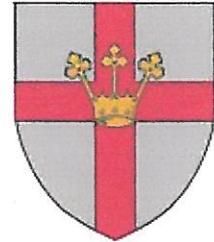


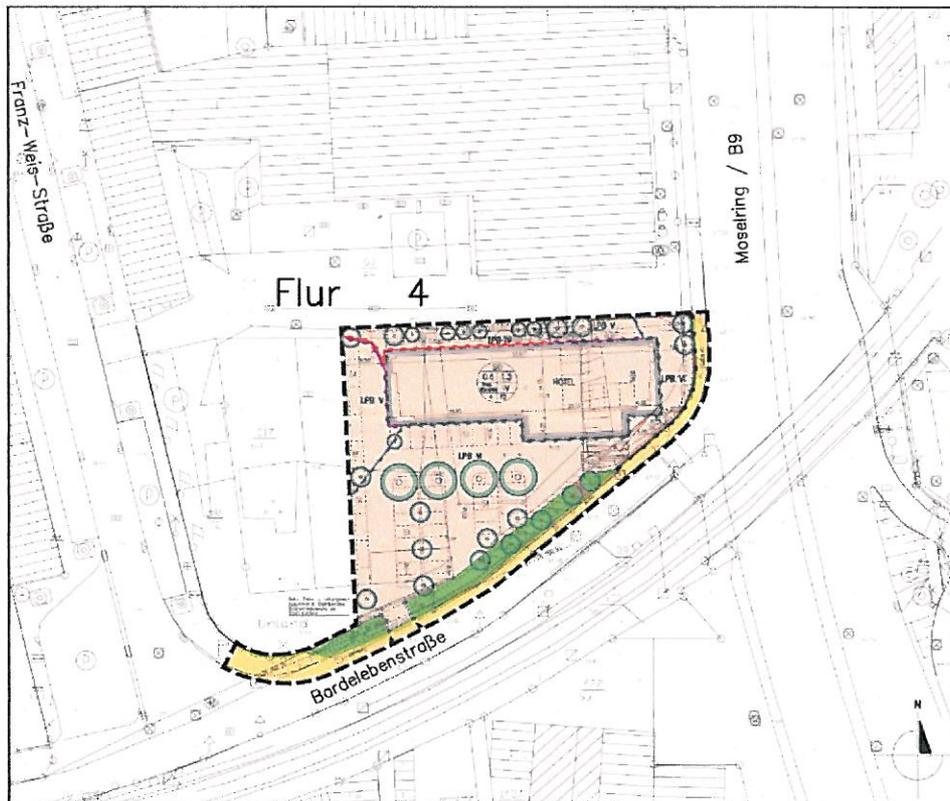
Stadt Koblenz



BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 183

- Hotel am Moselring -



KULAS Architekten und Ingenieure
Am Sandhof 1
41469 Neuss
Tel.: 02137.9299320
Fax: 02137.9299327
mail@kulas-architekten.de
www.kulas-architekten.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Rechtsgrundlagen, Verfahren und Verfahrensstand	
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Verfahren und Verfahrensstand	5
2.	Anlass und Planungsziele	
2.1	Anlass der Planung	6
2.2	Planungsziele	6
2.3	Bebauungskonzept	6
2.4	Verkehrskonzept	6
2.5	Grünkonzept	7
2.6	Altlasten	8
2.7	Ver- und Entsorgung	8
3.	Beschreibung des Plangebiets	
3.1	Lage und städtebaulicher Zusammenhang	9
3.2	Größe und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	11
3.3	Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse	12
4.	Planungsvorgaben	
4.1	Flächennutzungsplan	13
4.2	Bebauungsplan	13
5.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.3	Bauweise	15
5.4	Stellplätze	16
5.5	Motorisierter Individualverkehr	16
5.6	Öffentliche Grünflächen	16
5.7	Lärmschutz	16
5.8	Gestalterische Anforderung	18
5.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	18

6.	Untersuchung der Umweltbelange	
6.1	Beschreibung des Vorhabens	19
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	22
6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	25
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Vorhabens	26
6.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	31
6.6	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt (Monitoring)	34
6.7	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, wie technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	34
6.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	35
7.	Auswirkung der Planung	37
8.	Finanzielle Auswirkungen	37

1.1 Rechtsgrundlagen

1.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dez. 2006 (BGBl. I S. 3316)

1.1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)

1.1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1.1.4 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Juli 2007 (GVBl. S. 105)

1.1.5 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

1.1.6 Bundesnaturschutzgesetz

in der Fassung vom 25. März 2002, zuletzt geändert am 12. April 2008

1.1.7 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz

vom 28. September 2005

1.1.8 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004, zuletzt geändert am 05. Oktober 2007 (GVBl. S. 191)

1.1.9 Landschaftsplan der Stadt Koblenz (2007)

1.1.10 Klimafunktionskarte der Stadt Koblenz (1994)

1.1.11 UNESCO-Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“

1.2 Verfahren und Verfahrensstand

1.2.1 Verfahren

Die Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.12.2007 den Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 183 - Hotel am Moselring - gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Da das angestrebte Neubauvorhaben eine Nachverdichtung des Innenbereichs sowie die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache zum Ziel hat, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Ein qualifizierter Umweltbericht ist daher per Gesetz nicht notwendig.

Dennoch sind nach § 1 Abs. 6 BauGB die Belange des Umweltschutzes angemessen planerisch zu behandeln.

Aufbereitung von Abwägungen und Konflikten müssen durchgeführt und dargestellt werden. Hierfür ist der Umweltbericht bzw. dessen Systematik bei der Abarbeitung der Umweltbelange ein sinnvolles Instrument.

Die Vorprüfungspflicht nach UVPG ergab, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig ist, da die Fläche naturfern ist, teilweise vollständig versiegelt und außer einer Wiesenfläche keine wesentlichen Grünbestandteile beinhaltet, somit sind keine besonderen Schutzkriterien erfüllt. Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Maßnahme erwartet.

1.2.1 Verfahrensstand

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.12.2007 gemäß § 12 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 183 -Hotel am Moselring- beschlossen.

Der Konzeptionsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 183 -Hotel am Moselring- erfolgte am 06.05.2008.

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §13a Abs. 3 Satz 1 Nr.2 BauGB hat in der Zeit vom 10.06.2008 bis zum 23.06.2008 stattgefunden.

2. Anlass und Planungsziele

2.1 Anlass der Planung

Die B&B Hotels GmbH mit Firmensitz in Wiesbaden plant ein Hotel im Zwei-Sterne Segment als „bed & breakfast“ Beherbergungsbetrieb in Koblenz anzusiedeln. Damit soll die Attraktivität im Fremdenverkehrswesen gesteigert werden.

Aufgrund der Standortgunst durch zentrale Lage und sehr guter Verkehrsanbindung an den Moselring (B9) ist das brachliegende Grundstück für das geplante Hotelvorhaben ein attraktiver und geeigneter Standort. Die B&B Hotels GmbH hat die Absicht erklärt, an diesem Standort ein Hotelgebäude zu realisieren.

2.2 Planungsziele

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Hotels auf einer innerstädtischen brachliegenden Fläche zu schaffen. Dabei soll gewährleistet werden, dass die Neubebauung so gestaltet wird, dass sie sich hinsichtlich der bestehenden Baustrukturen in Höhe, Maßstäblichkeit und Form in das Stadtbild einfügt.

Die Fläche soll als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Hotel- festgesetzt werden.

2.3 Bebauungskonzept

Geplant ist die Errichtung eines Hotelneubaus mit 99 Zimmern am nördlichen Plangebietsrand. Der Hotelneubau soll eine Höhe von vier Geschossen einschließlich Erdgeschoss einhalten. Ein Flachdach mit Technikaufbauten bildet den oberen Abschluss des Gebäudes und entspricht somit der Architektur im nahen städtebaulichen Umfeld. Neben oberirdischen Stellplätzen ist ein offenes Parkdeck im Untergeschoss, begrenzt auf den östlichen Gebäudebereich vorgesehen.

2.4 Verkehrskonzept

2.4.1 Überregionale und regionale Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist über die B 9 (Moselring) an das überregionale Verkehrsnetz angebunden, wobei die B 9 eine bedeutende Verkehrsachse entlang des Rheins darstellt. Über den Moselring wird in nördlicher Richtung die BAB 48 erreicht, die ihrerseits in westlicher Richtung an die BAB 61 angebunden ist. Richtung Norden wird über die Bundesstraße 9 der Köln-Bonner Raum, Richtung Süden der Raum Bingen und Wiesbaden erreicht.

2.4.2 Lokale Erschließung

Das Plangebiet wird im südwestlichen Bereich ausschließlich über die Bardelebenstraße erschlossen. Eine Erschließung vom Moselring / B9 wird ausgeschlossen.

2.4.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebiets wird der ruhende Verkehr zu einem großen Teil oberirdisch auf einem Stellplatzbereich südlich und zu einem kleinen Teil westlich der Baugrenzen untergebracht. Weitere Parkmöglichkeiten bietet ein offenes Parkdeck im tiefer gelegenen östlichen Bereich des Grundstücks, dessen Zu- und Abfahrt an der südöstlichen Grundstücksgrenze vorgesehen ist und über den Stellplatzbereich angefahren wird.

Der Stellplatzbedarf für Hotelgäste und Beschäftigte soll auf der privaten Grundstücksfläche erfüllt werden.

