

Begründung
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 a:
„Neuer Messeplatz am Saarplatz“

1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 87 a liegt am nördlichen City-Rand des Koblenzer Kernbereichs.

Es wird begrenzt im Osten von der Bahn, im Norden von der Moseluferstraße (Peter-Altmeier-Ufer), im Süden von der Straße am Wöllershof, im Süd-Westen vom Saarkreisel und im Westen von der B 9.

2. Verfahrensstand

Zurzeit stellt der gültige Flächennutzungsplan Sondergebiet/Parken dar. Der wirksame Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und stellt zukünftig eine Kerngebietsfläche dar.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 87: „Saarplatz“ setzt Sondergebiet, Parkplatz fest. Der Bebauungsplan wird mit dem In-Kraft-Treten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 a: „Neuer Messeplatz am Saarplatz“ verdrängt.

3. Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Das Plangebiet stößt unmittelbar an den Saarkreisel und somit an die westliche Stadtdurchfahrt B 9. An dieser Stelle soll die Voraussetzung für die Errichtung einer Handelsfläche geschaffen werden. Da der Platz zur Zeit als Parkplatzfläche für den westlichen Bereich der Innenstadt und Altstadt dient, soll hier eine nahezu ebengroße Anzahl von Stellplätzen entlang der Bahnlinie als Parkhaus untergebracht werden. Die Zielgruppe für dieses Parkhaus sind zum einen feste Mieter aus dem Bereich der Gewerbeimmobilie, der nahegelegenen Büroeinrichtungen, aber auch Berufspendler und der Individualinnenstadtbesucher.

Im Zuge der Neuordnung des Platzes sollen die Zu- und Abfahrtsbeziehungen, insbesondere die Zu- und Abfahrt im Bereich des Saarkreisels, aber auch die Abfahrt über die Weißer Gasse, neu berechnet und konzipiert werden.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Gemäß Festlegungen des § 7 Baunutzungsverordnung (-BauNVO-) für Kerngebiete sind die darin aufgezählten Unterbringungen von Handelsbetrieben (Fachmärkten aller Art) sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur zulässig.

Nicht zulässig sind hier jedoch die Einrichtung und der Betrieb eines SB-Warenhauses, eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Supermarktes und Verbrauchermarktes.

- b) Parkhaus

Entlang der Bundesbahnlinie von Bahnkilometer 13,29 – 13,44 soll westlich der Bahn ein 3-geschossiges Parkhaus errichtet werden. Das oberste Geschoss soll eine direkte Ausfahrt über die vorhandene Brücke in die Weißer Gasse erhalten. Zum Schutz der östlich der Bahn gelegenen Bebauung ist die zur Bahn gerichtete Fassade offen zu gestalten, so dass keine reflektierende Lärmbelästigung zu befürchten ist.

Baukörper A

Das Maß der baulichen Nutzung schöpft mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 wie das von der Baunutzungsverordnung festgesetzte Höchstmaß bei Weitem nicht aus, obwohl städtebaulich ein mehrgeschossiges Gebäude an dieser exponierten Stelle gewünscht wird. Grund hierfür ist die meterstarke Aufschüttung des Baugeländes, welches eine entsprechende Unterbringung von notwendigen Stellplätzen unterirdisch auf eigener Parzelle nicht wirtschaftlich darstellen lässt.

Die derzeit geplante Geschossigkeit liegt bei zwei Vollgeschossen. Nach den statischen Berechnungen ist die Errichtung eines dritten Geschosses möglich.

Baukörper B:

Die Grundflächenzahl von 1,0 und die Geschossflächenzahl von 3,0 wird im vorliegenden Entwurf nicht ausgeschöpft und soll entsprechend zukünftiger Bauvorhaben im angrenzenden Bereich der Weißer Gasse Möglichkeiten der Kapazitätserhöhung aufweisen. Die mögliche Traufhöhe von 80,00 bezogen auf NN lässt jedoch kein weiteres Parkdeck zu, sondern lediglich die Möglichkeit einer späteren Überdachung der obersten Parkdeckebene.

