

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 154: Schlossplatz - Änderung und Erweiterung Nr. 1

Erläuterung der Änderungen zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 154:

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr.1 BauGB
- 1.1 **Sonstiges Sondergebiet (SO 1)** § 11 BauNVO
- Sondergebiet Verwaltung -
- 1.1.1 Zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude.
- 1.1.2 Weiterhin zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die der zulässigen Nutzung zugeordnet und dieser gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.
- 1.2 **Sonstiges Sondergebiet (SO 2)** § 11 BauNVO
- Sondergebiet Marketing, Veranstaltung, Gastronomie und Verwaltung -
- 1.2.1 Zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kulturelle Zwecke, die dem Bereich Marketing, Veranstaltung, Gastronomie und Verwaltung zuzuordnen sind.
- 1.2.2 Weiterhin zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die der zulässigen Nutzung zugeordnet und dieser gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.
- 1.3 **Festsetzung von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen für einen bestimmten Zeitraum („Baurecht auf Zeit“)** § 9 (2) Nr.1 BauGB
- 1.3.1 Die Plangebietsbereiche mit „Baurecht auf Zeit“ ergeben sich aus den Festsetzungen der Planurkunde im Detailplan.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 154: Schlossplatz - Änderung und Erweiterung Nr. 1

- 1.3.2 Auf den mit „Baurecht auf Zeit“ festgesetzten Flächen sind Nutzungen und Anlagen, die zur Vorbereitung und Durchführung der Bundesgartenschau Koblenz 2011 und der Anlage und die dem Betrieb der „Öffentlichen Tiefgarage Schlossvorplatz“ dienen, ab Rechtskraft des Bebauungsplanes bis zum 31.12. 2012, zulässig.

Hiervon abweichend sind ab Rechtskraft des Bebauungsplanes bis zur Durchführung der Bundesgartenschau (01.03.2011) entsprechend Verkehre auf den im Plan als Folgenutzung dargestellten Verkehrs- und Bauflächen sowie den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen weiterhin zulässig. Hinweis: Weitergehende Details werden durch vertragliche Vereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Koblenz bzw. der BUGA GmbH geregelt.

Die in der Planurkunde (Detailplan) abgegrenzten und durch Ordnungsziffern gekennzeichneten Teilflächen „Baurecht auf Zeit“ definieren unterschiedliche Flächenfunktionen für die Bundesgartenschau. In den Teilflächen sind folgende Nutzungen und bauliche Anlagen inkl. der erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen zulässig:

1.3.2.1 Teilfläche Ordnungsziffer ① : (BUGA Kern- und Eingangsbereich)

- BUGA-Ausstellungseinrichtungen, wie z.B. Ausstellungspavillions
- Veranstaltungsbühnen
- Informationsstände/ -pavillions, Kassenhäuser, Toilettenanlagen
- Bauliche Anlagen für Bedienstete, Hilfs- und Rettungskräfte etc, z.B. Feuerwehr-/ Rotes-Kreuz-Station inkl. Sozialräume und zugehörige Lagerflächen
- Verkaufs- und/ oder Gastronomieeinrichtungen, inkl. Sozialräume und zugehörige Lagerflächen
- Absperreinrichtungen, z.B. Zäune und Tore im Kernbereich
- Bauliche Anlagen der „öffentlichen Tiefgarage Schloßvorplatz“
- Bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dienen, z.B. Wege/ Plätze, Brunnen, Denkmäler, Kunstobjekte, Beleuchtungsanlagen etc.

1.3.2.2 Teilfläche Ordnungsziffer (II):
(BUGA Kernbereich Schloßvorplatz, Schloßseitenbereiche
und Schloßterrasse /-garten)

- BUGA-Ausstellungseinrichtungen, wie z.B. Ausstellungspavillions
- Veranstaltungsbühnen
- Informationsstände/ -pavillions, Kassenhäuser, Toilettenanlagen
- Bauliche Anlagen für Bedienstete, Hilfs- und Rettungskräfte etc, z.B. Feuerwehr-/ Rotes-Kreuz-Station inkl. Sozialräume und zugehörige Lagerflächen
- Verkaufs- und/ oder Gastronomieeinrichtungen, inkl. Sozialräume und zugehörige Lagerflächen
- Absperreinrichtungen, z.B. Zäune und Tore im Kernbereich
- Anlagen für Mobilitätsbehinderte, z.B. in Form von Rampen, Aufzügen etc.
- Bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dienen, z.B. Wege/ Plätze, Brunnen, Denkmäler, Kunstobjekte, Beleuchtungsanlagen etc.
- Bauliche Anlagen der „öffentlichen Tiefgarage Schloßvorplatz“
- Verkehrsflächen (Zuwegungen zur Bestandsnutzung)
- Temporäre Parkplatzflächen während der Bauzeit Parkplatz Pfaffendorfer Brücke (BlmA)