2.4.4 Fußweg

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 183 schließt im südlichen Bereich eine Gehwegfläche innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Bardelebenstraße ein.

Zwischen Moselring und Franz-Weis-Straße fehlt der öffentliche Gehweg auf der Bardelebenstraße. Der Gehweg wird im Zusammenhang des Vorhabens zur Erschließung auf einer Breite von ca. 2,25m auf Kosten der B&B Hotels GmbH ausgebaut.

Die fußläufige Erschließung von der Bardelebenstraße erfolgt aufgrund der Topographie über eine Treppenanlage.

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Darstellung, wurde hierzu ein Erläuterungsbericht mit Stand vom 10.05.2008 vom Ingenieurbüro Weinand aus Kardenbach erstellt.

2.5 Grünkonzept

Das Plangebiet besteht im westlichen bis mittleren Geltungsbereich zu einem Anteil von ca. 75% aus spärlichen Gras- und Buschbewuchs. Der östliche Grundstücksbereich weist eine asphaltierte Fläche auf.

Eine Bepflanzung von Laubbäumen in Baumscheiben im Bereich der oberirdischen Stellplatzfläche ist ebenso vorgesehen, wie die Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze.

Die öffentliche Grünfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und privater Grundstücksfläche soll ebenfalls für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen werden.

Ein landespflegerischer Planungsbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 183 -Hotel am Moselring- wurde vom Landschaftsarchitekt Harald Heims -Büro für Grünplanung- aus Mainz mit Stand vom 11.08.2008 erstellt.

2.6 Altlasten

Zur Untersuchung der Fläche auf Bodenverunreinigungen führte das Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH aus Mainz am 22.11.2007 Rammkernsondierungen (RKS) durch. Bei den RKS wurden die entnommenen Bodenproben auf Verunreinigungen u. a. mit Mineralölkohlenstoffen, aromatischen und halogenierten Kohlenwasserstoffen, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen sowie Zink und Blei untersucht.

Die Untersuchungen der RKS haben ergeben, dass sich unter der größtenteils vorhandenen Mutterbodenschicht bzw. Asphaltdecke im östlichen Plangebiet eine Auffüllung finden lässt, die vor allem aus Sand, Kies und Schluff besteht.

Aus der gutachterlichen Stellungnahme geht hervor, dass im Rahmen der Analysen aus dem Jahr 2002 hohe Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen sowie Blei- und Zinkgehalte festgestellt wurden.

Nach Abstimmung mit der Struktur und Genehmigungsdirektion Nord (SGD) vom 10.04.2008 werden im Vorfeld der für die Realisierung notwendigen Erdarbeiten keine weiteren umwelttechnischen Erkundungen bzw. die Erstellung eines Sanierungsplanes erforderlich.

Stattdessen wird eine Bau begleitende Untersuchung und Dokumentation des anfallenden Erdaushubs gefordert.

2.7 Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung soll über das angrenzende Leitungsnetz erfolgen.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Abwasserkanäle der angrenzenden Straßen.

Ein Erläuterungsbericht zum Ver- und Entsorgungskonzept wurde vom Büro MN Mörbitz / Nordhorn Ingenieure GmbH aus Leipzig mit Stand vom 08.08.2008 erstellt.

3. Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage und städtebaulicher Zusammenhang

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 183 befindet sich in zentraler Lage der Stadt Koblenz im östlichen Bereich des Stadtteils Rauental und grenzt direkt an den stark frequentierten Moselring (B9).

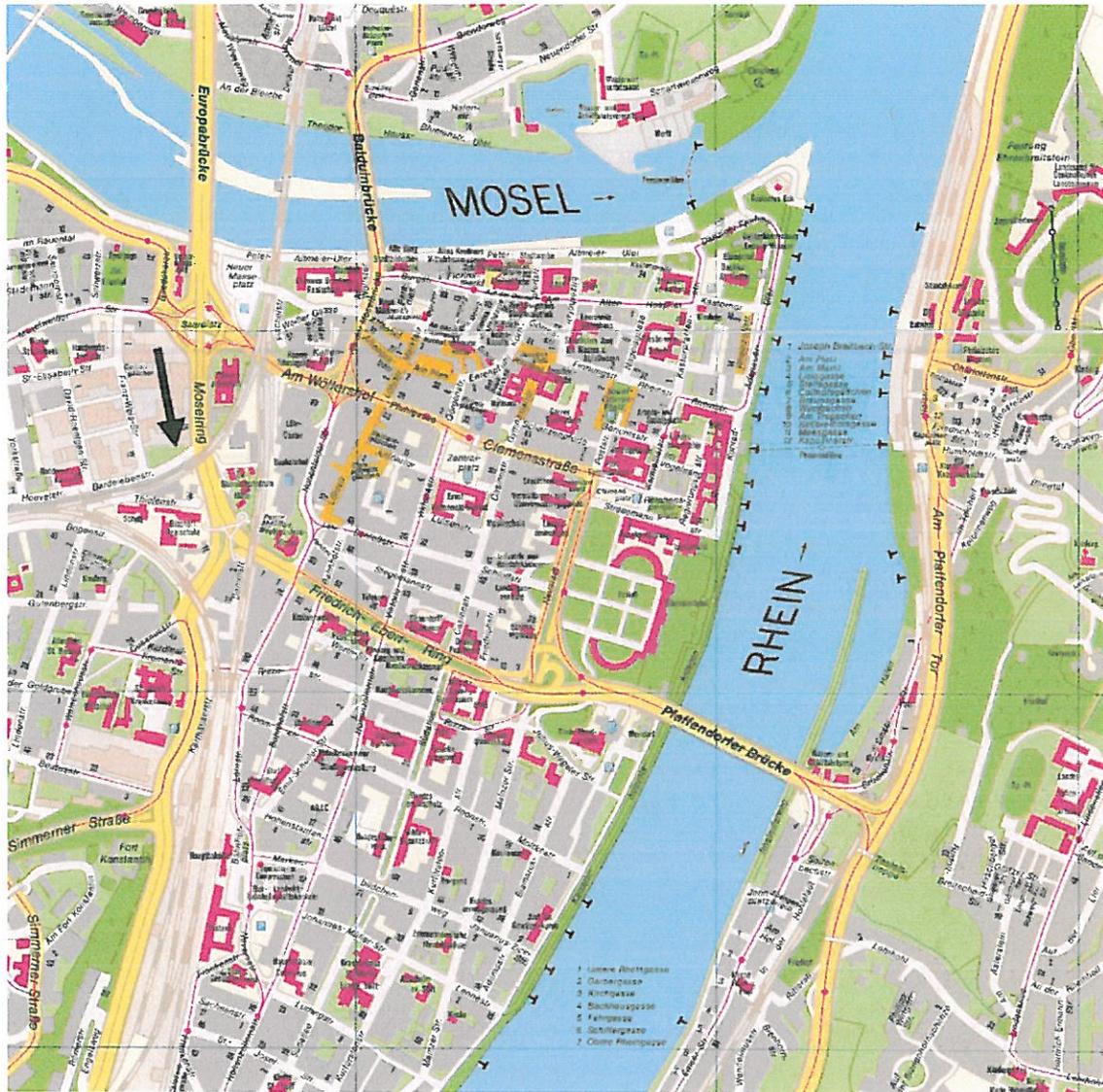


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

Nördlich des Plangebiets befinden sich Gewerbeflächen mit einer für das Gebiet typischen Bebauung (Flachdach) mit bis zu drei Geschossen. Moselring, Bardelebenstraße und die Gleisanlagen markieren östlich und südlich deutliche verkehrstechnische und städtebauliche Strukturen. Jenseits dieser öffentlichen Verkehrsflächen finden sich kirchliche und öffentliche Einrichtungen wieder. Im Nordosten stellt das Hochhaus des Polizeipräsidiums sicherlich einen markanten Bezugspunkt dar. Im Westen schließt eine private Brachfläche bis zur Franz-Weis-Straße an.