5. Äußere Erschließung

Gemäß der Verkehrsgutachten der Ingenieure Vertec war die Zu- und Abfahrtsituation bereits bei der derzeitigen Nutzung der Parkplatzfläche zu verbessern und zu überarbeiten. Insbesondere bestand im Zeitfenster der Rushhour ein hohes Rückstauaufkommen bei der Zufahrt in den Saarkreisel.

Die neue Straßenführung ist eine deutliche Verbesserung zur derzeitigen Situation und wird so vom Tiefbauamt mitgetragen und unterstützt. Neigungswinkel konnten nicht in allen

Bereichen der Straße im optimalen Bereich eingehalten werden, liegen jedoch allesamt im Toleranzbereich. Eine Ausfahrt für große Sattelschlepper konnte in Richtung Kreisel für den Normalbetrieb nicht sichergestellt werden und wird hier nur für den besonderen Fall über eine Notspur über Schrankenregelung angeboten bzw. zur Verfügung gestellt.

1. Es ist eine eigene Fahrbahn des abfließenden Verkehrs für die Auffahrt auf die Europabrücke nach Norden geplant.
2. Der Einfädelpunkt zum Saarkreisel wurde im Bereich der Straße Am Wöllershof weiter nach Osten verlegt und rechtwinklig angeordnet.
3. Nach wie vor wird eine Rechtsabbiegespur von Osten kommend über die Straße Am Wöllershof zum Neuen Messeplatz am östlich verlagerten Einbiegepunkt angeboten.
4. Die Zu- und Abfahrt auf die Moseluferstraße (Peter-Altmeier-Ufer) bleibt erhalten.
5. Die heutige Zufahrt von der Weißer Gasse wird über eine Einbahnstraßenregelung gedreht, so dass nur noch Fahrzeuge zwischen 7.00 Uhr am Morgen und 20.00 Uhr am Abend in diese Richtung ausfahren können. Zwischen 20.00 Uhr und 7.00 Uhr ist davon auszugehen, dass der Saarkreisel kaum belastet ist und so eine Ausfahrt hier in Richtung südliche Vorstadt ohne Behinderung angeboten werden kann.

Ausnahme:

Als Ausnahmeregelung für das vorgenannte Ausfahrverbot über die Weißer Gasse zwischen 20.00 und 7.00 Uhr ist der besondere Fall bei Hochwasser, also die Überschwemmung der Straße Peter-Altmeier-Ufer vorgesehen.

Parallel zum Parkhaus wird ein im Rampenbereich ca. 3,5 m breiter Fußgänger- und Fahrradweg eingerichtet, der durch die nördlich gelegene vorhandene Grünfläche und den westlichen Böschungsbereich zum Peter-Altmeier-Ufer hin führt. Das Fahr- und Wegerecht dieses Weges wird durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert.

6. Andienung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Die notwendigen Wege zur inneren Erschließung des Geländes sind so breit angelegt, dass andere öffentliche Vorschriften, vor allem der Brandschutz, erfüllt sind. Stellplätze können in ausreichender Zahl zur Verfügung gestellt werden. Es ist daran gedacht, eine übergreifende Regelung des ruhenden Verkehrs zwischen Fachmarkt und Parkhaus zu konzipieren, so dass übergreifend für beide Maßnahmen ca. 500 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Im Parkhaus sind ausreichend Stellplätze für Frauen in der Nähe der vertikalen Erschließung vorzusehen. Hier ist eine besonders gute Ausleuchtung zu planen.

Objektbezogene Mülltonnenstellplätze sind in Absprache mit dem Koblenzer Entsorgungsbetrieb ausgewiesen. Wertstoffbehälter werden vom Betreiber des Fachmarktes eigenverantwortlich gestellt und entsorgt.