1.3.2.3 Teilfläche Ordnungsziffer (III):
(Korrespondenzbereich Clemensplatz/ Stresemannstraße):

- Bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit den Aus- und Einstiegsbereichen der BUGA-Busse stehen, z.B. Warteräume für Besucher, Informationsstände/ -pavillions und Toilettenanlagen.
- BUGA-Ausstellungseinrichtungen, wie z.B. Ausstellungspavillions
- Fahrradabstellanlagen
- Gastronomie- und Verkaufseinrichtungen inkl. Sozialräume und zugehörige Lagerflächen
- Bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dienen, z.B. Wege/ Plätze, Brunnen, Denkmäler, Kunstobjekte, Beleuchtungsanlagen etc.
- Verkehrsflächen

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 154: Schlossplatz - Änderung und Erweiterung Nr. 1

1.3.2.4 Teilfläche Ordnungsziffer (IV): (Korrespondenzbereich Reichenspergerplatz):

- Bauliche Anlagen, die als Ergänzung zu den Aus- und Einstiegsbereichen der BUGA-Busse Clemensplatz dienen, z.B. Warteräume für Besucher, Informationsstände/ -pavillions und Toilettenanlagen.
- Gastronomie- und Verkaufseinrichtungen inkl. Sozialräume und zugehörige Lagerflächen
- Bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dienen, z.B. Wege/ Plätze, Brunnen, Denkmäler, Kunstobjekte, Beleuchtungsanlagen etc.

1.3.2.5 Teilfläche Ordnungsziffer (V): (Transfer- und Eingangsbereich Schloßrondell):

- Informationsstände/ -pavillions, Kassenhäuser, Toilettenanlagen
- Bauliche Anlagen für Bedienstete, Hilfs- und Rettungskräfte etc, z.B. Feuerwehr-/ Rotes-Kreuz-Station inkl. Sozialräume und zugehörige Lagerflächen
- Verkaufs- und/ oder Gastronomieeinrichtungen, inkl. Sozialräume und zugehörige Lagerflächen
- Bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dienen, z.B. Wege/ Plätze, Brunnen, Denkmäler, Kunstobjekte, Beleuchtungsanlagen etc.
- Verkehrsflächen

1.3.3 Die jeweils zulässige Folgenutzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1.1 In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten (SO 1 und SO 2) sowie für die Tiefgarage Schlossvorplatz ergeben sich die überbaubaren Grundstücksflächen aus der Planzeichnung.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 (3) BauGB

- 2.2.1 In dem als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Tiefgarage“ festgesetzten Gebiet wird die maximal zulässige Anlagenhöhen für die „Öffentliche Tiefgarage“ zwischen 69,70 m ü. NN und 70,70 m ü. NN festgesetzt.

Die einzelnen Höhenreferenzpunkte sind in der Planurkunde festgesetzt.

- 2.2.1.1 Die Anlagenhöhe wird hierbei durch die Oberkante (OK) der Tiefgaragendecke bestimmt und darf die im Plan festgesetzten Höhenreferenzpunkte in m ü. NN nicht überschreiten. Die zwischen den einzelnen Höhenreferenzpunkten maximal zulässige Anlagenhöhe wird durch die lineare Verbindung des westlichen bzw. östlichen Höhenreferenzpunktes (beide 69,70 m ü. NN) und dem mittleren Höhenreferenzpunkt (70,70 m ü. NN) bestimmt. Die hieraus resultierende Höhengradiente darf ebenfalls nicht überschritten werden.
- 2.2.1.2 Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen der „Öffentlichen Tiefgarage“ sind über die nach Ziffer 2.2.1 festgesetzten Höhen hinaus zulässig, wenn ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Treppenhäuser, Fahrstühle, Lüftungseinrichtungen) und diese außerhalb der unter Punkt 2.3 festgesetzten Flächen errichtet werden.

2.3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

- 2.3.1 Die im Plan festgesetzten und mit der Ordnungsnummer ① gekennzeichneten Flächen sind von einer oberirdischen Bebauung freizuhalten, welche die Sichtachsen (Schloßstraße – Schloßhauptgebäude, Stresemannstraße - Zirkularbauten, oder die Sichtachse zwischen den Eingangsbereichen der beiden Schloß-Zirkularbauten) beeinträchtigen könnten.
- 2.3.1.1 Nicht zulässig sind in diesem Bereich die unter Punkt 6.1 in Verbindung mit Punkt 2.2.1.2 als allgemein zulässig erklärten (oberirdischen) betrieblichen Gebäudeteile oder Einrichtungen der „Öffentlichen Tiefgarage“ sowie die ebenfalls unter Punkt 6.1 als allgemein zulässig erklärten baulichen Anlagen, die dem Nutzungszweck einer öffentlichen Parkanlage dienen, wenn diese die unter Punkt 2.3.1 beschriebenen Sichtachsen beeinträchtigen.

