

**STADT KOBLENZ  
STADTTEIL RAUENTAL**

---

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 73 a  
„Wohnen am Moselstausee“**

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>BESTANDSSITUATION</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>5</b>
3.1	Regionaler Raumordnungsplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>6</b>
4.1	Erschließung	6
4.2	Bebauung	6
4.2.1	Städtebauliches Ziel	6
4.2.2	Art der baulichen Nutzung	6
4.2.3	Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.4	Bauweise	8
4.2.5	Örtliche Festsetzungen zur Gestaltung	9
<b>5</b>	<b>UMWELTSCHUTZ</b>	<b>10</b>
5.1	Ablagerungen	10
5.2	Immissionsschutz	11
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>12</b>
6.1	Stromversorgung	12
6.2	Wasserversorgung	12
6.3	Abwasserbeseitigung	12
6.4	Müllentsorgung	12
<b>7</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>LANDSCHAFTSPANUNG IN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>13</b>

## **1      A U F G A B E N S T E L L U N G**

Der Stadtteil Rauental liegt im Süden der Stadt Koblenz, auf der rechten Seite der Mosel. Auf dem Betriebsgelände der Firma Christ, Flur 2, Flurstücke 1/27, 28/4, 28/16 und 28/17 sollen Wohnbauvorhaben verwirklicht werden. Für dieses Vorhaben werden erste Planungen entwickelt, so dass die bauplanungsrechtliche Sicherung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen soll. Die Stadt Koblenz hat dem Planungsentwurf Variante I zugestimmt, so dass der Konzeptionsbeschluss für den Bebauungsplan in der Sitzung am 08.12.2003 gefasst worden ist.

## **2      B E S T A N D S S I T U A T I O N**

Der im Nordwesten der Stadt Koblenz befindliche Stadtteil Rauental, erstreckt sich entlang der Mosel und wird nach Süden durch die Moselhänge begrenzt. Die im Stadtgebiet liegende Moselstaustufe liegt unweit des Plangebietes und bedingt durch den Aufstau, dass unmittelbar am Plangebiet ein See-Charakter entsteht.

Nördlich der Mosel schließt sich der Stadtteil Metternich an, dessen Bebauung an der Uferlinie den räumlichen Rahmen prägt. Das Umfeld des Plangebietes ist entsprechend der Nutzung gewerblich bestimmt. An der Ostseite, unmittelbar an der Peter-Klößner-Strasse befinden sich ein Kfz-Betrieb, sowie ein Lackierbetrieb und eine Speditionsunternehmen. Weiterhin ist ein Betonmischanlage und Be- und Entladestelle an der Mosel zu nennen.

