucht:

Immissionsort A: Beatusstraße 56 b, Südseite (WA)

Immissionsort B: Beatusstraße 56 b, Ostseite (WA)

Immissionsort C: Schaefferstraße 24 (WA)

Immissionsort D: Schaefferstraße 20 (WA)



Abbildung 6: Lageplan anlagebezogener Fahrverkehr

Zudem wurden in dem Gutachten Anforderungen zum Schutz gegen Außenlärm sowie Maßnahmen erarbeitet, die zur Lösung schalltechnischer Konflikte dienen.

Die Norm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" gibt allgemeine schalltechnische Grundlagen für die Planung und Aufstellung von Bauleitplänen, Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie andere raumbezogene Fachplanungen an. Sie verweist für spezielle Schallquellen aber auch ausdrücklich auf anzuwendende Verordnungen und Richtlinien.

Nach dem Beiblatt zur DIN 18005 sind schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung aufgeführt, die je nach Nutzung der Plangebiete wie folgt lauten:



Gebietsnutzung	Schalltechnische Orientierungswerte in dB(A)	
	tags	nachts
Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40 bzw. 35
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45 bzw. 40
Friedhöfe, Kleingarten- und Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45 bzw. 40
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50 bzw. 45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55 bzw. 50
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65

Die niedrigeren Nachtrichtwerte gelten für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Die Werte zur Tageszeit sowie die niedrigeren Werte zur Nachtzeit entsprechen den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm. Die höheren Nachtrichtwerte gelten für Verkehrsgeräusche.

Zur Festlegung der Anforderungen von Außenbauteilen von Gebäuden an die Luftschalldämmung (vgl. Tabelle 8 der DIN 4109) werden für das Plangebiet Lärmpegelbereiche ausgewiesen. Als Lärmpegelbereiche werden im Baurecht Bereiche für zu bebauende Flächen bzw. Fassaden bezeichnet, auf denen mit erhöhtem Lärmaufkommen (Verkehrslärm, Parkplatzlärm, Sportlärm etc.) gerechnet werden muss.

Diesen Lärmpegelbereichen sind die jeweils "maßgeblichen Außenlärmpegel" zugeordnet. Zur Bildung dieses Pegels sind im vorliegenden Fall die Verkehrsgeräusche zur Tageszeit mit den jeweils zulässigen Gewerbe- und Geschäftsbereichsgeräuschimmissionen zu überlagern und um 3 dB zu erhöhen. Je nach Raumnutzung kann basierend auf dem jeweiligen maßgebenden Außenlärmpegel das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile bestimmt werden. Anhand des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes kann man dann die notwendigen Bauteilschalldämmmaße der Fenster, der Wände und der Dächer in Abhängigkeit der Bauteilflächen und Raumabmessungen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 errechnen.

Die Lärmpegelbereiche für das Plangebiet sind in der Abbildung 7 dargestellt, wobei die Gebietstypen „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ hinterlegt sind. Das SO wurde bezüglich der schützenswerten Wohnnutzungen wie ein Mischgebiet eingestuft.