- 3. Stellplätze und Garagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB
i.V.m. § 12 (6) BauNVO
- 3.1 Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen und /
oder Baulinien gekennzeichneten Grundstücksflächen zu-
lässig.
- 3.2 Stellplätze sind in den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
gekennzeichneten Flächen unzulässig.
- 4. Sonstige Nebenanlagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB
i.V.m. § 14 BauNVO
- 4.1 In den als Sonstiges Sondergebiet (SO 1 und SO 2) fest-
gesetzten Gebieten sind Nebenanlagen zur Unterbringung
von Müll o.ä. außerhalb der durch Baugrenzen und/ oder
Baulinien gekennzeichneten Grundstücksflächen unzuläs-
sig.
- 4.2 In den mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ abgegrenz-
ten Bereichen sind sonstige Nebenanlagen, die nicht der
Stellplatznutzung dienen und/ oder unter Punkt 4.3 fallen,
unzulässig.
- 4.3 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas
und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden
Anlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind als
Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grund-
stücksflächen zulässig, auch soweit für sie im Bebauungs-
plan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- 5. Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
i.V.m. § 12 (6) BauNVO
- 5.1 Die Festsetzungen von Verkehrsflächen sowie die jeweili-
gen Zweckbestimmungen der Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung und deren Festsetzung als private oder
öffentliche Flächen ergeben sich aus der Planzeichnung.
- 5.2 In der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentli-
che Tiefgarage“ wird aus städtebaulichen Gründen, insbe-
sondere im Sinne des Immissionsschutzes, eine maximale
Anzahl von 630 Stellplätzen als Obergrenze festgesetzt.

6. Öffentliche Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- 6.1 Für die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Flächen sind diesem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen, z.B. Wege, Plätze, Brunnen, Spielgeräte/ -elemente, Pergolen etc. sowie die für zulässig erklärten betrieblichen Gebäudeteile oder Einrichtungen der „Öffentlichen Tiefgarage“ allgemein zulässig.
- 6.2 Bei der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Fläche im Bereich Clemensplatz/ Reichenspergerplatz darf der Versiegelungsanteil maximal 40% betragen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

- 7.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit der Ordnungsziffer (a) bezeichneten Flächen werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Stadt Koblenz für die Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht für Feuerwehr- und Rettungskräfte zu belasten sind.
- 7.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit der Ordnungsziffer (b) bezeichnete Fläche wird als Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der „öffentlichen Tiefgarage“ und somit dem mit der Ordnungsziffer (b) bezeichneten Grundstück zu belasten ist.
- 7.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit der Ordnungsziffer (c) bezeichnete Fläche wird als Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der mit der Ordnungsziffer (c) bezeichneten Grundstücke zu belasten ist.

8. Immissionsschutz

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 8.1 Für die im Bebauungsplan nach Ziffer 8.4 der Planurkunde gekennzeichneten Gebäudefassaden sind bei baulicher Umsetzung der Baumaßnahmen (BlmA-Stellplätze, öffentliche Tiefgarage / SGD-Nordparkplatz und geänderte Verkehrsführung Neustadt/ Clemensplatz) passive Schallschutzmaßnahmen nach Maßgabe der Schalltechnischen Untersuchung vorzunehmen.

Hinweise: Die Schalltechnische Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Der im Grunde nach festgestellte Anspruch auf passiven Schallschutz wird im Rahmen der konkreten Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen in Verbindung mit den dann zu erfolgenden detaillierten Schalltechnischen Untersuchungen/Abwicklung in Hinblick auf die konkrete Schutzbedürftigkeit der potentiell betroffenen Einzelnutzungen und deren tatsächliche Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen im jeweiligen Einzelfall abgeprüft.

- 8.2 In den nach Ziffer 8.4 der Planurkunde gekennzeichneten Bereichen wird zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen der Außenlärmpegelbereich V gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Hinweise: Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Auf den hier empfohlenen Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen wird hingewiesen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung

§ 88 (1) Nr.3 LBauO

Für die Befestigung der im Plan festgesetzten PKW-Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Oberflächen zulässig.