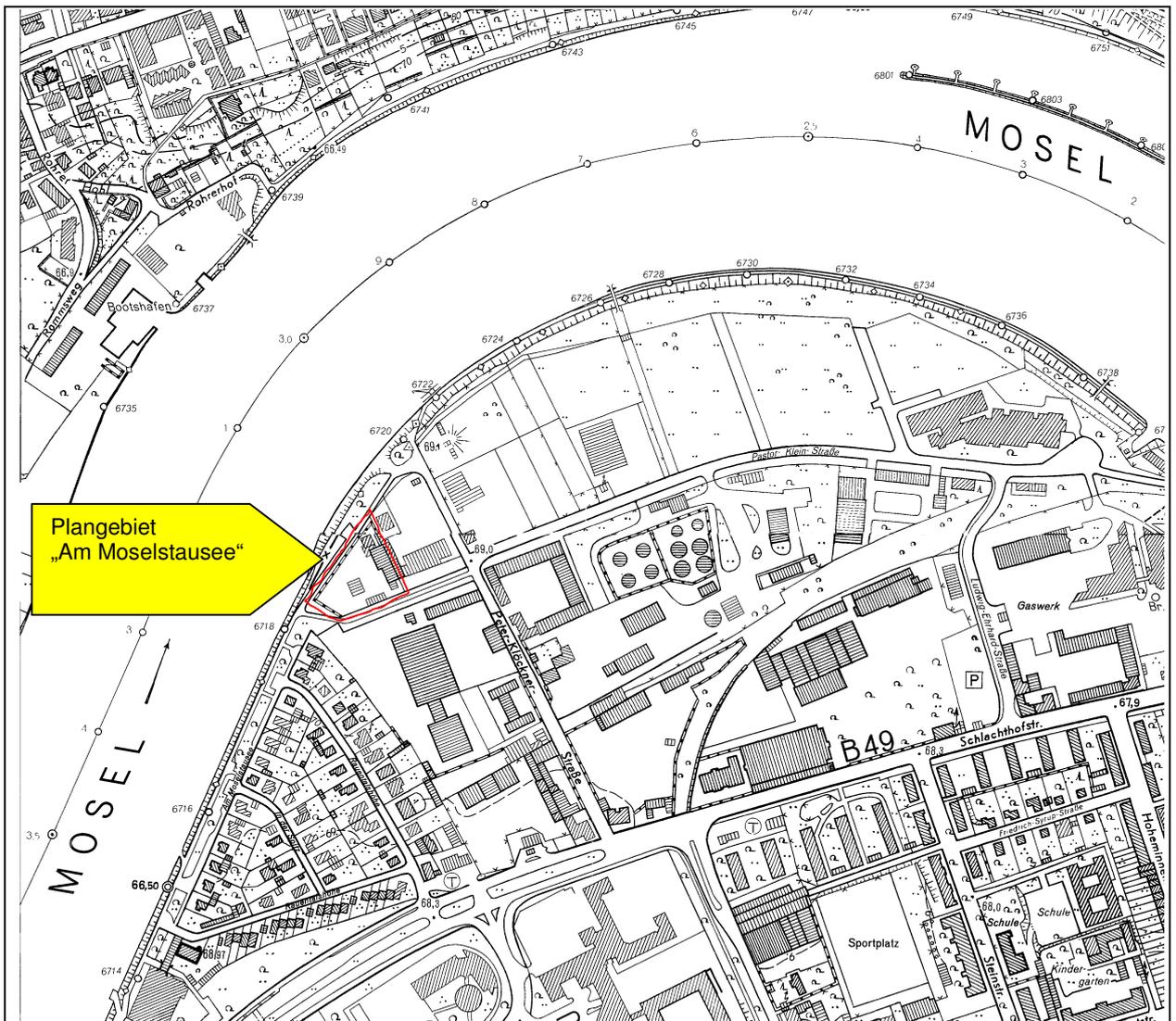
Im Süden und Westen verläuft entlang des Plangebietes ein Fuß-Radweg, der an die Wegeverbindung entlang der Mosel anschließt. Der Fuß-Radweg an der Mosel ist selbst in eine städtische Grünanlage eingebettet und erhält seinen Charakter durch den alten Baumbestand.

Westlich des Fuß-Radweges schließt Wohnbebauung an. Sie ist gekennzeichnet durch die freistehenden 2 geschossigen Einfamilienhäuser.

Für die südlich gelegenen Flächen des ehemaligen Nutzviehhofes hat die Stadt ebenfalls einen Bebauungsplan aufgestellt, der sowohl die Misch-, als auch Wohnbebauung berücksichtigt.

Das Plangebiet wird über die östlich verlaufende und auf die Peter-Klößner-Strasse mündende städtische Strasse erschlossen.

Die genannten Flurstücke werden derzeit noch gewerblich genutzt und sind zu über 90 % versiegelt. Betriebsgebäude an der Ostseite schließen als Grenzbebauung unmittelbar an die Gebäude des Kfz-Betriebes an. Die unbebauten Grundstücksflächen werden als Hof- und Lagerfläche genutzt.



**Abb.: Lage des Plangebietes**

Die Topographie des Plangebietes fällt geringfügig zur Mosel hin und liegt mit 69,00 ü. NN außerhalb des Überschwemmungsgebietes gemäß §§ 88 ff LWG.