7. Emissionsquelle Eisenbahn /Ergebnisse der Schallschutzuntersuchungen

Für die Emissionsquelle Eisenbahn, aber auch für die Belastung im Bereich der Weißer Gasse durch abfließenden Verkehr, wurde ein Lärmschutzgutachten durch das Büro Pies erstellt. In diesem Gutachten wurden folgende Vorschläge zur Reduzierung von Emissionsquellen gemacht:

1. Die zur Bundesbahntrasse hin zeigende Fassade des Parkhauses darf keine reflektierenden Flächen aufweisen und sollte offen gestaltet werden, gegebenenfalls mit Bewuchs geschlossen werden.
2. Der derzeitige Kopfsteinpflasterbelag in der Weißer Gasse soll durch einen glatten Asphaltbelag ersetzt werden, um so die Abrollgeräusche zu reduzieren.
3. Im Bereich der Weißer Gasse soll die Geschwindigkeit von 50 auf 30 km/h reduziert werden.

Bei der Untersuchung der schalltechnischen Auswirkungen der Neugestaltung des Messeplatzes auf die nächstgelegene Bebauung in der Weißer Gasse wurde nicht nur die zusätzliche Belastung von PKW aus dem Parkhaus berücksichtigt, sondern auch die reflektierende Stellung des Gebäudekörpers zur Bahn und somit zur Weissergasse hin. Die Berechnungen zeigten, dass unter Berücksichtigung des vom Verkehrsplaner errechneten Fahrzeugaufkommens der Tages- sowie auch der Nachtorientierungswert eines Kerngebietes von 65/50 dB(A) eingehalten werden kann. Auch die Überprüfung des Ziel- und Quellverkehrs der Weissergasse zur Tages- und Nachtzeit ergab keine Orientierungswertüberschreitungen.

In einem weiteren Rechenschritt wurde geprüft, ob durch den geplanten Neubau des Parkhauses Pegelerhöhungen an den Wohngebäuden Reflektionseinflüsse bedingt durch die nahe vorbeiführende Bundesbahnlinie Koblenz-Köln zu erwarten sind. Da das Parkhaus vollkommen offen ausgeführt wird und somit senkrecht liegende großflächige Reflektionsflächen entfallen, zeigt die Überprüfung, dass keine Pegelerhöhungen zu erwarten sind.

8. Grünordnung

Das geplante Bauvorhaben stellt keinen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, die Versickerung, den Rückhalt und die Verdunstung von Niederschlagswasser wird um 587 m² erhöht. Daher ist mit positiven Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf das Lokalklima und den Wasserhaushalt des Gebietes zu rechnen. Durch eine Begrünung des Daches des geplanten

Gebäudes A kann die klimatische Situation deutlich verbessert werden. Da eine Aufstockung um ein weiteres Geschoss zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist, verbleibt für die Herstellung der Dachbegrünung ein Zeitraum von 10 Jahren nach Herstellung des 1. Obergeschosses. Landschaftsbildprägende Gehölzbestände können erhalten werden. Die Forderung des Landschaftsplanes nach mehr Siedlungsdurchgrünung im Baubestand wird erfüllt. Die geplanten Eingriffe können innerhalb des Plangebietes mehr als ausgeglichen werden.

Eine Begrünung der Fassade am Gebäude A ist auf Grund der Fassadengestaltung (durchgängige Glasfassade im Obergeschoss) nicht möglich. Die landschaftliche Einbindung des geplanten Parkhauses (Gebäude B) soll durch eine Fassadenbegrünung verbessert werden.

9. Sonstige Maßnahmen der Erschließung

Im Rahmen des Rückbaus der bestehenden Zufahrtsstraße zur Straße Am Wöllershof und im Rahmen des Neubaus der neuen Zufahrtsstraßen müssen Rodungen entsprechend des Landespflegerischen Gutachtens in Abstimmung mit dem Umweltamt erfolgen. Die Maßnahmen werden zunächst vom Vorhabenträger als unbearbeitete Flächen übernommen und nach Fertigstellung der Stadt Koblenz zurücküberreignet. Ein Baukostenausgleich für erfolgte Maßnahmen wird im Zuge des Kaufvertrages (Siehe Hinweis im Durchführungsvertrag) geregelt. Dies gilt auch für die Beteiligung des Vorhabenträgers im Bereich des neuen Straßenbelages der Weißer Gasse.