2. Sendemasten, Antennen und Mobilfunkeinrichtungen

§ 88 (1) Nr.1 LBauO

Dauerhafte Sendemasten, Antennen und Mobilfunkeinrichtungen mit einer Höhe von mehr als 3,00 m über dem angrenzenden natürlichen Gelände sind nicht zulässig.

C. Landespflegerische Festsetzungen

§ 1a BauGB i.V.m.
§ 9 (1) Nr. 20 u. 25
BauGB

1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Unterhaltung und Ersatz von Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen

- 1.1 Alle festgesetzten Pflanzungen sind nach Fertigstellung (Abnahme) der jeweiligen Baumaßnahme zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens nach Abschluss der Bundesgartenschau Koblenz 2011 i.V. mit der im Bebauungsplan festgesetzten Aufhebung des „Baurechts auf Zeit“ zum 31.12. 2012, durchzuführen.

Sie sind in der beschriebenen Weise (Quantität und Qualität) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, zu ersetzen.

Die im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Baumaßnahmen im Umfeld von zur Erhaltung festgesetztem Baumbestand sind die Ausführungen der RAS LP 4 und der DIN 18920 zum Schutz der Bäume zu berücksichtigen.

Als Ausnahme werden die für die Realisierung/ Umsetzung der Planungen zur Bundesgartenschau oder im Zuge des Verkehrswegebau im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen Clemensplatz, Reichenspergerplatz und Regierungstraße erforderlichen Wegebauarbeiten im Wurzelbereich von als zu erhaltend festgesetzten Bäumen oder in den nach 2.11 festgesetzten „Baumschutzbereichen“ als zulässig erklärt, wenn diese unter fachlichen Begleitung eines Baumsachverständigen / Gutachters erfolgen und der langfristige Erhalt des Baumbestandes nicht gefährdet wird.

Bei genehmigter Beseitigung oder Abgang eines im Landschaftsplan zum Bebauungsplan (s. Anlage der Begründung) als zu erhaltend bewerteten Baumes muss eine Ersatzpflanzung, mit einer Mindestpflanzstärke von 5 x verpflanzt 35-40 cm im Verhältnis 1:1 erfolgen.

Weiter entfallender Baumbestand ist mit Neuanpflanzung eines Baumes mit einer Mindestpflanzstärke von 4 x verpflanzt 25-30 cm Stammumfang im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

- 2 Landespflegerische Festsetzungen** § 1a BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
- 2.1 Die im Landschaftsplan zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan Nr. 154 Schlossplatz (Erweiterung)) mit Stand 2005 dokumentierte Gesamtbilanz mit einem Anteil der Grünflächen von 38 % innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist für die Folgenutzung, nach der Aufhebung des „Baurechts auf Zeit“ zum 31.12.2012, als Mindestwert einzuhalten. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 2.2 Die im Landschaftsplan zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan Nr. 154 Schlossplatz (Erweiterung)) mit Stand 2005 dokumentierte Anzahl von 355 Bäumen muss auch nach Aufhebung des „Baurechts auf Zeit“ zum 31.12.2012 mindestens in der o.a. Anzahl im Bebauungsplangebiet vorhanden sein. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Als Ausnahme werden Neuanpflanzungen von Bäumen in öffentlichen Flächen der Stadt Koblenz angerechnet, die in der Innenstadt Koblenz zusätzlich im Zeitraum ab Rechtskraft des Planes bis zum 31.12.2012 zum Ausgleich des nicht kompensierbaren Defizits angepflanzt werden.
- Hinweis: Die ggf. erforderlichen Maßnahmen „Neuanpflanzungen von Bäumen in öffentlichen Flächen der Stadt Koblenz in der Innenstadt“ zum Ausgleich des nicht kompensierbaren Defizits erfolgen i.S. von § 1a Abs. 3 BauGB durch die Stadt Koblenz.
- 2.3 Bei genehmigter Beseitigung werden im Zuge der Durchführung der Rodung folgende Schadensbegrenzungsmaßnahmen festgesetzt, um eine Tötung von Individuen im Sinne des § 42 Abs. Nr.1 BNatSchG auszuschließen: § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Kontrolle von Baumhöhlen auf Besatz mit Fledermäusen vor der Fällung
 - Reversibles Verschließen der Höhlen, um einen Besatz mit Fledermäusen und/ oder Vögeln bis zur Fällung zu vermeiden

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 154: Schlossplatz - Änderung und Erweiterung Nr. 1

- 2.4 Folgende Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz werden gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG im Geltungsbereich des B-Plans 154 Ä1 „Schloss“ festgesetzt (s. Maßnahmenblätter im Artenschutzbeitrag). § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Maßnahme 1a: Anbringen von insgesamt 12 Flachkästen, 12 Rundkästen), 4 Meisenkästen (Spitzdach) im Bereich zwischen Schloss und SGD-Gebäude
- Maßnahme 3: Optimieren des Dachbodens im Gebäude der SGD für Fledermäuse

Hinweis: Diese Maßnahmen wurden bereits im Zuge der Genehmigung des Antrages auf Abweichung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 154 Schlossplatz für den Bereich „Schlossgarten“ umgesetzt und i.S. von § 1a Abs. 3 BauGB durch die Stadt Koblenz öffentlich-rechtlich gesichert.