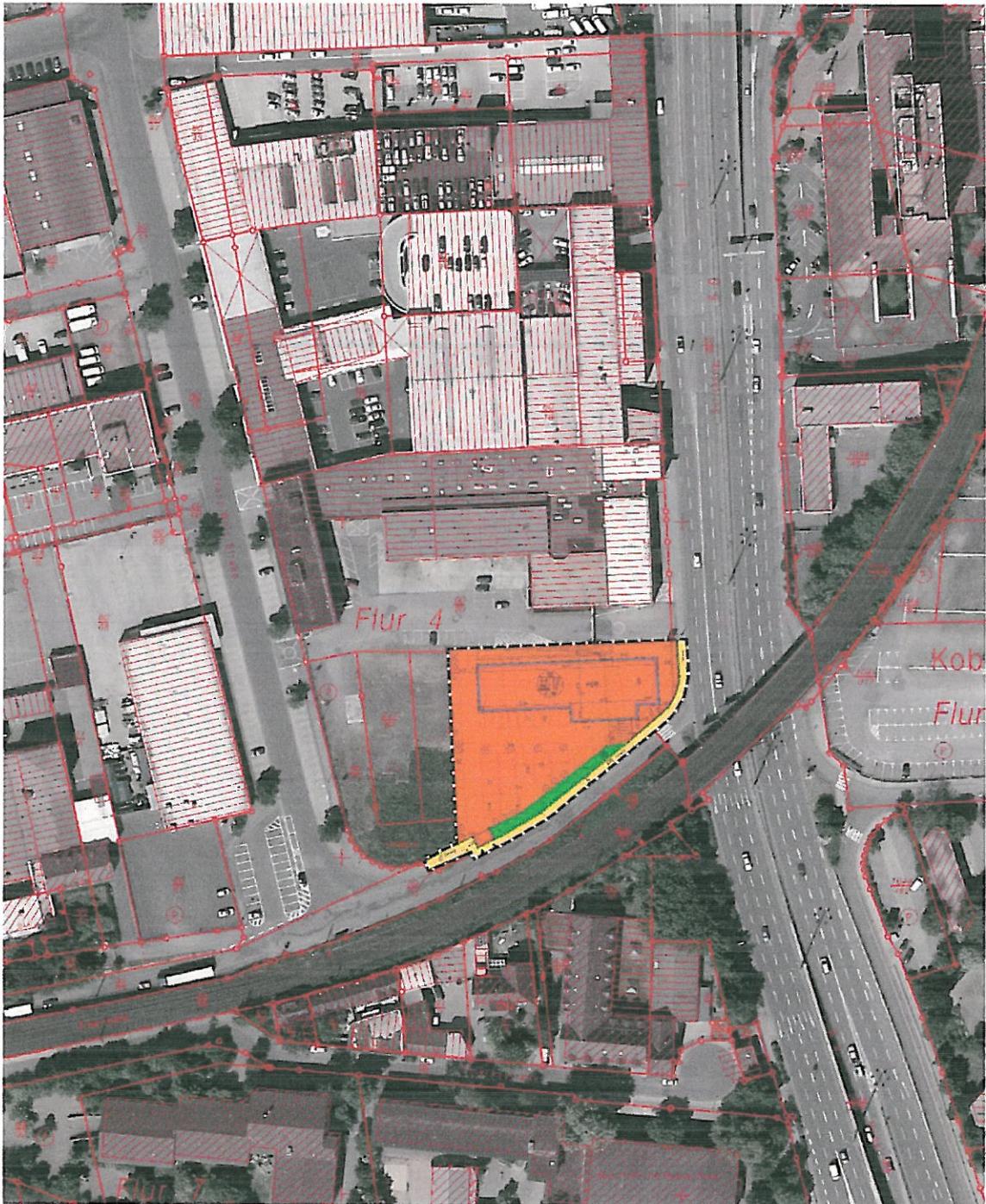


Abb. 2: Städtebauliches Umfeld

3.2 Größe und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 183 umfasst eine Fläche von ca. 3.330m². Die als Sondergebiet ausgewiesene Fläche hat eine Größe von ca. 2.825m²

Im Norden wird die Grenze des Geltungsbereichs durch ein angrenzendes Gewerbegebiet definiert. Der achtstreifige Moselring (B9) stellt die östliche, die Bardelebenstraße die südliche Plangebietsgrenze dar. Westlich begrenzt die Liegenschaft eines privaten Eigentümers das Plangebiet.



Abb. 3: Östliche Grundstücksgrenze / Moselring (B9)

Der topographische Querschnitt des Plangebiets verläuft von der westlichen Grenze relativ gleichmäßig abfallend von zunächst ca. 72m ü.N.N. bis 71m ü.N.N. in Richtung der östlichen Grenze, dann steil abfallend im Verlauf einer in Nord-Süd Richtung gelegenen Böschung auf ca. 69,00m ü.N.N. Von dieser Böschung bis zur östlichen Plangebietsgrenze die durch eine Stützmauer eingefasst wird, fällt das Gelände auf ca. 68m ü.N.N. ab. Der Gehweg vor der Stützmauer hat ein mittleres Höhenniveau von ca. 67m ü.N.N.

3.3 Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück wird derzeit zu ca. 75% im Bereich der Wiesenflächen nicht genutzt, die asphaltierte Fläche im östlichen Bereich wird von dem benachbarten Autohaus lediglich im geringen Umfang als Abstellfläche für Fahrzeuge genutzt.

Die privaten Flächen des Vorhabengebiets in der Flur 4, Gemarkung Koblenz bestehend aus den Flurstücken 64/1 (Teilstück), 64/2 (Teilstück), 64/3, 64/14, 64/28, 39/22 und 39/24 wurden vom Vorhabenträger im Dezember 2007 erworben und waren zuvor ebenfalls in privatem Eigentum.

4. Planungsvorgaben

4.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 183 umfasst eine Fläche von ca. 3.300 m² (ca. 0,33 ha) und wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Kerngebiet (MK) dargestellt. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan konkret auf die Errichtung eines Hotels abzielt, wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt. In Kerngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 7 BauNVO allgemein zulässig.

Die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Hotel“ entspricht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes. Angesichts der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten in der nördlichen Innenstadt nach Verwirklichung der Planungen im Bereich des Zentralplatzes wurden bereits mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes die Voraussetzungen für die Erweiterung des Stadtzentrums über die B 9 hinaus in Richtung Westen geschaffen. Ein Überspringen von kerngebietstypischen Nutzungen auf die vorwiegend dem Wohnen dienende und von der Bevölkerung gut angenommene südliche Vorstadt soll zugunsten der Erhaltung und Förderung dieser Wohnfunktion beschränkt werden. Gleichzeitig soll der Einzugsbereich des Schienenhaltepunktes Stadtmitte nach Westen ausgeweitet werden.

Die Realisierung des Hotels auf dem ehemaligen Gelände der Firma Bosch-Scherer steht mit dem Ziel, kerngebietstypische Nutzungen auf den Bereich westlich der B 9 auszuweiten, im Einklang. Im Bezug auf den Schienenhaltepunkt Stadtmitte können sich ebenfalls positive Synergieeffekte ergeben.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird auch deshalb Rechnung getragen, weil der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 183 nur einen Teil des im Flächennutzungsplan dargestellten Kerngebiets einnimmt und daher die Entwicklung einer kerngebietstypischen Nutzungsmischung weiterhin möglich ist.

4.2 Bebauungsplan

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 183 -Hotel am Moselring- werden der Bebauungsplan Nr. 20 (Moselring / Bardelebenstraße / Yorckstraße / Moselweißer Straße) und der Bebauungsplan Nr. 87 (Saarplatz) teilweise überplant.

Der Bebauungsplan Nr. 20 weist das Vorhabengebiet überwiegend als Gewerbegebiet aus.

5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit dem Nutzungszweck -Hotel- festgesetzt.

Das Plangebiet bietet zum einen auf Grund seiner unmittelbaren Nähe zur Innenstadt und zum anderen wegen seiner überdurchschnittlichen guten Anbindung an die überörtliche Hauptverkehrsstraße -Moselring (B9)- gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven Hotelstandortes. Die Innenstadt mit ihren Kultur-, Freizeit- und Einkaufsangeboten ist fußläufig zu erreichen.

Die Festsetzung entspricht den Planungsabsichten des Vorhabenträgers.

Das Hotel soll von einem Verwalter- bzw. Betreiberpaar geführt werden und täglich 24 Stunden für die Hotelgäste erreichbar sein. Hierfür wird im Erdgeschoss eine Wohnung vorgesehen.

Zulässig ist demnach insgesamt eine Wohnung innerhalb des Hotelgebäudes für den Betreiber bzw. Betriebsleiter.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Sondergebiet mit dem Nutzungszweck -Hotel- ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt

Diese Festsetzung zur GRZ erlaubt eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücksfläche. Gleichzeitig ermöglicht die Begrenzung der Grundfläche die Sicherung bzw. Umsetzung grünordnerischer Zielvorstellungen auf dem privaten Grundstück.

Geschossflächenzahl (GFZ), Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlage

Für das Sondergebiet mit dem Nutzungszweck -Hotel- ist eine Geschossflächenzahl von 1,3 und eine Geschossigkeit von maximal IV Geschossen bei einer Gebäudehöhe von max. 85m ü. N. N. festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl sowie der maximal zulässigen Vollgeschosse dienen einer verträglichen städtebaulich erwünschten baulichen Ausnutzung der Grundstücksfläche.

Die Festsetzung einer hier maximal zulässigen IV-geschossigen Bebauung in Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe begrenzt die Bauhöhe und bewirkt, dass die Maßstäblichkeit zu dem städtebaulichen Umfeld erhalten bleibt.

Bei der Ermittlung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist ein als Vollgeschoss zu bewertendes Erdgeschoss mit anzurechnen.

Das Untergeschoss als Garagengeschoss im östlichen Gebäudebereich, ist mit einer maximalen Geschossfläche von 250m², gem. § 21a Abs.(1) BauNVO nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

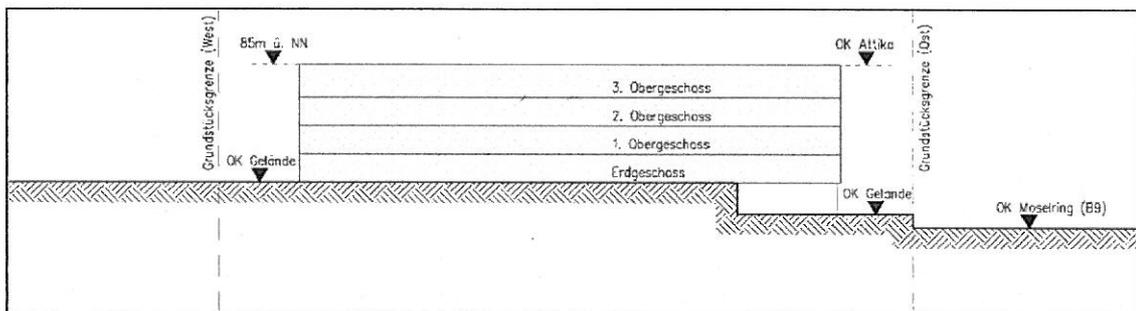


Bild 1: Erläuterung zur Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse

Bei der Festlegung der Höhe erfolgt die Orientierung an den Höhen der vorhandenen und städtebaulich zusammenhängenden Gewerbebetriebe nördlich des Plangebiets. Hier ist eine treppenartige Abstufung der Gebäudeoberkanten zu erkennen, wobei von Norden nach Süden die tatsächlichen Gebäudehöhen leicht abnehmen. Das geplante Hotelgebäude als freistehendes Solitärgebäude bildet einen städtebaulichen Abschluss in Bezug auf die vorhandene Architektur und schließt die Baulücke zwischen den vorhandenen Gebäuden nördlich und den Bahngleisen bzw. der Bardelebenstraße südlich des Plangebiets.

