

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

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO

1.1 Kerngebiet (MK)

- a) Die nach § 7 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- b) In dem in der Planzeichnung festgesetzten Kerngebiet (MK) sind zulässig:
- Fachmärkte aller Art
 - Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke
 - Büroflächen
 - Zulässig sind Parkhäuser und deren Einrichtungen zum Betrieb der Anlage
- c) In dem in der Planzeichnung festgesetzten Kerngebiet (MK) ist die Errichtung und der Betrieb eines SB Warenhauses, eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Supermarktes und Verbrauchermarktes nicht zulässig.

1.2 Garagen und Stellplätze

Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB enthält (Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken), sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche im Erdgeschoss zulässig.

2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

2.1 Sicherung vorhandener Abwasseranlagen

Durch das Plangebiet verläuft ein Regenwasserentlastungskanal (DN 1000) vom Wöllershof bis zum Peter-Altmeier-Ufer, mit Auslauf in die Mosel. Die Leitungstrasse ist durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadtentwässerung, Eigenbetrieb der Stadt Koblenz zu sichern. Der Baukörper B im Planbereich tangiert die Kanaltrasse. In Teilbereichen soll eine Überbauung stattfinden. Einer Überbauung wird unter Einhaltung folgender Maßgaben zugestimmt:

Der Betrieb und die Unterhaltung der Entwässerungsanlage darf nicht eingeschränkt werden. Die Zugänglichkeit und Anfahrt zu der Entwässerungsanlage sowie zum Kontrollschacht Nr. 358 entlang der Zufahrt zwischen den Baukörpern A und B muss für Reinigungs- und Unterhaltungszwecke mit Betriebsfahrzeugen der Stadtentwässerung gewährleistet werden.

Eine Schädigung der Rohrleitung im Zuge der Überbauung ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

2.2 Sicherung einer neuen Kanaltrasse

Zwischen dem Wöllershof und dem Peter-Altmeier-Ufer ist über die gesamte Länge des Plangebietes ein Grundstücksstreifen in der Breite von 3,50 für eine spätere Erneuerung, Unterhaltung und Betrieb des Regenwasserentlastungskanals im Bereich der geplanten Baulücke zwischen dem Baukörper A und B mit einer Grunddienstbarkeit zu belegen. Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Koblenz festgesetzt.

3. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

Auf den Flächen mit Pflanzbindung sind Nebenanlagen grundsätzlich unzulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19, und 20 BauNVO

4.1 Zulässige Grundflächenzahlen

Die im Baufenster zu definierenden Gebäude dürfen im MK-Gebiet eine GRZ von 0,8 nicht überschreiten

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist zulässig.

4.2 Zulässige Geschossflächen

Auf die zulässige Geschossfläche ist nur die Fläche der Vollgeschosse anzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO).

5. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 88 Abs. 1 LBauO

5.1 Gebäudegestaltung gemäß § 88 Abs. 1 LBauO

- a) Dächer sind als Flachdächer zulässig.
- b) In Teilbereichen der Dachlandschaft sind Sattel- oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigung ist mit maximal 15 Grad zulässig.
- c) Für die mit FD gekennzeichnete Nutzungseinheit ist nur ein Flachdach zulässig.
- d) Für die geneigten Dacheindeckungen dürfen nur anthrazitfarbene Materialien (RAL 7016, 7015 oder 5008) verwendet werden, alternativ ist zinkfarbenes Metallblech vorzusehen. Wenn Materialien aus Metall für die Dacheindeckung verwendet werden, müssen diese eine stumpfe Oberfläche haben.
- e) Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind keine grellen Farbtöne zu verwenden.
- f) Das Flachdach des Gebäudes A ist im Ausbauzustand, jedoch spätestens 10 Jahre nach Herstellung des 1. Obergeschosses als extensiv bepflanzte Fläche auszuführen.

5.2 Parabolantennen mit Reflektorschalen gemäß § 88 Abs.1 Nr.6 LBauO

Antennen für den Rundfunk- und Fernsehempfang einschl. Parabolantennen mit Reflektorschalen bis 0,9m Durchmesser sowie andere Antennen, die nicht dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen sind unzulässig.