- 2.5 Folgende Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz werden außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Ä1 „Schloss“ festgesetzt (s. Maßnahmenblätter im Artenschutzbeitrag) § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Hinweis: Der Nachweis der Flächenverfügbarkeit ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Stadt Koblenz) bzw. privatrechtlichen Vereinbarungen gegeben. Die kartographische Lage und Abgrenzung der Maßnahmenflächen sind im Artenschutzbeitrag dargestellt.

- Maßnahme 1b: Aufhängen von 2 Abendseglerkästen an der Fassade des BWB-Gebäudes am Konrad-Adenauer-Ufer
- Maßnahme 2: (Stehend-Lagerung der Baumtorsos der 18 gefällten Bäume (Baumstämme mit auf den Ansatz zurück geschnittenen Starkästen) sowie Anlage von Holzstapeln am Osthang Karthause
Lage: Koblenz Flur 2 9/11 (Eigentümer Stadt Koblenz)

Hinweis: Diese Maßnahmen wurden bereits im Zuge der Genehmigung des Antrages auf Abweichung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 154 Schlossplatz für den Bereich „Schlossgarten“ umgesetzt.

- Maßnahme 4: Entwicklung von Nahrungs- und Bruthabitaten für Kleinvögel: Entwicklung eines strukturreichen Gehölz-/ Waldrandes (0,2 ha) sowie Entwicklung eines vorgelagerten Hochstauden- und Krautsaums durch Sukzession am Rand der Rheinwiesen zwischen Südbrücke und „Königsbacher“ auf Oberwerth
Lage: Koblenz Flur 12 2/284 (Eigentümer Stadt Koblenz)

- Maßnahme 5: Entwicklung und Erhaltung einer Altholzzelle am Rittersturz: Herausnahme von 27 Altbäumen aus der Nutzung und Kauf zur langfristigen Sicherung, (Kennzeichnung der Bäume in der Örtlichkeit)
Lage: Altholzzelle am Rittersturz in Koblenz (Eigentümer Stadt Koblenz)

- 2.6 Nach Abschluss der „Bundesgartenschau Koblenz 2011“ ist spätestens im Jahre 2012 im Rahmen eines Monitorings durch die Stadt Koblenz eine erneute landespflegerische Gesamtbilanz bzgl. der dann vorliegenden Flächenversiegelung durchzuführen. Eine im Rahmen des Monitorings im Vergleich zum Status-quo in 2005 (s.o.) festgestellte Mehrversiegelung ist spätestens innerhalb eines Jahres nach dem Monitoring zurückzubauen oder im räumlichen und funktionalen Zusammenhang im Bebauungsplangebiet auszugleichen.
- § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Bezüglich des Baumbestandes ist ebenfalls eine Bilanzierung unter den gleichen Bedingungen durchzuführen. Eine im Rahmen eines Monitorings im Jahre 2012 im Vergleich zum Status-Quo in 2005 (s.o.) festgestellte Minderanzahl von Bäumen ist quantitativ zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres nach dem Monitoring, soweit wie möglich B-Plangebiet selbst auszugleichen. Das darüber hinausgehende Defizit ist dann in öffentlichen Flächen der Stadt Koblenz in der Innenstadt gemäß Punkt 2.2. auszugleichen.
- 2.7 Die „Öffentliche Tiefgarage“ ist in den Bereichen, die gärtnerisch gestaltet werden sollen, mit einer Oberbodenüberdeckung von mindestens 1,00 m zu versehen.
- § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 2.8 Die im Plan örtlich festgesetzten Baumneupflanzungen dienen dem Ausgleich des Verlustes bislang festgesetzter Einzelbäume. Es sind 5 x verpflanzte Hochstämme 35 – 40 cm Stammumfang zu pflanzen. Als Baumarten für die Schlossachse und das Schlossrondell werden Linden festgesetzt.
- § 9 (1) Nr. 25 a und (1a) BauGB

2.9 Die im Plan festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ dienen zum Ausgleich der mit den Baumaßnahmen verbundenen Baumverluste. Es sind die nachfolgend festgesetzten Baumpflanzungen entsprechend ihrer Kennzeichnung durch Ordnungsnummern durchzuführen. Für die Pflanzungen sind soweit nicht anders angegeben 4 x verpflanzte Hochstämme 25 – 30 cm Stammumfang zu verwenden.