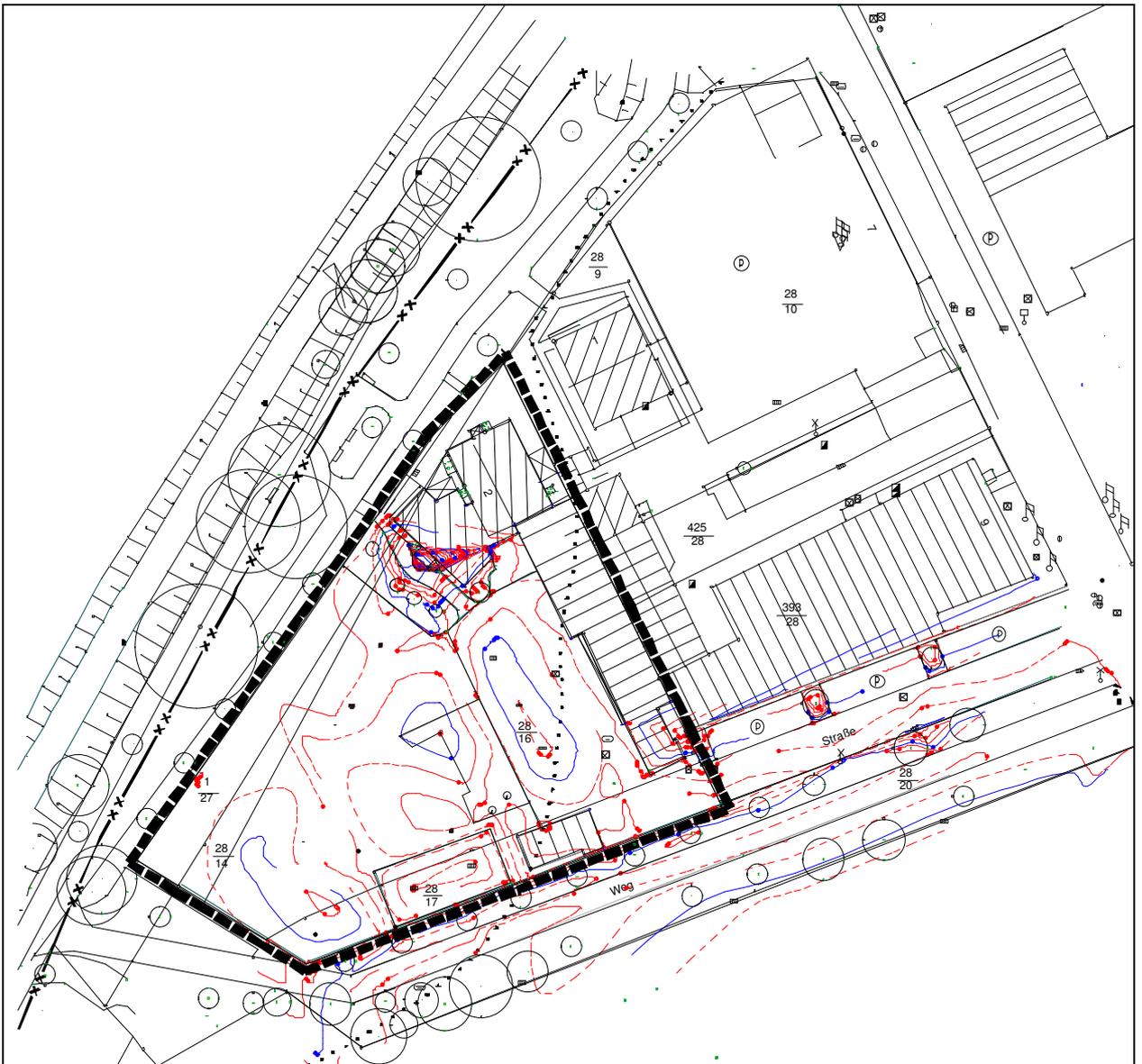


Abb.: Bestandssituation Plangebiet und näheres Umfeld

### 3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

#### 3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Die Rücknahme von Gewerbegebietsflächen und Schaffung von Mischgebietsflächen stellt keinen Konflikt mit Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung dar. Daher werden an dieser Stelle keine weitergehenden Ausführungen zu Vorgaben aus dem regionalen Raumordnungsplan gemacht.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Offenlage des Flächennutzungsplans der Stadt Koblenz ist abgeschlossen und sieht für das Plangebiet eine Mischgebietsplanung vor. Gleiches gilt auch für die Flächen des Autohauses. Die

südlich angrenzenden Flächen sind zur Peter-Klöckner-Strasse hin als Mischgebietsflächen für Wohnen und Dienstleistungen geplant. Im Anschluss an die Mischgebietsfläche ist eine Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern angestrebt.

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des FNP, so dass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) des Baugesetzbuchs Rechnung getragen wird. Die Aufstellung des B-Plans kann im Parallelverfahren vollzogen werden.