Ausnahmsweise können solche Antennen zugelassen werden, wenn sie einschließlich des Mastes auf dem Dach eine Höhe von 12,50 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

5.3 Entsorgungsbehältnisse für Abfälle gemäß § 88 Abs.1 Nr.3 LBauO

Zur Unterbringung der Abfallbehälter (Mülltonnen) sind nur nachstehende Anlagen und Einrichtungen zulässig

- a. Nischen in den Außenwänden der Gebäude oder
- b. Geschlossene Standplätze (umbaute oder überdachte Anlagen) auf den nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke oder
- c. Offene Standplätze für Abfallbehälter, wenn diese mit Gehölzen abgepflanzt werden.

5.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß § 88 Abs.3 LBauO

- a) Wege, Stellplatzflächen und dergl. sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässige Pflaster, Pflaster mit Abstandhalter etc.), sofern es sich um unbelasteten Boden handelt.
- b) Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und extensiv zu pflegen. Eine Versiegelung dieser Pflanzflächen mit Asphalt, Platten, Beton etc. ist unzulässig.

5.5 Werbeanlagen gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

- a) Werbeanlagen als Schrift- oder Leuchtbänder, die nicht winkelig zur Gebäudefront auf der Fassade angebracht werden, dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Sie dürfen nicht mehr als 0,90 m über die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze ausladen.
- b) Werbeanlagen als Wechseltransparent oder als bedruckte Fensterfläche dürfen eine Ansichtsfläche von 25 m² nicht überschreiten.
- c) Die Werbeanlagen dürfen an der Ostseite keines Gebäudes errichtet werden.
- d) 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 und Wohngebiet sollte vermieden werden.

6. Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- a) Für die in der Planzeichnung unter A und B zu definierenden Gebäude sind die der Eisenbahnlinie in zweiter Baureihe zugewandten Fenster, somit die Fenster der Gebäudeostseite des Gebäudes A, als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 (Vorhaltemaß berücksichtigt $R'w = > 35$ dB) einzubauen.
Das geforderte Schalldämmmaß muss bei geschlossenem Fenster erreicht werden.
Außerdem ist betreffend dieser Fenster der zusätzliche Einbau von schalldämmenden Be- und Entlüftungsanlagen erforderlich. Dieser Schallschutz ist nur bei Räumen erforderlich, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (Aufenthalts- und Arbeitsräume).
- b) Mindestens 85% der nach Osten (Bahnstrecke) ausgerichteten Fassade des Gebäudes B (Parkhaus) ist offen zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a und b BauGB und § 8 a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG

7.1 Allgemeine Festsetzungen

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten nach DIN 18 915 zu sichern und einer nachhaltigen Folgenutzung zuzuführen.

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen muss spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Vegetationsperiode bzw. nach Fertigstellung der Hochbauten, Hof- und Wegeflächen erfolgen.

Eine örtliche Versickerung des Regenwassers ist dort, wo möglich, anzustreben. Dies ist im Rahmen der Bauantragstellung zu klären.

7.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b

Die Gehölzbestände sind zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Bauzeit sind sie gemäß DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu schützen. Zur Verhinderung von Schäden sind die Flächen vor Baubeginn mit einem etwa 2 m hohen, ortsfesten Schutzzaun zu umgeben. Die Flächen dürfen nicht für die Baustelleneinrichtung, als Abstell- oder Lagerfläche genutzt werden. Für ausfallende Großbäume mit einem Stammumfang > 20 cm sind Ersatzpflanzungen gemäß der Artenliste für Gehölzpflanzung durchzuführen.

7.3 Neupflanzung von Laubbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten wird eine neue Zufahrt erstellt. Die hier zu beseitigende Grünzone ist durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Ersatzpflanzungen können in dem Bereich erfolgen, der als Zufahrt zurückgebaut wird. Es sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenliste für die Gehölzpflanzung

Großbäume

Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen ist je 100 m² ein Hochstamm, StU. min. 14/16 der folgenden Arten zu pflanzen. Es sollen keine Kugel- oder Säulenformen Verwendung finden.

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Acer platanoides	(Spitzahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuch)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Kleinbäume und Sträucher

Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind verpflanzte Sträucher 60/100 der folgenden Arten im Abstand von 1,50 m zu pflanzen.