Die Gebäudehöhe wird auf max. 85m ü. N. N. begrenzt, dies entspricht eine tatsächliche Höhe von ca.12m über dem vorhandenen Gelände und ermöglicht den Bau eines viergeschossigen Gebäudes mit einem Erdgeschoss und drei Obergeschossen.

Gegenüber der Haupttraufkante zurückversetzte Gebäudeteile für technische Anlagen auf dem Flachdach werden über die festgesetzte Höhe hinaus bis max. 3,00m zugelassen.

5.3 Bauweise

Für das Sondergebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt.

Hierdurch wird vorausgesetzt, dass das Gebäude mit Grenzabständen errichtet wird. Bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände sind Baukörper bis oder mehr als 50m zulässig.

5.4 Stellplätze

Die gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz erforderlichen Stellplätze für das Hotel werden auf dem Grundstück im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

Anlagen, einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten für den ruhenden Verkehr sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In der Planzeichnung sind Flächen für Stellplätze festgelegt.

5.5 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird überwiegend durch die das Plangebiet im Osten und Süden begrenzenden bereits ausgebauten Straßen erschlossen und ist sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Grundstückszufahrt erfolgt ausschließlich im östlichen Bereich des Vorhabengebiets über die Bardelebenstraße und soll in der Planurkunde als „Bereich mit Zu- bzw. Abfahrten“ festgesetzt werden.

5.6 Öffentliche Grünflächen

Siehe 6. Untersuchung der Umweltbelange

5.7 Lärmschutz

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung des Moselrings und der Immissionseinwirkung der Gleisanlagen sind Festsetzungen zum baulichen Schallschutz vorgesehen.

Die Geräuschsituation im B-Plangebiet wird im Wesentlichen geprägt durch die Geräuschimmissionen des Schienenverkehrs sowie des Straßenverkehrs auf dem Moselring/B9.

Von untergeordneter Bedeutung sind die zu erwartenden Geräuschemissionen aus den südlich und westlich angrenzenden Gewerbebetrieben sowie die Geräuschemissionen durch die im Süden verlaufende Bardelebenstraße und die im Westen verlaufende Franz-Weis-Straße.

SCHALLSCHUTZ-MASSNAHMEN

Die Untersuchungen zum Verkehrslärm zeigen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 im B-Plangebiet.

Aktive Schallschutz-Maßnahmen

Zum Schutz des viergeschossigen Hotel-Neubaus im B-Plangebiet würde die Errichtung einer Lärmschutzwand an der B9 und entlang der Bardelebenstraße mit einer Länge von rd. 100 m und einer Höhe von rd. 10 m über Oberkante Gelände erforderlich.

Bei einem überschlägigen Richtpreis von 400 €/m² ergeben sich Kosten von rd. 400.000 €.

Da eine Errichtung einer rd. 100 m langen und rd. 10 m hohen Schallschutzwand unrealistisch erscheint, wird im Folgenden der notwendige passive Schallschutz an den Fassaden der Gebäude ohne Berücksichtigung aktiver Schallschutz-Maßnahmen angegeben.

Aufenthaltsbereiche im Freien, wie Freisitze und Ähnliches sind aufgrund der vorgesehenen Nutzung im Plangebiet nicht zu berücksichtigen.

Passive Schallschutz-Maßnahmen

Passive Schallschutz-Maßnahmen für die beaufschlagten Fassaden werden nach Abschnitt 1.4 bzw. Tabelle 6 der Richtlinie VDI 2719 mit den darin aufgeführten oberen Anhaltswerten für Innenschalldruckpegel ermittelt.

Sofern die Werte der Tabelle 6 der Richtlinie VDI 2719 nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster (entsprechend VDI 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.

Darüber hinaus gelten die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der baurechtlich eingeführten DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' gemäß Einführungserlass - RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Berechnung ist die Kenntnis der konkreten Flächenaufteilung Wand/Fenster je betroffenem Raum sowie dessen Grundfläche. Da diese Parameter im jetzigen Planstand noch nicht endgültig festliegen, sind lediglich die maßgeblichen Außenlärmpegel vor den betroffenen Fassadenflächen anzugeben.

Passive Schallschutz-Maßnahmen beziehen sich auf die luftschalldämmenden Eigenschaften der Umschließungsbauteile -Außenwände, Fenster und Dachflächen- sofern es sich um Außenflächen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 handelt.

Die Nachweispflicht der Luftschalldämmung von Außenbauteilen ergibt sich aus dem Einführungserlass zur DIN 4109 - RdErl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 - Abschnitt 2.1 für folgende Fälle:

- a) Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- b) In amtlichen Lärmkarten und Lärminderungsplänen wurde ein maßgeblicher Außenlärmpegel angegeben, der höher ist als 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übermachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen und höher als 66 dB(A) bei Büroräumen.

Für Neubauten im B-Plangebiet sind passive Schallschutz-Maßnahmen entsprechend den Vorgaben nach Abschnitt 1.4 festzusetzen.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 sind in der Planfassung dargestellt. Dabei werden zur Berücksichtigung der hohen nächtlichen Immissionen bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche die

Geräuschimmissionen nachts und die 5 dB(A) niedrigeren Richtwerte innen zugrunde gelegt. Aufgrund der Einstufung der zur Schiene orientierten Fassadenbereiche der zukünftigen Bebauung in LPB VI sind hier für alle Übernachtungsräume Außenbauteile mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R'_{w,R} \geq 50$ dB vorzusehen. In Abhängigkeit von der Schalldämmung der Außenwände und der Fensterflächenanteile ergibt sich die Notwendigkeit von Schallschutzfenstern der Schallschutzklassen SSK 4 – 5 nach Richtlinie VDI 2719. Da die Schalldämmung nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet wird, ist eine mechanische Lüftung der Räume erforderlich.

In Abstimmung mit der SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, wurde ergänzend untersucht, inwieweit Konflikte mit der auf dem Nachbargrundstück genehmigten Spielhalle entstehen könnten. (ergänzende Geräuschimmissions-Untersuchung, Ingenieurbüro ITAB, Dortmund, vom 03.12.2008). Dabei wurde im Hinblick auf den besonders schutzwürdigen Nachtzeitraum dargelegt, dass unter Berücksichtigung der lautesten Nachtstunde die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Hinblick auf den maßgeblichen Parkplatzlärm eingehalten werden. Auch die höchstzulässigen Spitzenpegel werden nach Aussage des Gutachters unterschritten (Geräusche durch zuschlagende Pkw-Türen). Die Immissionsrichtwerte für das Gebäudeinnere werden durch die vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, schallgedämmte Belüftungseinrichtungen etc.) gemäß Gutachten ebenfalls bei Weitem sichergestellt. Konflikte hinsichtlich des Geräuschimmissionsschutzes können nach dem ergänzenden Gutachten ausgeschlossen werden.

5.8 Gestalterische Anforderung

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzgl. Einfriedungen und Werbeanlagen im Sondergebiet dienen der Umsetzung der gestalterischen Anforderungen in Anlehnung an das allgemeine Stadtbild. Unmaßstäbliche und / oder unternehmenszweckfremde Werbeanlagen sowie Einfriedungen, welche der o. a. Gestaltungsqualität und Transparenz entgegenstehen, werden daher nicht befürwortet.

Die Dachform wird in Anlehnung an das städtebauliche Umfeld als Flachdach festgesetzt und entspricht somit der Formensprache einer zeitgemäßen Architektur für Hotelgebäude.

5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im südwestlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.183 verläuft ein Mischwasserkanal DN 1400. Für Wartungs-, Unterhaltungs-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten ist ein Schutzstreifen der Breite von 6,0m mit einem Abstand von jeweils 3,0m zur Kanalachse vorzusehen.

Zur Durchführung der Wartungs-, Unterhaltungs-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten ist in der Planzeichnung der Bereich des Schutzstreifens als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, zugunsten des Eigenbetriebs Stadtentwässerung der Stadt Koblenz festgesetzt.

6. Untersuchung der Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 183 -Hotel am Moselring- wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB aufgestellt. Ein qualifizierter Umweltbericht ist daher per Gesetz nicht notwendig.

Dennoch sind nach § 1 Abs. 6 BauGB die Belange des Umweltschutzes angemessen planerisch zu behandeln.

Aufbereitung von Abwägungen und Konflikten müssen durchgeführt und dargestellt werden. Hierfür ist der Umweltbericht bzw. dessen Systematik bei der Abarbeitung der Umweltbelange ein sinnvolles Instrument.