## **4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

### **4.1 Erschließung**

Die Anbindung des Vorhabens an das Straßennetz der Stadt Koblenz ist von der Ostseite der Parzelle 28/17 vorgesehen. In Verlängerung zur Peter-Klöckner-Strasse existiert bereits eine Erschließung, an die angebunden werden kann. Der bestehende Straßenkörper gliedert sich in einen Fahrbahnanteil und Parkstreifen. Die vorhandene Breite der Fahrbahn stellt die Anbindungsbreite der Erschließungstrasse im Plangebiet dar. Die gewählte Trassenbreite innerhalb des Plangebietes liegt bei 5,50 m und wird als Fläche im Mischprinzip konzipiert. Als reine Wohnstraße geplant, ist keine Trennung der Verkehrsarten vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der notwendigen Radien für das Regelfahrzeug der Feuerwehr und der Entsorger rückt die Erschließung ca. 6,00 m von der östlichen Baugebietsgrenze ab. Der T-förmige Knoten bindet die ca. 40,00 m lange, nach Westen verlaufende Trasse an. In Abstimmung mit dem Tiefbauamt Koblenz ist der Knoten als „verdeckte Wendeanlage“ geplant. Die gewählten Radien sind auf die erforderlichen Fahrkurven der Bemessungsfahrzeuge der Feuerwehr und Entsorger, nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) abgestimmt.

Der Straßenkörper wird mit einem Längsgefälle von ca. 2 % in Richtung Anschlusspunkt ausgebildet. Hierdurch wird die Endhöhe der Straße im Mittel 1,00 m über dem jetzigen Geländeniveau liegen.

### **4.2 Bebauung**

#### **4.2.1 Städtebauliches Ziel**

Der Erschließungsträger beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Voraussetzungen zu schaffen, im Plangebiet eine geordnete Wohnbebauung mit freistehenden Einzelhäusern entlang des Moselufers und einer Blockbebauung mit Eigentumswohnungen im Südteil zu ermöglichen.

Die westlich vorhandene Bebauung aus freistehenden Einzelhäusern und die Planungsabsichten der Stadt Koblenz, aus dem Bebauungsplan Nr. 73 Teil A, Bereiche Nutzviehhof und an der Peter-Klöckner-Straße“ resultierend, dienen als städtebauliche Leitlinien für die Bauleitplanung.

#### **4.2.2 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In der Gesamtbetrachtung der städtebaulichen Entwicklung ist im MI lt. FNP

eine Durchmischung von Gewerbebetrieben und Wohnbebauung vorgesehen. Mit der schwerpunktmäßigen Anordnung von zulässigen Gewerbebetrieben entlang der Peter-Klößner-Straße und einer anschließenden Wohnbebauung wird der Durchmischung Rechnung getragen.

Der B-Plan „Wohnen am Moselstausee“ stellt einen Teilbereich der Gesamtentwicklung dar und folgt mit der Entwicklung von Wohnbauflächen im Anschluss an die bereits bestehende gewerbliche Nutzung innerhalb des Mischgebiets lt. FNP dem Planungsgedanken der Stadt Koblenz.

#### **4.2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, sollen die Einfügung in die bauliche und natürliche Umgebung zu gewährleisten.

Wichtigster Punkt bei der Einfügung in das Umfeld ist die bestehende Bebauung entlang des Moselufers, die als Leitlinie aufgenommen werden soll. Vor diesem Hintergrund wird im Ordnungsbereich 1 eine maximal zweigeschossige Bebauung entlang des Moselufers festgesetzt.

In Abstimmung auf die im Süden geplante Reihenhausbebauung und deren Höhenbegrenzung ist südlich der Erschließungstrasse im Ordnungsbereich 2 eine max. dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

Weiterhin wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, gekennzeichnet durch Trauf- und Firsthöhe, festgesetzt und somit verhindert, dass z. B. unter Ausnutzung extremer Dachneigungen zu große Gebäudehöhen entstehen.

Die Höhen sind durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. zwischen Oberkante First (Firsthöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt und den textlichen Festsetzungen definiert. Als Maßbezugspunkt gilt die höchste angrenzende erschließende Verkehrsfläche.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt das Nutzungsmaß und verhindert die Entstehung von unmaßstäblichen Baukörpern.