§ 9 (1) Nr. 25 a und (1a)
BauGB

Ordnungsziffer ① : Die Flächen sind als Wiese zu entwickeln und zusätzlich zum vorhandenen Baumbestand mit einer Doppelreihe aus mindestens 8 Platanenhochstämmen, analog der vorhandenen Doppelreihe im nördlichen Bereich der Neustadt, sowie 4 weitere Platanen zu bepflanzen.

Ordnungsziffer ② : Im Bereich des SGD-Parkplatzes und der neuen Grünverbindung sind mindestens 10 Hochstämme, Bäume 1. Ordnung zu pflanzen. Die Flächen sind als Wiesen zu entwickeln.

Ordnungsziffer ③ : An der Abfahrt von der Pfaffendorfer Brücke sind 6 Bäume zu pflanzen. Die Flächen sind als Wiesen zu entwickeln.

Ordnungsziffer ④ : Auf dem Parkplatz südlich des Schlosses sind, zusätzlich zu den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen, 12 weitere Hochstämme, Bäume 1. Ordnung zu pflanzen. Für die Baumstandorte wird ein Wurzelvolumen von mindestens 10 m² bei einer Tiefe von mindestens 1,50m festgesetzt.

Ordnungsziffer ⑤ : Auf der Fläche nördlich des Brückenkopfes der Pfaffendorfer Brücke sind spätestens nach Ablauf der BUGA im Jahre 2012, 6 Hochstämme, Bäume 1. Ordnung zu pflanzen.

Ordnungsziffer ⑥ : Auf der Fläche südlich des Schlosses ist parallel zur Flucht des Schlossgebäudes eine Baumreihe aus 9, 5 x verpflanzten Linden-Hochstämmen Stammumfang 35 – 40 cm zu pflanzen.

Ordnungsziffer ⑦ : Auf dem Reichensperger Platz sind 11 Hochstämme Bäume 1. Ordnung zu pflanzen.

Ordnungsziffer ⑧ : Auf dem Clemensplatz sind zur Erhaltung und Entwicklung der umgrenzenden Bäume 3 weitere 5 x verpflanzte Platanen-Hochstämme, 35 – 40 cm Stammumfang, zu pflanzen.

- 2.10 Die im Plan dargestellten und mit ① gekennzeichneten „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen“ wird für die Baumaßnahme Tiefgarage ein Baumschutzbereich entsprechend RAS LP 4, Ausgabe 1999 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Richtlinie für die Anlage von Straßen) festgesetzt. Vor Durchführung der Baumaßnahmen der Tiefgarage sind im Randbereich der Schutzzone die Bäume mittels eines Grabens (Wurzelvorhang), der entsprechend der Vorgaben der RAS-LP 4 angelegt ist, vorzubereiten. Bei Wegebau- maßnahmen ist die Festsetzung C.1.1 zu berücksichtigen. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- 2.11 Die im Plan dargestellten und mit ② gekennzeichnete „Flä- chen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen“ setzt den Erhalt und die Entwicklung der be- stehenden historischen Bepflanzung als Platanen- Doppelreihe fest. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- 2.12 Baustelleneinrichtungen sind im Kronen- bzw. Wurzelbe- reich von Bäumen grundsätzlich nicht zulässig. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

D. Nachrichtliche Darstellungen und Hinweise

§ 9 (6) Nr. 6 BauGB

1. Innerhalb des 40 m Bereiches der Rheins gelten die Be- stimmungen des § 76 Landeswassergesetz.
2. Teile des Bebauungsplangebietes (Schloßvorplatz im Be- reich der ehemaligen Thingstätte) wurden durch die dama- lige Bezirksregierung im Jahre 1986 als kartierte Altablage- rung mit der Registriernummer 11100000-258 registriert.

Hinweise zu Erdarbeiten:

Erdarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebau- ungsplanes sind grundsätzlich bzgl. potentiellen Bodenver- unreinigungen gutachterlich zu begleiten sowie wegen evtl. noch vorhandener Bombenblindgänger ist eine Fachfirma und ggf. der Kampfmittelräumdienst ebenfalls einzubezie- hen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei >LAGA Z2 belaste- tem Aushubmaterial mit deutlich erhöhten Entsorgungskos- ten zu rechnen ist. Dies gilt auch im Falle von Baumaß- nahmen, die einen Bodenaushub in den schadstoffbelaste- ten Bereichen mit nachgeschalteter Entsorgung erfordern. Hinsichtlich der Deponierung von Bodenaushub ist darauf hinzuweisen, dass sich Einschränkungen durch die teilwei- se festgestellten Glühverlustwerte > 3 % ergeben.