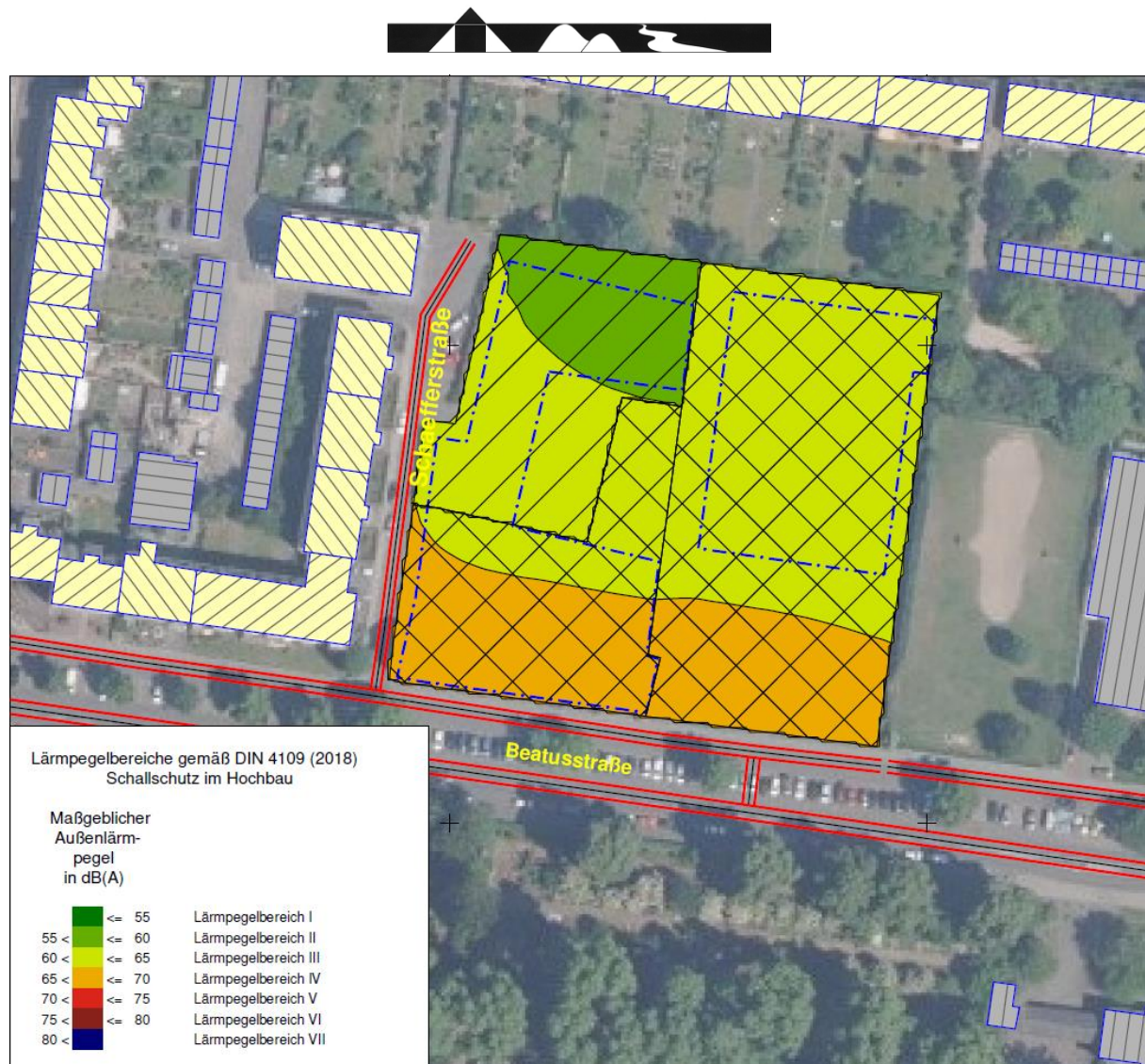


Abbildung 7: Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 (2018)

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ordnet den Bauflächen, Baugebieten, Sondergebieten und sonstigen Flächen entsprechend dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung Orientierungswerte zu, die eingehalten oder unterschritten werden sollten (= Zielvorstellungen für die städtebaulichen Planungen).

4.6.1 Abwägung der Belange des Immissionsschutzes

Der Schallschutz ist, neben anderen Belangen, als ein wichtiger Planungsgrundsatz zu verstehen. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Wo im Rahmen der Abwägung aufgrund des Überwiegens anderer Belange von den Orientierungswerten abgewichen wird, wird ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert.

In Gemengelage, d. h. bei direkter Nachbarschaft von Wohnnutzungen und Freizeitanlagen ist gegenseitige Rücksichtnahme erforderlich. Unter Umständen müssen die Bewohner hier mehr an Geräuschen hinnehmen als anderswo, wenn an den Freizeitanlagen alle verhältnismäßigen Lärminderungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Aktive Lärm-



schutzmaßnahmen, z. B. in Form einer Lärmschutzwand entlang des Bolzplatzes wären städtebaulich problematisch, da die Höhe der Lärmschutzwand die Höhe des jeweiligen Immissionsortes überragen würde, um wirksam sein zu können.

Durch die in Kap. 4.6.2 aufgeführten Maßnahmen kann eine Verträglichkeit der Wohnnutzung mit der benachbarten Nutzung des Bolzplatzes während der Tageszeiten an Werk- sowie an Sonn- und Feiertagen herbeigeführt werden. Hierbei wird das Schutzniveau eines Mischgebiets eingehalten. Zwar gibt es hinsichtlich des Schutzniveaus keine Unterschiede zwischen Wohnnutzungen in einem Sondergebiet und in einem allgemeinen Wohngebiet; angesichts der mischgebietstypischen Nutzung im SO (Verbrauchermarkt, Backshop, Wohnen) wurde das Schutzniveau eines Mischgebietes eingehalten. Wohnnutzungen sind auch in einem Mischgebiet allgemein zulässig.