Für die Ordnungsbereiche sind folgende Festsetzungen getroffen:

##### Ordnungsbereich 1

Traufhöhe maximal 6,50 m  
Firsthöhe maximal 10,00 m  
Zahl der Vollgeschosse II

##### Ordnungsbereich 2

Traufhöhe maximal 9,00 m  
Firsthöhe maximal 13,00 m  
Zahl der Vollgeschosse III

Die Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) auf 0,5 m über die höchste angrenzende erschließende Verkehrsfläche sichert weiterhin das städtebauliche Erscheinungsbild und verhindert, dass die Höhe der Gebäudesockel im Baugebiet zu stark differiert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) tragen in ihrer Festsetzung zu einer begrenzten Versiegelung und angepassten Bauvolumina bei. Als Grundflächenzahl wird im Ordnungsbereich 1 ein Maximalwert von 0,4 festgesetzt, für den Ordnungsbereich 2 ein Maximalwert von 0,5. Die hiermit korrespondierende Geschoßflächenzahl beträgt im Ordnungsbereich 1 maximal 0,8 und im Ordnungsbereich 2 maximal 1,2. Die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung werden im Ordnungsbereich 1 im Hinblick auf den gewünschten Siedlungscharakter, einer geringen Verdichtung und einem schonenden Umgang mit Grund und Boden unterschritten.

Der durch die Planung angestrebte Charakter des Mischgebietes und das städtebauliche Umfeld machen eine Begrenzung der zulässigen Zahl von 2 Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB für den Ordnungsbereich 1 sinnvoll.

Die Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude im Ordnungsbereich 1 ist auch im Hinblick auf das gewählte Erschließungskonzept und die entstehende Mischfläche angebracht. Insbesondere der „ruhende Verkehr“ würde bei einer größeren Anzahl von WE zu einer Überlastung des Straßensystems führen, da die Verkehrsfläche nicht für die Aufnahme derartiger Belastungen ausgerichtet ist. Ebenso wenig könnten ausreichende Stellplatzflächen auf den Grundstücken gewährleistet werden. Aus den genannten städtebaulichen Gründen wird eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten vorgenommen.

In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung für Stellplätze gemäß § 9 (1) Ziff. 4 BauGB zu sehen, die 2 Stellplätze pro WE vorsieht. Für die entstehende Hausgruppe wird im Hinblick auf den erforderlichen Stellplatznachweis entlang der Ostgrenze des Baugebietes eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgaragen“ ausgewiesen. Der Erschließungsträger behält sich vor, anstelle der Garagen, Carports mit einer Begrünung der Gesamtkonstruktion zu realisieren.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen ermöglicht es, innerhalb dieser Grenze ein Gebäude frei auf dem Grundstück anzuordnen. Gleichzeitig trägt die Festlegung der Baugrenze zu einer beabsichtigten Ordnung der Gebäude bei und gewährleistet insbesondere zum Moselufer hin einen hinreichenden nicht überbaubaren Bereich. Die entstehenden Freiflächen stellen eine sinnvolle und ökologische Ergänzung zu dem bereits vorhandenen Grünzug entlang der Mosel dar.

Erläuterung zur GRZ und GFZ: Während Baugrenzen die räumliche Lage der Gebäude auf dem Grundstück lenken, dienen die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) der quantitativen Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind. Dabei werden die Grundflächen aller in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen mitgerechnet, insbesondere Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Zusammen mit letztgenannten Nebenanlagen ist dann jedoch eine maximal 50%ige Überschreitung der festgesetzten GRZ zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind, wobei Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, untergeordnete Bauteile (z. B. Loggien, Balkone bis 1,25 m Ausladung usw.) von Gebäuden sowie weitere bauliche Anlagen, wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt bleiben (siehe § 20 (4) BauNVO).

#### **4.2.4 Bauweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im Ordnungsbereich 1 ausschließlich Einzelhäuser, im Ordnungsbereich 2 Hausgruppen. Die gewählten Bauweisen entsprechen den Verhältnissen im städtebaulichen Ver-

flechtungsbereich des Plangebiets und fügen sich an die bestehenden und zukünftigen Siedlungsbereiche an.

Wichtige, die Bauweise kennzeichnende Begriffe werden nachfolgend kurz erläutert:

- Gemäß § 22 (2) BauNVO darf in der **offenen Bauweise** die Länge der Einzel- bzw. Doppelhäuser oder Hausgruppen höchstens 50 m betragen. Die genannten Hausformen sind jeweils mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Nähere Regelungen hierzu sind der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) zu entnehmen.
- **Einzelhäuser** sind allseitig freistehende Gebäude von höchstens 50 m Länge, die über ein selbständiges Erschließungselement verfügen. Die Gebäude haben an den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.
- **Hausgruppen** sind mindestens 3 selbständige, aneinander errichtete, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude von höchstens 50 m Gesamtlänge. Jedes Gebäude hat ein selbständiges Erschließungselement und ist durchgehend vom anderen Gebäude (durch Brandwand) getrennt. Die als Hausgruppe errichteten Gebäude können auf einem oder auf zwei benachbarten Grundstücken stehen.