Durch das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 a führt eine DN-1000-Entwässerungsleitung von der Straße Am Wöllershof zum Peter-Altmeier-Ufer in einer Tiefe von 60,78 m NN bis 60,38 m NN, also in einer Tiefe von ca. 11,50 m unter Erdgeschoss-Niveau.

Von Seiten des Tiefbauamtes wird gefordert, dass diese Leitung nicht überbaut werden darf. Im Vorhabengebiet liegt jedoch die Leitung teilweise unterhalb des Gebäudes B. Dies kann aus folgenden Gründen gestattet werden:

1. In der angegebenen Tiefe ist nicht zu erwarten, dass die Leitung zu Reparatur- oder Ersatzzwecken ausgegraben wird, da diese Maßnahme unverhältnismäßig teuer wird, gegen moderne Verfahren der Kanalsanierung
2. Der einzige Kontrollschacht auf dem Gelände kann auch nach Fertigstellung des Parkhauses ungehindert kontrolliert, gereinigt und überwacht werden, da unmittelbar in die Nähe des Schachtes ein Service-Fahrzeug gelangen kann.

10. Werbung:

Den Vorhabensträgern wird eine angemessene und auf Fernwirkung (von Seiten B 9 und Europabrücke) sichtbare Werbung gestattet. Werbeschriften auf der Fassade sollten die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Größer kann auf der Fassade durch bedruckte Glasscheiben

oder Wechseltransparente geworben werden. Diese Transparente können hinterleuchtet, aber auch angeleuchtet werden.

Darüber hinausreichende beleuchtete oder hinterleuchtete Werbeschriften dürfen oberhalb der Attika nach Nord-Westen und Süden sowie Süd-Westen gestattet werden. Eine Ausrichtung von beleuchteten Werbeträgern in Richtung Osten (Richtung Weißer Gasse) sollte vermieden werden.

11. Ergebnisse und Schlussfolgerungen zur Grundstückssondierung und Untersuchung

a) Historische Erkundung

Aus dem Stadtarchiv und Unterlagen der archäologischen Denkmalpflege wurden die verschiedenen Epochen des Bereichs des neuen Messeplatzes übereinander gelegt. Zu erwarten ist, dass Teile der Asphaltdecke der ehemaligen Moselweißer Straße übergehend in die Weissergasse vorgefunden werden. Auch sind Reste von Lager und militärischen Magazineinrichtungen zu erwarten. Die darunter befindlichen spätbarocken oder mittelalterlichen Reste von Festungsanlagen liegen in einer Tiefe von über 8 Meter und werden durch die Baumaßnahme nicht tangiert.

Im Bereich der neuen Zufahrtsmodellierung (Böschungsbereich neben der Bahn) könnten Römergräber gefunden werden, so dass hier mit einer lagenweisen Abtragung des Erdreichs vorgegangen werden muss.

b) Kampfmittelräumdienst

Aufgrund von Luftaufnahmen konnte festgestellt werden, dass eine Vielzahl von Bombentrichtern im Bereich der Moselweißer Straße mit Bauschutt verfüllt wurden. Dabei waren besonders die kleineren Trichter von Bedeutung, da hier vermutet werden musste, dass Blindgänger eingeschlagen sind. Diese Vermutung wurde durch Suchsondierungen jedoch nicht bestätigt.

c) Schadstoffuntersuchungen, Bewertung und Folgerung

Die Bewertung der Untersuchungsergebnisse hinsichtlich des Sanierungserfordernisses basiert auf den Prüfwerten für Industrie- und Gewerbegrundstücke der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung

(-BBodSchV-) für den Wirkungspfad Boden-Mensch.

Die Bewertung der Proben erfolgt in Anlehnung an die Prüfwerte der Zielebene 2 (oPW 2) nach ALEX 02. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung angegebene Prüfwert für Benzo(a)pyren (BaP) für den Wirkungspfad Boden-Mensch nur für die Einzelsubstanz BaP abgeleitet worden ist.