4.6.2 Maßnahmen zur Verbesserung der Geräuschsituation

Verkehrsrgeräusche

Ab einem Abstand von etwa 40 bis 50 m zur Beatusstraße wird der Tagesorientierungswert eines Allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) und ab etwa 15 m Abstand der eines Mischgebietes von 60 dB(A) eingehalten. Im Nahbereich zur südlichen Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes wird der Orientierungswert um bis zu etwa 2 dB überschritten (Beurteilungspegel ca. 57 dB(A)). Innerhalb der Baugrenzen des Sondergebietes wird der Orientierungswert eines Mischgebietes von 60 dB(A) eingehalten. Im südlichen Bereich des Mischgebietes sind durch die Nähe zur Beatusstraße Überschreitungen des dort geltenden Orientierungswertes von 60 dB(A) um bis zu 5 dB gegeben.

Bei Verkehrsrgeräuschimmissionen ist es zulässig, die schutzbedürftigen Räume durch die Auswahl schalltechnisch geeigneter Außenbauteile zu schützen. Die schalltechnischen Anforderungen ergeben sich entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Grundlage dazu ist der „maßgebende Außenlärmpegel“.

Geräuschimmissionen der Freizeitanlage

Geht man von der schalltechnisch zulässigen Nutzung des Bolzplatzes aus, sind an der geplanten Bebauung noch Überschreitungen von 5 dB gegeben. Aufgrund der Messvorschriften (Messpunkt) wird 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des schutzbedürftigen Raumes gewählt, kommen passive Maßnahmen, also der Schutz durch entsprechende Außenbauteile nicht in Frage.

Zum einen bieten sich grundrissgestalterische Maßnahmen an. So sollten Fenster von schutzbedürftigen Räumen ausschließlich in der westlichen bzw. nördlichen Gebäudeseite der Wohnungen, oberhalb des geplanten Lebensmittelmarktes angeordnet werden. Sollte dies nicht möglich sein und schutzbedürftige Räume auch in Süd- bzw. Ostrichtung angeordnet werden müssen, sind die Fenster feststehend (nicht öffnbar) auszuführen.

Maßnahmen in Bezug auf den Bolzplatz wären nicht erforderlich, wenn der Bolzplatz an einen anderen schalltechnisch unkritischen Standort verlegt werden könnte. Der Abstand eines solchen Standortes zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) müsste etwa 170 m betragen.

Gewerbegeräuschsituation

Maßgeblich für die Richtwertüberschreitungen sind zum einen die Verladungen für den Lebensmittelmarkt, die Einkaufswagen, aber auch die Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit dem Anwohnerparken (Stellplätze im Freien und Tiefgarage). Zudem sind schalltechnische Anforderungen an die Haustechnik zu stellen.



Für die Einkaufswagen ist eine Einhausung vorzusehen. So sind die 3 Seitenwände dicht am Boden anzubringen und auch der Übergang Seitenwände zu Dach ist dicht auszuführen. Die Öffnung zum Entnehmen bzw. Wiedereinstellen der Einkaufswagen sollte nach Süden, also zur Beatusstraße hin angeordnet werden.

In Bezug auf den Verladebereich (östlich) bieten sich die gleichen Maßnahmen an, die auch im Zusammenhang mit den Freizeigeräuschen durch den Bolzplatz empfohlen wurden. Das heißt, entweder ist eine entsprechende Grundrissgestaltung zu wählen (keine schutzbedürftigen Räume in östlicher Richtung), oder aber die Räume sind mit feststehender (nicht öffentlicher Verglasung auszuführen) bzw. eine vorgehängte Fassade zu realisieren.

Sollte der Bolzplatz verlegt werden und die in diesem Zusammenhang beschriebenen Maßnahmen nicht mehr erforderlich sein, ist ein ausreichender Schutz durch die Umbauung des Verladebereiches möglich.

Im Zusammenhang mit nicht auszuschließenden Spitzenwertüberschreitungen, bedingt durch das Anwohnerparken zur Nachtzeit (sowohl Tiefgarage der Wohnungen über dem Markt, als auch Tiefgarage des geplanten Wohnblocks) sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

Die Zufahrt zur Tiefgarage der Wohnblocks hat nicht über die Schaefferstraße, sondern ebenfalls über die Straße, die zur Tiefgarage der Wohnungen über den Märkten führt, zu erfolgen. Dabei ist die geplante Tiefgaragenzufahrt einschließlich weiterer Stellplätze für Anwohner außerhalb der Tiefgarage zu überdachen. Diese Überdachung ist jeweils nach unten hin schallabsorbierend auszuführen.