6.1 Beschreibung des Vorhabens

6.1.1 Charakterisierung des untersuchten Gebietes

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt ca. 3.300 qm. Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt: Im Norden und Westen schließt Gewerbebebauung an, südlich befindet sich die Bardelebenstraße und östlich der Moselring. Die Fläche fällt von circa 72,00 m in südwestlicher Richtung auf circa 68,00 m über NN ab.

Das Gelände wurde in den letzten Jahren unter anderem durch ein Autohaus als geschotterte Abstellfläche genutzt. Derzeit liegt die obere Fläche als Wiesenfläche brach, die Fläche zum Moselring ist komplett asphaltiert und versiegelt. Bis zum Jahre 1997 war zur Bardelebenstraße ein Baumbestand vorhanden, dessen Rodung damals ohne Genehmigung vorgenommen wurde.

Dem Charakter nach ist das Gelände eine unbebaute innerstädtische Freifläche, die aus städtebaulicher Sicht nicht von besonderer Bedeutung ist.

Die Umgebung ist nach Norden und Westen durch innerstädtische Bebauung geprägt, östlich durch die stark befahrene Straße , Moselring / B9 '. Südlich schließt eine weniger stark befahrene Straße, dahinter ein Bahndamm sowie die Bahnlinie an. Am Bahndamm selbst befinden sich auch einige Grünflächen, die derzeit auf den Stock gesetzt bzw. stark gerodet wurden.

Aufgrund der Lage neben stark befahrenen Verkehrsräumen sowie dem angrenzenden Bahngelände ergibt sich eine relativ hohe Belastung des Geländes mit Lärmimmissionen. Weiter ist eine hohe Luftbelastung mit Luftschadstoffen und Feinstäuben vorhanden.

6.1.2 Planungsvorgaben

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Ein qualifizierter Umweltbericht ist daher per Gesetz nicht notwendig.

In der Bebauungsplanung müssen allerdings die Umwelt schützenden Belange angemessen planerisch behandelt werden. Aufbereitung von Abwägungen und Konflikten müssen durchgeführt und dargestellt werden. Hierfür ist der Umweltbericht bzw. dessen Systematik bei der Abarbeitung und Darstellung der Umweltbelange ein sinnvolles Instrument.

Die Vorprüfungspflicht nach UVPG ergab, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig ist, da die Fläche naturfern ist, teilweise vollständig versiegelt und außer einer Wiesenfläche keine wesentlichen Grünbestandteile beinhaltet, somit sind keine besonderen Schutzkriterien erfüllt. Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Maßnahme erwartet.

Es gibt keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat-(FFH-) und Vogelschutzgebieten durch das geplante Bauvorhaben.

Grundlage ist ferner die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist in §21 geregelt, dass bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft durch Bauleitplanverfahren über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist.

Das Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz ist gemäß §8 rechtliche Grundlage für die Landschaftsplanung in der Bauleitplanung. Der erforderliche Fachbeitrag ist üblicherweise im Umweltbericht integriert.

Hinsichtlich Altlasten im Boden liegt auf Grund von Bohrungen ein spezifischer Verdacht vor. Es ist auch mit Auffüllungen von sogenanntem Kulturschutt zu rechnen. Bodenfunde sind unmittelbar zu melden.

Gemäß Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz sind die Bestimmungen der Versickerung sowie der Verwertung von Niederschlagswasser zu beachten. Eine Versickerung wird auf der Fläche nur bedingt möglich sein, es sind Maßnahmen zur Reduzierung von Spitzen bei Regenereignissen zu ergreifen (z.B. Zisternen, Dachbegrünungen, Drosselbauwerke)

Der Landschaftsplan der Stadt Koblenz (2007) weist das Gebiet als Gewerbegebiet aus.

Die Klimafunktionskarte der Stadt Koblenz aus dem Jahre 1994 bewertet das Gelände zum intensiven innerstädtischen Überwärmungsbereich mit starker bioklimatischer Belastung.

Die Fläche liegt nicht innerhalb einer Ventilationsbahn. Die Bedeutungen für das lokale Klima sind unbedeutend. Allerdings ist hierbei die bis 1997 vorhandene Baumpflanzung entlang der Bardelebenstraße zu berücksichtigen.

Die sonstigen einschlägigen fachlichen Unterlagen enthalten keinerlei Hinweise die das Vorhabengebiet betreffen.

Das Gelände befindet sich nicht in und grenzt auch nicht an einem Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet oder geschützten Landschaftsbestandteil. Es sind keine Naturdenkmale vorhanden. In der Planung vernetzter Biotopsysteme sind für das Plangebiet keine Ziele definiert.

Koblenz befindet sich im Rahmenbereich des UNESCO-Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“. Die Schaffung von Wohnraum durch Hotelprojekte für Stadtbesucher unterstützt im weitesten Sinne die Vorgaben des Welterbe-Gedankens. Eine Besiedlung einer städtischen Freifläche steht dem Schutzzweck nicht entgegen.

Besonders schützenswerte Flächen gemäß § 28 des Landesnaturschutzgesetzes Rheinland-Pfalz sind nicht vorhanden und können sich auch langfristig nicht entwickeln.

Die Fläche ist in der Biotopkartierung nicht erfasst.

6.1.3 Beschreibung des geplanten Vorhabens

Die Vorhabenträgerin, die B&B Hotels GmbH, Otto-von-Guericke-Ring 7 in 65205 Wiesbaden will auf dem Gelände ein Hotelprojekt mit teilweise unterirdischen Stellplätzen errichten. Oberirdische Stellplätze sind ebenfalls vorgesehen.

Das Gebäude gliedert sich an die vorhandene Gewerbebebauung entlang des Moselrings an. Die Gebäudeform ist im Grundriss ein rechteckiger Baukörper mit einer Grundfläche von ca. 670 qm. Es sind ein Erdgeschoss und drei Obergeschosse geplant. Die Dachfläche wird extensiv begrünt. Unter dem Erdgeschoss befindet sich eine Teilunterkellerung im Untergeschoss mit 5 Stellplätzen. Die Fassade ist geprägt durch großflächige verputzte Flächen mit einer umlaufenden Gliederung mit Fenstern in den Obergeschossen und Gebäudeteile für technische Anlagen auf dem Flachdach, sowie einem vorgebauten, verglasten Eingangsbereich zur Bardelebenstraße.

Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über eine Rampe auf dem eigenen Gelände.

Der in der Bardelebenstraße fehlende öffentliche Gehweg zur Erschließung wird auf Kosten von der Vorhabenträgerin ausgebaut.

Die fußläufige Erschließung von der Bardelebenstraße erfolgt aufgrund der Topographie durch eine Treppenanlage. Die weiter westlich liegende Zufahrt für die Parkplatzflächen erfolgt ohne Rampe.

Versickerung von Oberflächenwasser auf der Fläche ist aufgrund der räumlichen Situation nicht sinnvoll möglich und ist daher außerhalb von versickerungsaktiven Belägen nicht vorgesehen.

Zur Bardelebenstraße wie auch in Richtung der Gewerbebebauung im Norden sowie zum Moselring mit einer Grünfläche mit Baumbepflanzung vorgesehen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

6.2.1 Mensch

Lärm

Lärmbelastung aufgrund der innenstadttypischen Verlärmung vor allem durch die östliche Haupteinfahrungsstraße in die Stadt und die südlich unmittelbar anschließende Erschließungsstraße. Eine zusätzliche Lärmquelle ergibt sich durch den Eisenbahnverkehr.

Siehe schalltechnische Untersuchungen von ITAB Ingenieurgesellschaft, BNr. 6198-1 H 2008 vom 21.05.2008.

Zusammenfassend kann daraus festgestellt werden:

Für alle Fassadenseiten werden Lärmpegelbereiche von IV bis VI festgesetzt.

Klima/Luft

Belastung durch typisches Stadtklima und Luftqualität mit zeitweise negativen Belastungen auf die menschliche Gesundheit.

Wohnumfeld/Naherholung

- Keine Aufenthalts- und Naturerlebnisqualität
- Keine Freiraumausstattung
- Kein wesentlicher Grün- und Baumbestand,
- Nicht zufrieden stellende Gestaltung einer städtischen unbebauten Freifläche

Durch die aktuelle Nutzung der Fläche gibt es nur geringe positiven Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit (unbebaute Freifläche).

6.2.2 Tiere und Pflanzen

Im April 2008 wurde eine Begehung der Flächen mit Bestandsaufnahme durchgeführt.

Im Wesentlichen handelt es sich um eine gemähte Wiese mit vorwiegend Gräserbewuchs, darin einige Kräuter wie Wilde Möwe, Scharfgarbe, Brennnessel, Löwenzahn, Rotklee, Taubnessel. Weiter keimen teilweise Robinie, Brombeeren, Cornus und Flieder.

Zum Moselring befinden sich auf unterer Ebene ein vollständig versiegelter Asphaltparkplatz sowie eine Mauer. Zur Bardelebenstraße ist eine Stützmauer vollständig betoniert und unbesiedelt vorhanden.

Grabungen im Bereich der Grenzposten zeigen Aushub als Gemisch von Trümmerschutt, Erde und Kies. Durch Luftfotos der vergangenen Jahre wurde festgestellt, dass die gesamte Fläche geschottert wurde, vermutlich um als Lagerplatz für das angrenzende Autohaus zu dienen. Diese Fläche hat sich im Laufe der Zeit eingegrünt. Der Schotter ist darunter noch vorhanden.