Grundsätzlich haben die Sondierungen ergeben, dass das gesamte Areal aus mehreren Metern Auffüllungen, insbesondere im nordwestlichen Teil des Grundstückes besteht. In den Proben aus den Auffüllungen sind keine Überschreitungen der Prüfwerte nach ALEX festzustellen. Der organoleptische Eindruck der Proben (insbesondere der

Sondierung 101/CP1 und Bohrsondierung 101/CP2) wurde nicht bestätigt. Somit besteht kein Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung gemäß BBodSchV.

d) Bewertung / Entsorgung von Aushubmaterial

Die Bewertung der Untersuchungsergebnisse hinsichtlich der Verwertung/Entsorgung basiert auf den Zuordnungswerten der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – technische Regel - . In Abhängigkeit der festgestellten Schadstoffgehalte wird der zu verwertende Aushub einer Einbauklasse zugeordnet. Unter Berücksichtigung der geplanten Verwertung/Entsorgung erfolgt die Bewertung der Untersuchungsergebnisse zusätzlich auf die Einhaltung der Annahmegrenze der Deponie Eiterköpfe.

Dabei wird grundsätzlich der Zuordnungswert Z0 bis Z2 definiert. Der Zuordnungswert Z0 bis Z2 stellt die Obergrenze der jeweiligen Einbauklasse bei der Verwertung von Boden im Erd-, Straßen- und Landschafts- sowie Deponiebau sowie bei der Verfüllung von Baugruben und Rekultivierungsmaßnahmen da. Die für die jeweiligen Einbauklassen geltenden Einschränkungen gemäß LAGA sind dabei zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind Auffüllungen mit Bauschuttresten, die Auffüllungen mit Schlacke-/Ascheresten und die Auffüllungen ohne bodenfremde Beimengungen der Einbauklasse Z1.2 zu zuordnen und können gegebenenfalls im eingeschränkten offenen Einbau in hydrogeologisch günstigen Gebieten, wie z.B. Standorte bei dem der Grundwasserleiter durch flächig verbreitete, ausreichend mächtige Deckschichten mit hohem Rückhaltevermögen gegenüber Schadstoffen überdeckt sind verwendet werden. Die Auffüllungen aus Schaumlava/Lavasand sind der Einbauklasse Z2 zu zuordnen. Die Verwertung ist im eingeschränkten Einbau mit definierter technischer Sicherungsmaßnahmen wie z.B. bei Erdbaumaßnahmen in hydrogeologisch günstigen Gebieten als Lärmschutzwall mit mineralischer Oberflächenabdichtung und darüber liegender Rekultivierungsschicht möglich. Zur Überprüfung des pH-Wertes und ggf. Neueinstufung der Schaumlava/Lavasand empfiehlt das Büro Witt & Jehle Nachuntersuchung von Einzelproben auf den pH-Wert im Feststoff.

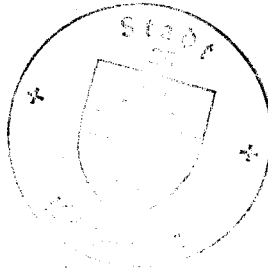
Abschließend ist festzustellen, dass in allen vier Mischproben die Annahmegrenzwerte der Deponie Eiterköpfe eingehalten werden, so dass eine Verwertung/Entsorgung auf dieser Deponie möglich ist.

Auf der Basis dieser Untersuchungen wurde eine Prognose der anfallenden Schadstoffmengen für die Deponie Eiterköpfe errechnet. Es wird darauf hingewiesen, dass es möglich sein kann noch andere, höher belastete Materialien bei den Erdbewegungen zu finden.

e) **Bebaubarkeit des Grundstücks**

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse geben Aufschluss über die Bebaubarkeit und die Belastung des Areals. Durch das inhomogene Gelände können Sondergründungsmaßnahmen für die Gebäude notwendig werden.

Ausgefertigt:
Koblenz, 02.03.2006



Stadtverwaltung Koblenz

Kurt W. Wiersmann
Oberbürgermeister