#### 4.2.5 Örtliche Festsetzungen zur Gestaltung

Wesentlich für die Einbindung des Vorhabens in die bauliche Umgebung ist die Gestaltung der baulichen Anlagen. Daher werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die insbesondere die Fassaden- und die Dachgestaltung regeln.

Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Verkleidungen aus vorzugsweise heimischem Holz sind zulässig. Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

Bezüglich der zu verwendenden Materialien soll städtebaulichen Missgriffen vorgebeugt werden. Der Ausschluss der Verwendung von Kunststoff und Baustoffimitationen zur Fassadengestaltung ist sinnvoll, damit eine übergroße Materialvielfalt an den Gebäuden vermieden wird. Holzblockhäuser in voll sichtbaren Rundhölzern sind nicht zulässig, da sie dem städtebaulichen Charakter von Koblenz in keiner Weise entsprechen. Die Einbindung solcher Holzblockhäuser in die örtliche Bebauung kann nicht gewährleistet werden.

In Abstimmung auf das städtebauliche Umfeld und der vorhandenen Dachlandschaften werden nur geneigte Dächer zugelassen. Somit kann ein gestalterischer Bezug zur Ortslage, insbesondere zur bestehenden und zukünftig angrenzenden Baubauung hergestellt werden. Zulässige Dachformen mit entsprechenden Dachneigungen sind:

SD Satteldach	Neigung	30° bis 45°
PD Pultdach	Neigung	10° bis 25°
WD Walmdach	Neigung	25° bis 35°

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinn des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform frei.

Damit im Verhältnis zum Gesamtbaukörper der Dachausbau nicht zu massiv und wuchtig erscheint sollen Dachaufbauten 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und der seitliche Abstand der Dachaufbauten zur Außenwandfläche des Giebels mindestens 1,00 m betragen.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Qualität der Dachlandschaft von Koblenz wird festgesetzt, dass nur ortsübliche Dacheindeckungen in dunklen Farben zu verwenden sind. Rote Materialien sind nicht landschaftstypisch und somit unzulässig. Die festgesetzte Dachfarbe ist im Bereich entlang der Mosel ein landschafts- und ortsbildprägend und soll daher auch weiterhin dominieren. Die Dacheindeckung ist in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.

## **5 UMWELTSCHUTZ**

### **5.1 Ablagerungen**

Nach Auskunft des Umweltamtes Koblenz handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Altstandort, für den eine umwelttechnische Untersuchung erforderlich ist. Zum einen sind die Tankanlage und zum anderen der Waschplatz der Firma Christ zu nennen, von denen umweltschädliche Auswirkungen ausgehen können.

Ferner ist das derzeitige Betriebsgelände der Firma Christ gegenüber dem Ursprungsgelände aufgefüllt und mit unterschiedlichen Materialien befestigt worden. Es existieren wasserdurchlässige und wasserundurchlässige Oberflächenbefestigungen, die als Verkehrs- und Lagerfläche genutzt werden.

Die Firma Christ hat im Sommer 2002 das Büro Dr. Netta, Bienegarten 3, 56072 Koblenz beauftragt, den Ist-Zustand des Betriebsgeländes zu untersuchen. Die Untersuchung diente der Ermittlung der Auffüllungsbereiche, deren Mächtigkeit und Zusammensetzung. Im Zeitraum vom 04.06.2002 bis 09.07.2002 sind auf dem Gelände insgesamt 16 Rammkernsondierungen vorgenommen worden, 2 Untersuchungspunkte lagen in den Hallenbereichen.

Nach der Auswertung von Herrn Dr. Netta ist der Aufbau des Untergrundes in allen Untersuchungspunkten gleichartig. Unter einer 20 bis 40 cm mächtigen Lava-Auffüllung stehen bis zu einer Mächtigkeit von 80 cm Auffüllungen aus Bauschuttresten an, die mit Erdaushub vermischt sind. Das Auffüllungsmaterial zeigte nach Aussage des Sachverständigen keine organoleptischen Auffälligkeiten, so dass auf weitergehende Untersuchungen verzichtet wurde.