Gefährdete Pflanzen, Rote-Liste-Arten o.ä. wurden keine vorgefunden.

Die Fauna des Gebietes ist geprägt durch die umgebenden stark versiegelten Flächen der Bebauung und Straßen. Die relativ isoliert liegenden Flächen werden durch stark befahrene Straßen (Lärm) sowie die Bahnlinie von den großen Grünflächen der Stadt abgeschnitten. Bäume sind keine vorhanden, somit auch keine Brutstätten. Es wurden derzeit keine faunistischen Aktivitäten beobachtet. Dies könnte auch mit der relativ frühen Jahreszeit sowie dem recht kühlen Wetter zusammenhängen. Sämtliche wildlebenden Arten sind gemäß BundesartenschutzVO geschützt.

Es ist davon auszugehen, dass zumindest die Arten, die sich an die städtischen Lebensräume mit grünen Übergangsbereichen angepasst haben, vorhanden sind.

6.2.3 Relief, Geologie und Boden

Die Fläche befindet sich oberhalb des Rheintales auf einer leicht in südwestlicher Richtung ansteigenden Fluss-Terrasse von Rhein und Mosel. Der Rhein befindet sich ca. 2 km und die Mosel ca. einen Kilometer entfernt. Das Gelände ist von West nach Ost geneigt. Der Boden ist durch die langjährige Besiedlung innerhalb des Stadtgebietes gestört. Für den Naturraum typische Strukturmerkmale findet man nicht.

Hinsichtlich Altlasten liegt ein konkreter Verdacht aufgrund von Rammsondierungen aus dem Jahre 2002 vor. Es ist mit Auffüllungen aus sogenanntem Kulturschutt zu rechnen, der bei Auftreten überprüft werden muss.

6.2.4 Hydrologie

Der Planungsraum liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, es befinden sich hier weder Quellen noch Brunnen. Oberflächengewässer sind keine vorhanden. Der Grundwasserabstand beträgt im Mittel 7 bis 8 m. Es ist nicht zu erwarten, dass bei den Bautätigkeiten der Grundwasserhorizont erreicht wird. Sollten sich jedoch Grundwasserhorizonte bei der Untersuchung des Baugrundes darstellen, so ist frühzeitig die Wasserwirtschaftsbehörde einzuschalten.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist als mittel bis hoch anzunehmen, da es sich um einen nicht geschützten Grundwasserleiter bei mittlerem Flurabstand handelt.

6.2.5 Klima/Luft

Das Planungsgebiet liegt nicht in direktem Einzugsgebiet einer Ventilationsbahn. Die klimatischen Bedingungen im Planungsgebiet sind durch ein Innenstadtklima charakterisiert. (siehe auch L-Plan 2007) Das Gelände zählt zum intensiven innerstädtischen Überwärmungsbereich mit starker bioklimatischer Belastung.

Als mittlere Jahrestemperatur wurde während der Landesklimateaufnahme rd. 9°C ermittelt, die mittlere Niederschlagssumme pro Jahr beträgt 600 bis 650 mm, die Schwülehäufigkeit ist relativ hoch, die Hauptwindrichtung ist Südwest bis Nordwest. Die Überwärmung im Stadtgebiet Koblenz hat sich in den letzten Jahren verstärkt.

Die Belastung der Luft mit Schadstoffen, vor allem aus dem Verkehr ist hoch.

6.2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es finden sich keinerlei schützenswerte Kultur- und sonstige Sachgüter im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

6.2.6 Landschaftsbild

Es handelt sich um eine innerstädtische Lage. Es sind keine wesentlichen landschaftsgliedernden Strukturen vorhanden.

6.2.7 Biologische Vielfalt

Für Boden und Hydrologie, Klima und Bodenklima, aktuelle Raumnutzungen, Lebensräume und ihre Biozönosen, Landschaftsbild sowie Naturerleben und Naherholung kann zusammengefasst festgestellt werden, dass nur eine geringe Leistungsfähigkeit vorhanden ist.

6.2.8 Wechselwirkungen, sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Die sonstigen Belange gemäß BauGB §1, Abs. 6, Nr. 7 wurden bei der Bearbeitung beachtet. Sie sind jedoch nicht von Belang oder ohne Auswirkungen für die weitere Bearbeitung des Umweltberichtes zu diesem Vorhaben und werden daher nicht weiter verfolgt.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Unter den gegenwärtigen Voraussetzungen und Nutzungen wird sich die Fläche wahrscheinlich wie folgt entwickeln:

Auf den Flächen mit der Schotterunterlage wird eine Besiedelung von Gehölzen und Bäumen entstehen. Diese wird langfristig den Boden aufbrechen.

Die Fläche kann allerdings in Verbindung mit dem begrünten Bahndamm als Trittstein in der schwach durchgrüneten Gewerbefläche angesehen werden. Gerade diese kleinen Flächen innerhalb des stark besiedelten innerstädtischen Raumes geben Insekten und Vögeln die Möglichkeit, eine Verbindung zwischen den großen Grünstrukturen in der Stadt herzustellen.

Als landespflegerische Zielvorstellung sind folgende Ansätze zu beachten:

Die nicht benötigte versiegelte Freifläche am Moselring kann komplett abgebrochen werden. Die gesamte Fläche kann fast komplett begrünt werden.

Auf Grundlage der Analyse der örtlichen Gegebenheiten sind als landespflegerische Zielvorstellungen zum 'status quo' folgende Punkte entwickelt worden:

- Entsiegelung der asphaltierten Flächen
- Baumpflanzungen/Pflanzungen entlang der Straßenfronten durchführen

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Wesentlichen gehen von dem Bauvorhaben folgende Wirkfaktoren auf Naturhaushalt, Landschaftsbild, Mensch und Kultur- und Sachgüter aus:

- Verlust an Vegetationsflächen
- Bodenabtrag, Bodenverlagerung
- Eingriffe in den Wasserhaushalt des Bodens
- Flächenüberbauung
- Bauzeitbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Staub)

6.4.1 Menschen

Lärm

Durch den Neubau entfallen die Lärmbelastungen der Umgebung nicht.

Gemäß Gutachten von ITAB Ingenieurgesellschaft sind zum Moselring sowie zur Bahntrasse sehr hohe, gesundheitsschädigende Lärmwerte gemessen worden. Um das Gebäude der vorgesehenen Nutzung zuführen zu können, müssen baulich lärmindernde Maßnahmen vorgesehen werden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei den vorliegenden Schallimmissionswerten Schallschutzfenster verwendet werden müssen.

Klima/Luft

Aufgrund der vorhandenen Belastungen der Innenstadtlage und Hauptzufahrt zur City werden sich die bioklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse durch das geplante Bauvorhaben nicht erheblich verändern.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Außenluft für die Belüftung der Räume über das Dach des Gebäudes anzusaugen, da hier die Belastung der Luft mit Schadstoffen geringer ist.

Zur Minimierung der Überhitzung werden Begrünungsmaßnahmen und eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Wohnumfeld/Naherholung

Durch die Errichtung des attraktiven Baukörpers und die Neugestaltung und Gliederung der umgebenden Freiflächen wird die bisher unruhig und unqualifiziert daliegende innerstädtische Fläche einer konkreten Nutzung zugeführt. Die Aufenthaltsqualität wird durch Grünstrukturen erhöht. Insgesamt wird sich eine deutliche Verbesserung der Situation ergeben.

6.4.2 Tiere und Pflanzen

Die Eingriffe in das Arten- und Biotopschutzpotential sind als geringfügig und damit als nicht erheblich anzusehen.

Aufgrund Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde sind als Ausgleich für die im Jahre 1997 gerodeten 26 Bäume und Sträucher insgesamt mindestens 28 Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Zur Bardelebenstraße, zum Moselring sowie zur nördlichen Gewerbebebauung wird eine Grünzone mit Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Zur westlichen Gewerbefläche ist nur ein schmaler Grünstreifen geplant. Die restlichen Flächen auf dem Gelände außerhalb der notwendigen Erschließungen und Parkplatzflächen werden begrünt.

Die Dachflächen werden extensiv begrünt.

Aus landespflegerischen Gründen wird die Montage von speziellen Steinen (Feldermaussteine) für den Unterschlupf von Fledermäusen in der Fassade empfohlen und im Bebauungsplan festgesetzt.

6.4.3 Relief, Geologie und Böden

Der Boden nimmt innerhalb des Ökosystems eine zentrale Stellung ein. In ihm vollziehen sich wesentliche Abläufe innerhalb verschiedener biologischer Stoffkreisläufe. Infolge der geplanten Nutzungsänderung werden größere Flächen versiegelt.

Dies stellt einen Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt dar.

Folgende Beeinträchtigungen und Auswirkungen sind durch die geplante Nutzungsänderung herauszustellen:

- Inanspruchnahme und Verlust von Böden
- Verlust des Bodens als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Änderung des Bodenwasserhaushaltes und des Bodengefüges
- Beeinträchtigung der Versickerungsfunktion und Reduzierung der Grundwasserneubildung, bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss.

Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nehmen mit zunehmendem Versiegelungsgrad und zunehmender Nutzungsintensität (Art der Nutzung) zu.

Eine Realisierung der Bebauung im Kernbereich erhöht in erheblichem Maße die Bodenversiegelung und Bodenverdichtung.