Acer campestre	(Feldahorn)
Amelanchier lamarckii	(Kupfer-Felsenbirne)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Gemeiner Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

7.4 Fassadenbegrünung

An der entsprechend gekennzeichneten Fassade ist je 200 m² Fassadenfläche eine Kletterpflanze mit entsprechender Rankvorrichtung zu pflanzen und zu erhalten. Hierzu sind an der Nord- und Südseite des Gebäudes B jeweils 3 und an der Ostseite 5 Pflanzstandorte vorzusehen.

Parthenocissus quinquefolia	(Wilder Wein)
Clematis-Hybriden	(Waldrebe)

Der Pflanzabstand beträgt 1,2 m x 1,2 m und die Mindestbreite 2,00 m.

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

8. Einziehung gemäß § 37 Abs. 7 Landstraßengesetz (-LStrG-)

Der Messeplatz am Saarplatz, Gemarkung Koblenz, Flur 8, Nr. 1044/426 ist mit Verfügung vom 17.07.84, bekannt gemacht in der Rhein-Zeitung und dem Koblenzer Schängel am 26.07.84, als Gemeindestraße wie folgt dem beschränkten öffentlichen Verkehr mit folgender Maßgabe gewidmet worden:

Die Benutzung der gesamten Platzfläche wird auf PKW beschränkt. Darüber hinaus ist die Benutzung durch Fahrzeuge zur Versorgung der Anliegergrundstücke und Fahrzeuge öffentlicher Einrichtungen z. B. Unterhaltungs- und Reinigungsfahrzeuge, Müllabfuhr, Krankenfahrzeuge und Feuerwehr zugelassen. Diese Benutzung wird weiterhin eingeschränkt, durch die bestimmungsgemäße Nutzung des Platzes als Festplatz gemäß der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 87 zur Durchführung von Märkten, Messen und Volksfestveranstaltungen. Den dabei erforderlichen Nutzungen steht diese Nutzung nicht entgegen.

Die Verkehrsübergabe des Messeplatzes ist bereits erfolgt.

Mit dem In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Widmung für die Parzelle Gemarkung Koblenz, Flur 8, Nr. 1044/426 aufgehoben (Einziehung gem. § 37 Abs. 7 LStrG), d. h. mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes eingezogen.

9. Hinweise:

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrages und der Oberbodenlagerung enthält DIN 18 915.

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarschaftsrechtes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten“.

Altlasten

Im Bereich des B-Planes 87a sind Aufschüttungen vorhanden. Aufgrund des vorliegenden Bodengutachtens besteht kein Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung gemäß BBodSchV.

Die Baumaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten und in einem Abschlussbericht zu dokumentieren.

Kampfmittelfunde

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes ist mit Bombentrichtern und ggf. mit nicht detonierten Kampfmitteln zu rechnen.

Vor Beginn der Erdarbeiten ist der Kampfmittelräumdienst einzuschalten.

Archäologische Funde

Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt mindestens 1 Woche vorher anzuzeigen.

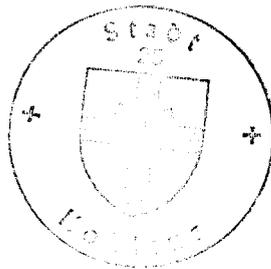
Abwasserableitung

Für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet steht der vorhandene Mischwasserkanal im Peter-Altmeier-Ufer zur Verfügung. Der Entwässerungsanschluss an den Mischwasserkanal im Peter-Altmeier-Ufer erfolgt in Höhe der nördlich gelegenen, parallel zur Europabrücke verlaufenden Zufahrtsstraße zwischen den Kontrollschächten Nr. 259 und 260. Unbelastetes Niederschlagswasser ist, falls möglich, einer Verwertung oder Versickerung zuzuführen. Belastetes Niederschlagswasser ist dem vorhandenen Mischwasserkanal im Peter-Altmeier-Ufer zuzuleiten.

10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ein Gebot oder Verbot dieser Satzung oder einer auf Grund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwider handelt (§ 24 Abs. 5 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 213 BauGB).

Ausgefertigt:
Koblenz, 02.03.2006



Stadtverwaltung Koblenz

Ulrich Wiemann
Oberbürgermeister