Das Gelände des ehemaligen Betankungsbereiches ist saniert und wiederverfüllt worden. Herr Dr. Netta verweist darauf, den Bereich des Öllagers bei dessen Abriss zu untersuchen.

Die Sondierungsprofile zeigen unterhalb der Aufschüttung Kiese und Sande der Niederterrasse der Mosel und lassen auf eine gute Versickerung schließen (siehe Gutachten im Anhang).

Das Gutachten ist dem Vorhabenträger vom Grundstückseigentümer übergeben worden und wird im Rahmen des Bauleitverfahrens zur Gefährdungsabschätzung herangezogen. Aus den Untersuchungsergebnissen ist abzuleiten, dass im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gemäß den einschlägigen Vorschriften des Landes gewährleistet werden.

Von der Struktur- und Genehmigungsbehörde Nord wird der Entsorgungsnachweis für den Bereich des Öllagers und der Abbruchstoffe gefordert. Die Durchführung der Entsorgungsarbeiten ist vor Beginn mit der SGD Nord abzustimmen.

## 5.2 Immissionsschutz

Gemäß der Kontrollliste des § 1 (5) BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen (Ziffer 1). Damit wird dem Vorsorgeprinzip des Umweltrechts, d. h. dem vorsorglichen Schutz des Menschen vor Umweltgefahren und Umweltqualitätsverlusten, Rechnung getragen.

Zudem fordert § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für verschiedene Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist es erforderlich, Aussagen über die zu erwartenden Immissionen, ausgehend von den benachbarten gewerblichen Flächen / Betrieben sowie den öffentlichen Verkehrswegen, zu treffen.

Bereits für die Bebauungspläne Nr. 73 Teil A „Bereiche Nutzviehhof und an der Peter-Klößner-Straße“ und Nr. 76 „Schlachthof und angrenzende Bereiche“ wurden durch die Stadt Koblenz Immissionsgutachten erstellt, die zum einen die Lärmsituation (öffentlicher Verkehr und Gewerbe) und zum anderen potentielle Geruchsbelästigungen durch das ansässige Unternehmen „Lackierzentrum Mittelrhein“ behandeln.

Darüber hinaus wurde durch das in diesem Bereich ansässige Unternehmen Kann zwischenzeitlich Einwände gegen die Entstehung störepfindlicher Nutzungen in der Nachbarschaft aufgrund ihres Betriebes und der hier entstehenden Stauimmissionen geäußert, die nunmehr im Rahmen der Verfahren zur Sicherstellung der Verträglichkeit der vorhandenen und geplanten Nutzungen zu untersuchen sind. Diese Untersuchungen betreffen zum einen die Flächen der angeführten Bebauungspläne der Stadt Koblenz als auch die durch die Fa. Egenolf & Partner avisierte Fläche „Am Moselstausee“. Diese Fläche grenzt direkt nördlich an den Bebauungsplan Nr. 73 Teil A an.

Um die Nutzungsverträglichkeit herzustellen, sind im Rahmen des Verfahrens für das Baugebiet „Wohnen am Moselstausee“ folgende Nachweise / Gutachten erstellt worden:

### **Staubgutachten**

Zur Sicherstellung der Verträglichkeit der vorhabenbezogenen und geplanten Nutzungen ist für die Fläche ein Gutachten über die zu erwartenden Staubimmissionen im direkten Bereich des Baugebietes erstellt worden. Die Immissionswerte nach TA-Luft sind an den Messpunkten unterschritten, auf die gutachterliche Stellungnahme vom 21.04.2004 wird verwiesen.

### **Straßenverkehrslärm / Gewerbelärm**

Auf der Datengrundlage der vorhandenen Untersuchungen sind für das Baugebiet die Auswirkungen des Gewerbe- und Straßenverkehrslärms (Pastor-Klein-Straße, Peter-Klößner-Straße) ermittelt und dargestellt. Die zulässigen Richt- und Orientierungswerte sind im Plangebiet unterschritten, es wird auf die schalltechnische Untersuchung vom 16.04.2004 verwiesen.