Gemäß der landespflegerischen Zielkonzeption sind die Versiegelungen so gering wie möglich zu halten,

Eine Minimierung des Eingriffes erfolgt durch eine extensive Dachbegrünung sowie die Verwendung von versickerungsoffenen Pflasterfugen im Bereich der Stellplätze.

6.4.4 Hydrologie

Durch die geplante Maßnahme werden keine Wasserschutzgebiete oder für die Grundwasseranreicherung besonders geeignete Flächen beeinträchtigt.

Beeinträchtigung der Niederschlagsversickerung und folglich der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung und Bodenverdichtung. Erhöhte Bodenverdichtung verstärkt den oberirdischen Abfluss des Niederschlagswassers.

Der Grundwasserspiegel wird durch die vorgesehene Bebauung nicht erreicht.

Durch eine Dachbegrünung wird zusätzlich der Abfluss von Niederschlagswasser verzögert bzw. verringert.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände ist aufgrund der Versiegelung und der Lage der Restflächen nicht möglich. Dieser Beitrag zur Vermeidung von Spitzenabflüssen bei Starkregen kann hier nicht geleistet werden.

6.4.5 Klima/Luft

Die Beanspruchung und bauliche Veränderung der Flächen im Innenstadtbereich werden die lokalklimatischen Verhältnisse vermutlich nicht spürbar beeinflussen. Veränderungen werden jedoch mit Sicherheit im mikroklimatischen Bereich (Klima der bodennahen Luftschicht) infolge der Veränderung der Energieumsätze am Boden (Bausubstanz und Baumaterial) und der Struktur der Bodenoberfläche auftreten. Die vorgesehenen Bauflächen sowie die Verkehrsflächen führen lokal zu einer Reduzierung der Kaltluftproduktionsflächen, die jedoch unerheblich ist. Die Erhöhung des Versiegelungsgrades führt lokal zur Verstärkung negativer bioklimatischer Bedingungen (z.B. Steigerung der Schwülehäufigkeit).

Die Einflüsse auf Klima und Bodenklima sind jedoch aufgrund der geringen Flächengrößen als nicht erheblich zu werten. Die Dachbegrünung mindert zudem eine Überwärmung.

Die Bebauung erfolgt nicht im Bereich einer wichtigen Ventilationsbahn. Das Gebäude kann durch seine Ausrichtung kein wesentliches Hindernis für mögliche Kaltluftströme darstellen.

Während der Bauphase ist mit temporären Lärm- und Luftbelastungen zu rechnen.

6.4.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben zu erwarten.

6.4.7 Landschaftsbild

Die vorgesehene Bebauung führt zu einer Erhöhung der bebauten Flächen mit gleichzeitiger Abnahme des Anteiles an Grünflächen.

Gegenüber der jetzigen Situation wird durch den Neubau eine erhebliche Veränderung des Stadtbildes erfolgen. Es erfolgt jedoch eine Verbesserung der städtebaulichen Situation an der Zufahrt zur City die insgesamt aus Sicht der Stadtbild-Entwicklung als positiv angesehen wird.

Die vorgesehenen Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen verbessern das Landschaftsbild.

Für Naturerleben und Naherholung ist die Fläche nach wie vor nicht von Bedeutung. Die auf Grund der Gebäudeform verbleibenden Freiflächen geben eine etwas großzügigeres Bild gegenüber der sonst im Stadtbereich vorherrschenden Blockrandbebauung und lassen auch noch Raum für eine geringe Begrünung auf privatem Gelände, was positiv bewertet wird.

Die technischen Dachaufbauten sind geeignet einzuhausen, da aufgrund der angrenzenden höher liegenden Bahntrasse mit Blick auf das Dach und wegen des Stadtbildes an der wichtigen Verkehrsachse und Verkehrsknotenpunktes eine optische Beeinträchtigung verringert werden soll.

6.4.8 Biologische Vielfalt

Es hat sich auf der zwischenzeitlich geschotterten Fläche eine flache Vegetation entwickelt, die damit einhergehend auch von Insekten und andern Tieren besiedelt wurde. Es hat sich ein Lebensraum mit einer gewissen biologischen Vielfalt und Bedeutung gebildet. Durch die Bebauung und Versiegelung der Flächen wird diese Entwicklung zerstört und die Tiere werden wieder in ihren ursprünglichen Lebensraum der seitlich anschließenden Grünflächen zurückgedrängt.

Für die biologische Vielfalt ist der Eingriff mit der vorgesehenen Bebauung und Versiegelung der Fläche bedeutsam und negativ zu bewerten. Diese negative Wertung wird jedoch weitgehend durch Begrünungsmaßnahmen und extensiv begrünten Dachflächen ausgeglichen.

6.4.9 Energieeinsparungsmaßnahmen

Vorschläge für Energie sparende Maßnahmen sind z.B.

- Lüftung/Klimatisierung über eine zentrale Belüftungseinrichtung bei Luftentnahme auf dem Dach.
- Wärme/Kälterückgewinnung
- Abwärmenutzung
- Beleuchtung mit Energiesparleuchten

6.4.10 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Dem Vorhabenträger steht nach Auskunft kein weiteres entsprechend geeignetes Gelände zur Umsetzung seines Bauvorhabens in vergleichbarer Lage zur Verfügung.

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen daher nicht.

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nach § 13a BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Grundlage hierfür ist das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Entwicklung der Städte vom 21.12.2006, mit der damit verbundenen Änderung des BauGB vom 01.01.2007.

Die Belange des Naturschutzes sind aber trotzdem zu berücksichtigen. Dieses Kapitel und auch die Bilanzierung wurden als Anhalt durchgeführt. Dabei werden Maßnahmen aufgestellt, die auch durchgeführt werden sollen, trotzdem dazu keine Verpflichtung besteht. Eine Begründung des Bauvorhabens wird wegen der positiven Außenwirkung auch im Interesse des Bauwerbers durchgeführt.

6.5.1 Umweltfachliche Zielvorstellungen zum Bebauungsplan

In innerstädtischen, sehr dicht besiedelten Räumen kommt dem landespflegerischen Aspekt eine eher untergeordnete Bedeutung zu. Wichtig ist das Einbinden des Gebäudes in den Grundgedanken des Stadtbildes sowie die Entwicklung der Freiräume unter Berücksichtigung der städtischen Entwicklung.

Die landespflegerischen Zielvorstellungen wurden auf der Grundlage der Analyse der örtlichen Gegebenheiten entwickelt.

Die Fläche wird mit Bebauung, Wege- und Verkehrsflächen sowie Grünflächen angelegt. Die Freiflächen sind geprägt durch das Nutzungskonzept des Gebäudes. Wesentliche Grünflächen und Baumpflanzungen können nur auf Restflächen angelegt werden. Das Pflanzkonzept sieht für die Grünflächen eine Begrünung mit heimischen Arten vor.

Entsprechend der Zielvorstellungen wurden Landespflegerische Festsetzungen im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 183 festgehalten.

Zielvorstellungen zur Minderung der Umwelteinflüsse:

- 1: LANDSCHAFTSBILD
(Gestaltung des Neubaus und des Umfeldes)
 - a) Gliederung und Strukturierung der geplanten Anlage in Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung durch zusammenhängende Grünstrukturen sowie Platzgestaltung in enger Anlehnung an Gestaltung der anschließenden öffentlichen Wege zur Gestaltung einer zusammenhängenden Fläche
 - b) punktuelle Fassadenbegrünung von aufragenden Mauern
 - c) extensive Dachbegrünung (Substratstärke mind. 10cm)

- 2: VERKEHR
- a) Parkplatzflächen teilweise unterirdisch anlegen, Ausnutzung natürlicher Höhenversprünge
 - b) Stellplätze versickerungsaktiv anlegen und auf das flächenmäßig notwendige Maß beschränken
 - c) Wegeflächen auf das flächenmäßig notwendige Maß beschränken

- 3: ÖKOLOGISCHE MAßNAHMEN
(Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen mit Pflanzbindungen)

Arten- und Biotopschutz:

- a) Schaffung von Ersatzbiotopen durch extensive Dachbegrünung auf dem Dach des Gebäudes.
- b) Baum- und Gehölzpflanzungen, Schaffung von neuen Grünflächen
- c) Fassadenbegrünungen

Wasserhaushalt und Boden:

- a) Als Folge der Flächenversiegelung entstehen zwangsläufig Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Eine Minimierung dieser potentiellen Beeinträchtigungen erfolgt durch Dachbegrünung sowie Versickerung.
- b) Zum Schutz des Grundwassers sollen auf den Grünflächen kein Pestizide eingesetzt werden.
- c) Versickerung des Niederschlagswassers der Wege und Parkplätze

Klima:

- a) Verbesserung des Siedlungsklimas. Versiegelte Flächen und Gebäude verändern mikroklimatische Gegebenheiten. Eine maximale intensive Begrünung der Grünflächen und Vermeidung bzw. Minimierung von Flächenversiegelungen ist daher ein wichtiges landespflegerisches Ziel. Ebenso soll durch eine Begrünung von flachen Dachflächen sowie durch Fassadenbegrünungen eine Reduzierung der Temperatur erreicht werden.
- b) Energiesparmaßnahmen durch Lüftung mit Energierückgewinnung, Abwärmenutzung. Einsatz von Energiesparleuchten.