Geräusche durch die Haustechnik

Hier werden im schalltechnischen Gutachten maximale Schalleistungen für die Tages- und Nachtzeit angegeben, die einzuhalten sind. Hierbei wird davon ausgegangen, dass außer der Nutzung der Haustechnik keinerlei betriebliche Nutzungen (beispielsweise Fahrverkehr, Verladetätigkeiten usw.) zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) stattfinden.

Die über die haustechnischen Anlagen abgestrahlten Geräuschimmissionen dürfen zum einen nicht impulshaltig sein und zum anderen keinen Zuschlag für Tonhaltigkeit rechtfertigen. Zudem ist darauf zu achten, dass die Aufstellung der Anlagen auf dem Gebäude sowie die Führung der notwendigen Kanäle bzw. Rohre konsequent schwingungskoppelt erfolgt, damit kein Körperschall in die verschiedenen Bauteile eingeleitet wird.

Durch die Planung bedingter Verkehr auf den öffentlichen Straßen

Durch den vorhabenbedingten Fahrverkehr auf den öffentlichen Straßen (im Planungsfall) werden keine Anspruchsvoraussetzungen auf schallmindernde Maßnahmen ausgelöst.

Zusammenfassung der lärmindernden Maßnahmen im Plangebiet:

- Grundrissoptimierung,
- Schutz durch vorgehängte Glasfassaden oder nicht öffentbare Fenster in Kombination mit schallgedämpften Be- und Entlüftungseinrichtungen,
- ggf. im Falle einer Verlegung des Bolzplatzes Einhausung der Laderampe mit verschließbaren Toren; Schließen der Tore bei Be- und Entladevorgängen,
- Einhausung der Unterbringung der Einkaufswagen sowie lärmarme Ausführung der Einkaufswagen,
- Zufahrt zu den geplanten Wohnungen über dem Verbrauchermarkt (SO) und an der Schaefferstraße im nordwestlichen Plangebietsbereich (WA) durch eine gemeinsame Tiefgarageneinfahrt westlich des SO, welche von der Parallelfahrbahn der Beatusstraße erschlossen wird,



- Überdachung der Abfahrtsrampe, der Zufahrtsbereiche sowie der außerhalb der Tiefgarage angeordneten Pkw-Stellplätze für Anwohner, wobei die Überdachung nach unten hin in lärmabsorbierender Bauweise herzustellen ist,
- Ausführung von Garagentoren, Schacht- und Rinnenabdeckungen etc. in lärmarmen Bauweise,
- Begrenzung der Schalleistungen von haustechnischen Anlagen wie Lüftungen, Klimaanlage, Kühlungen, Heizanlagen u. ä..

Im schalltechnischen Gutachten werden die einzelnen Maßnahmen detailliert ausgeführt.

Gesunde Wohnverhältnisse sind im Plangebiet gewährleistet, wenn Lärmschutzmaßnahmen wie geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung und/oder bauliche Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden (insbesondere für Schlafräume) durchgeführt werden.

Außerhalb des Plangebiets (etwa an den Wohngebäuden an der Schaefferstraße und der Straße „In der Goldgrube“) sind durch das Vorhaben keine unzulässigen Erhöhungen der Geräuschemissionen zu erwarten, die einen Anspruch auf schallmindernde Maßnahmen begründen würden.

Unter Berücksichtigung der o .g. Maßnahmen sind keine unzulässigen Geräuschpegel zu erwarten, so dass die vorgesehene Bauleitplanung aus schalltechnischer Sicht realisierbar ist.

4.7 Naturschutz und Artenschutz

Zwar erfüllt das Plangebiet die Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB: Es ist dem Innenbereich zuzuordnen, die zulässige Grundfläche liegt unterhalb von 20.000m², die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet und FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² der Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Da hier auch Wohnungen in der Nachbarschaft des Plangebiets und über dem Markt vorhanden bzw. geplant sind, würde eine allgemeine Vorprüfung sehr wahrscheinlich zur Einschätzung gelangen, dass erhebliche Umweltauswirkungen des Verbrauchermarkts (z. B. durch Lärmemissionen) auf die umgebende und die geplante Wohnbebauung nicht auszuschließen sind. Folglich wäre das Vorhaben UVP-pflichtig und damit ein beschleunigtes Verfahren ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird daher im Regelverfahren, unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung durchgeführt. Hierbei ist § 1a Abs. 3 Satz 6 zu beachten, „nachdem ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Da es sich bei dem Vorhaben nicht um die Erstbebauung des Grundstücks, sondern um eine Folgenutzung handelt, kann bezüglich der landespflegerischen Eingriffstatbestände festgestellt werden, dass diese "nur" für die Flächen maßgeblich sind, für welche neue/zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden bzw. zusätzliche und damit neue Baurechte entstehen. Dies wird im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht zum Bebauungsplan herausgearbeitet.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44f BNatSchG gelten unabhängig von städtebaulichen oder sonstigen Vorhaben und sind somit strikt zu beachten. Die



Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen sind dem Abwägungsprozess im Rahmen der Eingriffsregelung entzogen.

Im Rahmen eines Fachbeitrags Artenschutz⁶ wurde das Plangebiet auf Vorkommen geschützter Tierarten mit folgendem Ergebnis untersucht:

„Das Bauvorhaben auf dem Gelände der Gärtnerei Rickenbach verursacht Konflikte mit gesetzlich geschützten Fledermaus- und Vogelarten sowie dem Hirschkäfer, die zudem eine Gefährdung und/oder ungünstige Erhaltungszustände aufweisen. Ursächlich sind Verluste von Lebensstätten und Nahrungsflächen durch Überbauung und Versiegelung, ferner auch Beeinträchtigung der Habitatqualität (Störungen, Verlust von Kleinstrukturen). Die Arten müssen daher vertieft berücksichtigt werden.

Um den artenschutzrechtlichen Anforderungen zu entsprechen, werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durchgeführt. Sie dienen einerseits der Wahrung der Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), andererseits dem weitgehenden Schutz der Lebensstätten.

Flächenmäßige Verluste von Lebensräumen (Fortpflanzungsstätten, Reviere, Nahrungsflächen) werden durch eine Vielzahl unterschiedlicher Ausgleichsmaßnahmen lokal kompensiert.

Die Konflikte können somit im räumlich-funktionalen Zusammenhang, teils als CEF-Maßnahmen, ausgeglichen werden.

Unter Berücksichtigung und fristgerechter Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Konflikten treten die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG nicht ein. Insofern kann ein Ausnahmeverfahren nach § 45 BNatSchG mit seinen hohen Anforderungen vermieden werden.“

Im Umweltbericht wird die Thematik näher erläutert.

⁶ SWECO GmbH: Fachbeitrag Artenschutz zum Bauvorhaben im „Schulgebiet Beatusstraße“ / Koblenz: Gelände Gärtnerei Rickenbach, Koblenz, November 2019



5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Umweltrelevante Auswirkungen

Auf die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung wird im beiliegenden Umweltbericht näher eingegangen.

Städtebau

Mit der Planung eines Nahversorgungszentrums wird die städtebauliche Weiterentwicklung im Sinne des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes des Stadtteils Goldgrube verfolgt. Dementsprechend werden die Auswirkungen der Planung auf das städtische Umfeld als sehr positiv eingeschätzt.

Mit dem Vorhaben wird außerdem dem innenstadtnahen Wohnraumbedarf Rechnung getragen. Derzeit nur mit geringer Intensität genutzte Gärtnereiflächen im Innenbereich können städtebaulich sinnvoll umgenutzt werden.

Verkehr

Die Erschließung des Discountmarktes und der beiden Wohnbauvorhaben im SO und im WA soll über die Beatusstraße erfolgen.

Durch die Verkehrsanbindungen des Plangebiets werden keine erheblich nachteiligen Veränderungen der städtischen Verkehrsströme erwartet.

In Verbindung mit einer Ertüchtigung der Rad- und Fußwegeverbindungen soll Kfz-Verkehr vermieden, und die fußläufige oder fahrradgebundene Erreichbarkeit für Bewohner des Stadtteils Goldgrube verbessert werden.

Ver- und Entsorgung

Die benötigte Versorgung mit Strom und Wasser sowie die Schmutzwasserbeseitigung sind über die bestehenden Anschlüsse in der Beatusstraße gewährleistet. Bezüglich der Ver- und Entsorgung des Gebiets wurden Abstimmungen mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung der Stadt Koblenz durchgeführt, deren Ergebnisse in der Planung berücksichtigt werden.

Bodenordnung

Der Geltungsbereich befindet sich, vorbehaltlich der dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, in Privateigentum. Ein Umlegungsverfahren wird daher nicht angestrebt.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Frank Assion
Dipl.-Geogr.
Boppard-Buchholz, im April 2020