### **Geruchsgutachten**

Die Geruchsmissionen vom Autolackierzentrum Mittelrhein GmbH wurden im Rahmen eines Gutachtens vom Feb. 2003 für die B-Pläne Nr. 73a und Nr. 76 der Stadt Koblenz untersucht. Hiernach waren deutliche Unterschreitungen der Richtwerte zu verzeichnen. Der Gutachter sagt in seiner Stellungnahme vom 21.04.2004 aus, dass die Ergebnisse aus 2003 voll auf das Plangebiet zu übertragen sind.

## **6 VER- UND ENTSORGUNG**

### **6.1 Stromversorgung**

Der Anschluss des Grundstücks hinsichtlich der Stromversorgung kann an das vorhandene Netz erfolgen.

### **6.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das städtische Versorgungsnetz.

### **6.3 Abwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung kann durch Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen.

Gemäß § 2 (2) Landeswassergesetz soll Niederschlagswasser nach Möglichkeit dort, wo es anfällt, versickert oder verwertet werden. Es ist vorgesehen, das auf den versiegelten Flächen des Baugrundstücks anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten und zu versickern. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. (Dies ist jedoch dem Träger der Abwasserbeseitigung zu melden.)

Das Oberflächenwasser der Verkehrsfläche soll ebenfalls der Versickerung zugeführt werden. In Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsbehörde Nord ist das Oberflächenwasser über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen.

Die ausreichende Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden lässt sich schon jetzt aus den Untersuchungsergebnissen von Herrn Dr. Netta ableiten und wird durch Infiltrationsversuche nachgewiesen.

### **6.4 Müllentsorgung**

Die Trassenführung und Ausgestaltung der Verkehrsflächen ist mit den Koblenzer Entsorgungsbetrieben abgestimmt. Die Lage und Größe des verdeckten Wendehammers wird als hinreichend für das Rangieren des Müllfahrzeuges erachtet, die ordnungsgemäße Müllentsorgung ist gewährleistet. Ein gesonderter Müllstellplatz ist am Anfang des Baugebiets vorgesehen.

## **7 BODENORDNUNG**

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Firma Christ. Über eine Kaufoption, die mit Erlangung der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verknüpft ist, hat sich der Vorhabenträger den Kauf der erforderlichen Parzellen gesichert und verpflichtet. Ein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch ist nicht erforderlich.

## 8 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 (1) Landespflegegesetz geschaffen. Um die Auswirkungen der Veränderung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch Bebauung und Erschließung zu verdeutlichen, schreibt der Landesgesetzgeber in § 17 Landespflegegesetz vor, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Angaben über die Landschaftsfaktoren (Bestand, vorhandene Nutzungen, bestehende Beeinträchtigungen) und ihre Schutzwürdigkeit zu machen, sowie die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege in den Bebauungsplänen festzusetzen. Daneben sind Aussagen zu übergeordneten Planungen für diesen Bereich zu machen.

Im Vorfeld ist bereits mit dem Umweltamt der Stadt Koblenz das Planungskonzept und die Belange der Landespflege zum B-Plan besprochen worden. Aus der getroffenen Einschätzung zeigt sich, dass wirklich „harte“ landespflegerische Ziele für das Plangebiet nicht gegeben sind. Hiergegen spricht die deutlich hohe Vorbelastung durch die gewerbliche Nutzung. Somit werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich werden. Das Entfernen der bestehenden geringen Durchgrünung kann innerhalb des Gebietes kompensiert werden.

Als Ziele aus dem Landschaftsplan der Stadt Koblenz sind für den Bereich des B-PLAN folgende Punkte zu nennen:

- verstärkte Durchgrünung
- Vernetzung von Freiflächen
- Fassadenbegrünung
- Flachdachbegrünung
- Entsiegelung von Flächen
- Regenwasserbewirtschaftung

Mit dem Umweltamt ist zum landespflegerischen Planungsbeitrag abgestimmt, einen Bestandsplan zu erstellen und lediglich den Ist-Zustand darzustellen und zu bewerten. Die Zielvorstellung zum B-Plan sind in textlicher Form und die Verbesserungen in einer Bilanz aufgezeigt; auf eine zeichnerische Darstellung wird verzichtet. Es wird auf den als Anlage beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

Aufgestellt:  
Koblenz, 14.12.2004

Stadtverwaltung Koblenz

gez. Schulte-Wissermann

Oberbürgermeister

Anhang: Landespflegerischer Planungsbeitrag  
Gutachten  
Schalltechnische Untersuchung