- 4: MENSCHEN

- a) Schallschutzmassnahmen gegen den vorherrschenden Verkehrslärm

6.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und dem Ausgleich der nachteiligen Umwelteinflüsse

In der nachfolgenden Aufstellung sind die landespflegerischen Maßnahmen aufgelistet, die erforderlich werden, um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden oder auszugleichen. Konflikte und geplante Maßnahmen werden zur Verdeutlichung tabellarisch gegenübergestellt.

Die Konflikte werden wie folgt gekennzeichnet:

a = Arten- und Biotopschutz

w = Wasserhaushalt

l = Landschaftsbild

b = Bodenschutz

k = Klima/Luftqualität

Die Maßnahmen werden wie folgt gekennzeichnet:

V = Vermeidungsmaßnahme

A = Ausgleichsmaßnahme

E = Ersatzmaßnahme

Priorität haben Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, unvermeidbare Eingriffe sind auszugleichen. Es sind vergleichbare Biotope zu entwickeln.

Konfliktsituation			Landespflegerische Maßnahmen			
lfd.Nr.	Eingriffsart / Auswirkung	betr. Fläche in qm	lfd.Nr.	Beschreibung der Maßnahme	notw. Fläche in qm	Begründung der Maßnahme
a1	Verlust von Grünfläche Grünstrukturen auf Schotterauflage	2.700 m ²	E1	1)Herstellung von Grünfläche mit standort- gerechten Pflanzen Ausgleich 1:3	845 m ²	Ausgleich verloren gegangener Biotope
a2	Baumfällung im Vorfeld	-	A1	Neupflanzung von 4 groß- kronigen und 18 mittel- kronigen und 7 klein- kronigen Bäumen	-	Ersatz-/Neuschaffung von Phytomasse
w1	Erhöhter Oberflächen- abfluß durch Gebäude, Straßen, Wege	720m ² 1100 m ²	A2 A3	Herstellen von extensiver Dachbegrünung zur Wasserrückhaltung Ausgleich 1: 2 Versickerungsaktiver Belag Stellplätze	640 m ² 575 m ²	Entlastung der Kanalisation. Verminderung von Abfluß des Oberflächenwassers.
b1	Dauerhafter Verlust aller Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung (Neuversiegelung) Gebäude, Straßen, Wege, o.ä.	-	A4 V1	Herstellen von extensiver Dachbegrünung Parkplätze unterirdisch anlegen (5 Stellplätze im Untergeschoss)	-	Verbesserung des Wasserhaushaltes Entsiegelung Vernetzung/Ausgleich verlorener Biotope Flächenentsiegelung, Optimierung der Versiegelung
k1	Erwärmung/ Rück- strahlung Gebäudefassaden	-	E2	Dachbegrünung	-	Verbesserung mikroklimatische Gegebenheiten, Thermische Belastung/ Rückstrahlung reduzieren

Es verbleibt ein Überhang an Ersatzmaßnahmen im Bereich der Baumpflanzung, sowie der Dächbegrünung, wodurch die Unterdeckung im Bereich erhöhtem Oberflächenabfluss kompensiert wird.

6.5.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Es erfolgt eine verbal-argumentative Gegenüberstellung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen.

635 qm Fläche im Bestand sind vollversiegelt mit dem Verlust aller Bodenfunktionen. Die restlichen Flächen sind aufgrund der Schotterunterlage als naturferner zu bewerten, als eine natürliche Wiese auf ungestörtem Boden. Die Wiese wird zudem regelmäßig gemäht, so dass eine weitere Entwicklung nicht zugelassen wird.

Unter der Voraussetzung, dass bei Neubau des Hotels

- die Grünflächen von 845 qm komplett gärtnerisch neu angelegt wird,
- die Dachflächen des Gebäudes außerhalb der Technikaufbauten mit etwa 640qm extensiv begrünt werden,
- die Stellplätze versickerungsaktiv ausgebildet werden,
- die Baumpflanzung wie oben beschrieben durchgeführt wird,

verbleiben keine negativen Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter. Ein weiterer Ausgleichsbedarf besteht nicht mehr.

6.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt (Monitoring)

Das mit der Novellierung des BauGB eingeführte Monitoring dient dazu, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten können, zu überwachen, um unvorhergesehenen nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Ein Monitoring entfällt in der Regel, wenn durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben. Dies ist vorliegend der Fall.

Monitoring entfällt hier wegen der Anwendung von §13a BauGB.

6.7 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, wie technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Unterlagen keine aufgetreten

6.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Belange des Umweltschutzes sind in der Bauleitplanung gemäß BauGB § 2 Abs. 4 durch Aufstellung einer so genannten Umweltprüfung zu berücksichtigen. Die Umweltauswirkungen werden ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht zusammengefasst und vorgelegt. Dieser ist zwar hier, ebenso wie ein naturschutzrechtlicher Ausgleich, gemäß §13a BauGB, nicht gefordert, die Abwicklung erfolgt aber nach dem Schema des Umweltberichtes.

Zusammenfassung

Auf dem Gelände Ecke Moselring/Bardelebenstrasse in Koblenz soll ein Hotel errichtet werden. Das Gebäude wird mit rechteckigem Grundriss mit einer Grundfläche von ca. 670 qm geplant. Es sind Erdgeschoss und 3 Obergeschosse geplant, auf dem Dach wird außerhalb der Technikaufbauten eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Im Untergeschoss befinden sich 5 Tiefgaragen-Stellplätze, oberirdisch sind 45 Stellplätze geplant. Die Freifläche ist geprägt durch befestigte Verkehrsflächen und Stellplätze sowie zwei größere Grünflächen mit Baumpflanzungen im Norden zu den Gewerbeflächen und im Süden/Osten zur Bardelebenstrasse/Moselring. Bedingt durch die Innenstadtlage werden bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm und verschmutzte Luft vorgesehen.

Auswirkungen des Vorhabens auf die zu untersuchenden Schutzgüter:

Menschen

Es werden Schallschutz- und lufthygienischen Maßnahmen zur Minderung der Umgebungsbelastung vorgesehen. Das Landschaftsbild „Stadt“ wird durch das Vorhaben im positiven Sinne verändert und trägt zum besser gestalteten Wohnumfeld bei.

Tiere und Pflanzen

Für Flora und Fauna geht ein Areal wieder verloren, das innerhalb der Ortslage als Biotop langfristig keinen Bestand haben konnte. Unter der Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen werden die Dachflächen teilweise extensiv begrünt und somit Niederschlagswasser zurückgehalten. Es werden damit neue Lebensräume vor allem für Insekten geschaffen. Es verbleibt keine erhebliche Beeinträchtigung des Arten- und Biotopschutzpotentials nach Umsetzung aller Maßnahmen.

Boden

Für die Bodenfunktionen sind keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Wasserhaushalt

Der Wasserhaushalt ist durch die vorhandene Teil-Versiegelung bereits nachhaltig gestört. Das Vorhaben mit extensiver Dachbegrünung wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus durch verzögerten und verringerten Abfluss in die Kanalisation.

Klima/Luft

Klimatisch wird sich durch den geplanten Baukörper in Innenstadtlage keine merkliche Veränderung ergeben.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es befinden sich keine erhaltenswerten Kultur- und Sachgüter innerhalb des Geltungsbereiches.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild verändert sich positiv durch die Bebauung und schließt eine Lücke im städtischen Gesamtbild.

Biologische Vielfalt

Für die biologische Vielfalt ist der Eingriff gegenüber der sich inzwischen auf dem unbebauten Grundstück entwickelten Flora und Fauna bedeutsam. Ein Ausgleich erfolgt durch die extensive Dachbegrünung sowie Baum- und Strauchpflanzungen.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Dem Antragsteller steht kein weiteres geeignetes Gelände zur Umsetzung seines Bauvorhabens zur Verfügung. Es besteht keine alternative Planungsmöglichkeit.

Ausgleichsmaßnahmen

Negative Umweltauswirkungen werden durch folgende Maßnahmen kompensiert:

- 640 qm extensive Dachbegrünung
- Pflanzung von 29 Stück Bäumen
- Herstellung von 845 qm bepflanzten Grünflächen
- Energiesparmaßnahmen durch Einsatz von Energiesparbeleuchtung
- Lärmschutzmaßnahmen für die Nutzer des Gebäudes

Nach Umsetzung aller Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation verbleiben keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

7. Auswirkungen der Planung

Mit diesem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Hotelgebäudes geschaffen. Der Neubau entsteht auf einer bisher brachliegenden Fläche die sich in privatem Eigentum befindet.

Die Errichtung des zentrumsnah gelegenen Hotels mit sehr guter Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz, bedeutet für die Stadt Koblenz eine städtebauliche Aufwertung der Gewerbebrache.

Die Umsetzung des Bebauungsplans hat keine negativen Wirkungen auf bestehende Sozialstrukturen im Plangebiet bzw. dessen Umfeld.

Durch die geplante bauliche Nutzung werden aufgrund der Eigenart des Vorhabens und der Abstände zu den benachbarten Siedlungsbereichen keine, Immissionskonflikte erwartet.

Belange des Privateigentums werden durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

8. Finanzielle Auswirkungen

Für die Umsetzung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung entstehen der Stadt Koblenz keine Kosten. Die Kosten der Realisierung des Vorhabens- und Erschließungsplanes trägt die B&B Hotels GmbH als Vorhabensträgerin.

Ausgefertigt:
Koblenz, 05.02.2009



Stadtverwaltung Koblenz

Knut. Wiemann

Oberbürgermeister