Aus der Altablagerung können sich für die Gründung von Hochbauten bzw. Wegebauten Erschwernisse für die stati-

sche Belastbarkeit ergeben. Entsprechende statische Nachweise sind hier zu führen.

Hinweise zur Minimierung eines potentiellen Gefährdungspfad des Boden – Mensch (Direktkontakt):

Aus Vorsorgegründen ist insbesondere die Grasnarbe von Rasenflächen regelmäßig auf Beschädigungen zu kontrollieren und im Falle von Schäden sind diese kurzfristig zu beseitigen. Falls ohnehin gärtnerische Maßnahmen vorgesehen sind, sollte die Mächtigkeit der Mutterbodenabdeckung in Bereichen mit höherer Schadstoffbelastung der Auffüllung bis auf 0,35 m erhöht werden.

Zu Gefährdungen über den Pfad Boden – Mensch (Direktkontakt) kann es auch dann kommen, wenn durch Pflanz- oder Tiefbauarbeiten belastetes Auffüllungsmaterial an die Geländeoberfläche befördert wird, so dass z. B. auf den Grünflächen spielende Kinder damit in Kontakt kommen können. Der Ablauf derartiger Maßnahmen sollte daher so gestaltet werden, dass diese Situation nicht eintreten kann.

3. Dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. archäologische Denkmalpflege, sind mindestens 2 Wochen vor Beginn von Erdarbeiten diese anzuzeigen. Es wird bei etwa zutage kommenden Funden auf die Meldepflicht gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes Rheinland-Pfalz hingewiesen.
4. Innerhalb des Bebauungsplangebietes verlaufen weiterhin zahlreiche Ver- und Entsorgungsleitungen, s. Anlage Trassensummenplan. Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von Ver- und Entsorgungsleitungen durch Wurzelwerk, Pflanzmaßnahmen etc. sind zu vermeiden. Erd- und Pflanzarbeiten sind daher grundsätzlich mit den zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.
5. Hinweise zur geplanten Denkmalzone:
Für Teile des Bebauungsplangebietes (s. zeichnerische Hinweise in der Planzeichnung) ist die Ausweisung als Denkmalzone vorgesehen.
6. Hinweise zur zentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser:
Aufgrund der zahlreichen Auffüllungen und der registrierten Altablagerung im Plangebiet wird eine zentrale Versickerung von befestigten Flächen (z.B. Dachflächen) über die belebte Oberbodenzone in Form von Versickerungsmulden o.ä. in diesen Bereichen nur bedingt bis nicht geeignet beurteilt.

Im Falle der Planung einer zentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser ist daher im Einzelfall unter Heranziehen des Merkblattes der ATV-DVWK-M 153 sowie das ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138 die grundsätzliche Versickerungseignung und deren Auswirkungen zu beurteilen und mit der zuständigen Genehmigungsbehörde die Zustimmungsfähigkeit abzuklären.

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser sollte so weit wie möglich über geeignete Rückhaltemöglichkeiten (z.B. Zisternen) gesammelt und als Brauchwasser, z.B. für die Grünflächenbewässerung genutzt werden. Sofern dieses nicht möglich ist, ist das unbelastete Niederschlagswasser dem Regenwasserkanal zuzuführen (Trennsystem).

7. Hinweise zu Feuerwehrlflächen:

Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 17. Juli 2000 anzuwenden. Die Flächen sind mit Kennzeichnungsschildern gem. DIN 4066 zu kennzeichnen.

Zur Löschwasserversorgung muss für die geplante Tiefgarage sowie für das bestehende Schloß eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.). Demnach muss eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 100 m betragen. Sofern Unterflurhydranten vorgesehen werden, sind diese durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 zu kennzeichnen.

Als Hauptzufahrt zum Schloß wurde in Höhe des nördlichen Zirkularbaus der von der Straße Neustadt abzweigende Fahrweg gewählt. Die vorhandene Zufahrt zum Gelände der SGD-Nord (Stresemannstraße) über den jetzigen Parkplatz (Fahrweg) ist aber auch zukünftig zur Einleitung wirksamer Löscharbeiten im Brandfall erforderlich.

Die Aufstell- und Bewegungsflächen sind mit der Feuerwehr abgestimmt, ein Wendehammer auf der Rückseite des Schlosses ist für die Feuerwehr nicht mehr erforderlich. Weitere Einzelheiten über die Gestaltung der notwendigen Feuerwehrlflächen auf dem Schloßplatz sind im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung (Amt 37) abzustimmen.

8. Hinweise zur öffentlichen Tiefgarage Schloßvorplatz:

Die Oberflächenentwässerung und Drainage der Tiefgarage im Bereich Schloßvorplatz hat so zu erfolgen, dass keine nachteilige Veränderung des Wasserregimes in Hinblick auf die Bausubstanz des Schloßes und die Wasserversorgung des zu erhaltend festgesetzten Baumbestandes erfolgen wird. Entsprechende gutachterliche Nachweise sind im Rahmen des Bauantrages zu führen.

9. Hinweise zum Fledermausschutz:
(insbesondere der Anhang IV Arten der FFH-Richtlinie):

Bezüglich des Fledermausschutzes wird darauf hingewiesen, dass die im Rahmen des B-Planes für zulässig erklärten Nutzungen und bauliche Maßnahmen deren Lebensräume nicht erheblich beeinträchtigen dürfen.

Beleuchtung und Veranstaltungen in den Abendstunden sind als potentielle Beeinträchtigung zu werten, zu deren Vermeidung Maßnahmen zu ergreifen sind. Die Maßnahmen zur Vorbereitung, Durchführung der BUGA sowie die Rückbaumaßnahmen sind in den Fledermauslebensräumen mit einem Fledermausmonitoring zu begleiten.

Vor allem die Beleuchtungskonzepte der öffentlichen Grünanlagen - insbesondere während der BUGA - sind auf den erforderlichen Fledermausschutz hin abzustimmen. Zur Beleuchtung sind Anlagen mit geringer Streuwirkung zu installieren (abgeschirmte Lampen mit nach unten gerichtetem Licht) und geeignete Lampensysteme zu verwenden (monochrome Natriumdampflampen), um Lichtemissionen und damit Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Insekten zu mindern.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass insbesondere vor allen erforderlichen Fällungen von Altbäumen die zuständige Naturschutzbehörde, insbesondere bzgl. des Fledermausschutzes, hinzuzuziehen ist.

10. Hinweise für Baumaßnahmen der Tiefgarage im Bereich des als zu erhaltend festgesetzten Baumbestandes:

Im Vorfeld der Bauarbeiten für die Tiefgarage hat anhand eines Baustelleneinrichtungsplans die fachliche Abstimmung zum Schutz des Baumbestandes zu erfolgen. In dieser Abstimmung sind insbesondere der konkrete Bauablauf einschließlich der Festlegungen, wie der Bodenaushub, Arbeitsräume, Lagerbereiche für den Erdaushub, Zufahrtsbereiche für Lastverkehr etc. unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange abzuwickeln ist, vorzunehmen. Diese planerische Abstimmung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung für die Tiefgarage zwischen dem

Bauherren der Tiefgarage und dem Gutachter.

Für die Bauausführung ist in Abhängigkeit der Lage und Tiefe der Tiefgarage statt einer Baugrubenböschung eine Spundwand bis in Höhe des Urgeländes vorzusehen, um einen größeren Abstand zu den Wurzelbereichen zu erreichen. Die Festlegung der Spundung durch den Gutachter kann nach Einmessung des Baukörpers vorgenommen werden. In Handschachtungen ist im Bereich der Bäume zu prüfen, ob Wurzeln in den Spundwandbereich hineinragen. Falls dies der Fall sein sollte, sind diese durch entsprechende Wurzelbehandlungen nach DIN zu schützen.

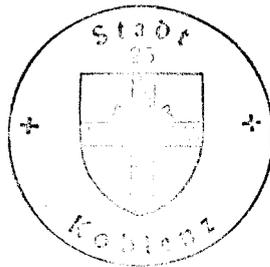
Für die Bäume ist eine Vegetationsperiode vor Beginn der Baumaßnahmen für die Tiefgarage nach Möglichkeit ein Baumschutzgraben vorzubereiten.

11. Ökologische Baubegleitung:

Zur Gewährleistung der Durchführung der Schutzmaßnahmen am zu erhaltenden Baumbestand sowie zur Überwachung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist für die Zeit der Baudurchführung sowie den Zeitraum des Monitorings laut Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag eine ökologische Baubegleitung durch eine auf dem Gebiet der Ökologie und Faunistik fachkundigen Person zu gewährleisten

Ausgefertigt:

Koblenz, 21.08.2008



Stadtverwaltung Koblenz

Kurt Wiermann
Oberbürgermeister