

Stadtverwaltung Koblenz



**Amt 61 -
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337

"Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg"

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 mit Angaben nach § 2 a BauGB

Stand:
Stand: Satzungsfassung

Begründung

Satzungsfassung

Inhaltsverzeichnis

1.	Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren	4
1.1	Lage und Abgrenzung Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 337	6
1.2	Eigentumsverhältnisse im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans	7
1.3	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	8
1.4	Vorhabenbeschreibung Hotelneubau	10
2.	Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen	14
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	14
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)	15
2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	17
2.4	Schutzgebietsausweisungen	18
2.5	Denkmalpflegerische Belange	18
3.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen	21
3.1	Art der baulichen Nutzung	21
3.2	Maß der baulichen Nutzung	22
3.2.1	Höhe baulicher Anlagen	22
3.2.2	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	23
3.2.3	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	23
3.2.4	Geschossflächenzahl, zulässige Geschossfläche	24
3.3	Baulinien, Baugrenzen und Bauweise	25
3.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, lichte Höhe Stegüberbauung, Barrierefreiheit Stegverbindung	26
3.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	26
3.6	Immissionsbelange	27
3.7	Existenz und das Ausmaß der Beeinträchtigungen bzw. nachteiligen Auswirkungen	29
3.8	Verkehr / Stellplatzbedarf	35
3.9	Wasserwirtschaft / Schmutz- und Oberflächenentwässerung / Regenwassermanagementkonzept / Starkregengefährdung	37

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337 „Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“

Begründung

Satzungsfassung

3.10	Belange des Natur- u. Artenschutzes sowie Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung	39
3.11	Altlagerungen/ Altlasten / Kampfmittel	42
4.	Wesentliche Planungsvarianten	43
5.	Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit - Gender Planung	44
6.	Klimatische Situation / klimagerechte Stadtplanung	45
7.	Geplante Maßnahmen und Inhalte des Durchführungsvertrags zur Wiederherstellung des Garten Herlet	46
8.	Durchführung der Planung und Kosten	47

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337 „Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“	7
Abb. 2	Lage im Stadtgebiet	8
Abb. 3	Übersichtslageplan mit Geltungsbereich, hier des Vorhabens- und Erschließungsplans (blau gestrichelt)	10
Abb. 4	Dachaufsicht Firmungstraße + Hochbunker	12
Abb. 5	Teilplan Vorhaben und Erschließungsplan „Schnitt A – A Firmungstraße + Hochbunker“ (Auszug, unmaßstäblich)	13
Abb. 6	Landesentwicklungsprogramm IV (Planauszug)	14
Abb. 7	Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	16
Abb. 8	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan (Lage Vorhabenstandort s. Pfeil)	17
Abb. 9	Ablagerungsstelle Koblenz, Garten Herlet, Nagelsgasse“ Reg.-Nr. 111 00 000-0363, Untergliederung des Bodenschutzkataster in zwei Teilbereiche	42

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337 „Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“

Begründung

Satzungsfassung

Grundlagen

- **Schalltechnisches Gutachten** für eine geplante Hotelanlage im Bereich des Hochbunkers und der Firmungsstraße; Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies; Boppard-Buchholz, 13.11.2019
- **Ergänzende Stellungnahme:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337 „Hotel zwischen Firmungsstraße und Herletweg“; hier: vorgebrachte Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies; Boppard-Buchholz 25.06.2021
- **Verschattungsstudie** - Lohmeyer GmbH; Dorsten; Juli 2020
- B-Plan Nr. 337 „Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“ in Koblenz - **Auswirkungen von Planungsänderungen auf die Bewertung der Tageslichtqualität nach DIN EN 17037** – Lohmeyer GmbH; Bochum; November 2022
- Hochbunker Nagelgasse / Herletweg – Hotel Firmungstraße, **Fachbeitrag Artenschutz**, Sweco GmbH, Koblenz, 28.07.2021
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337 Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg, **Verkehrsplanerische Kurzstellungnahme**, Kocks Consult GmbH, Koblenz, November 2022
- **Beratung BV Bunkeranlage Nagelgasse**, caspers mock; RA Schwenk, 14.11.2019

Begründung

Satzungsfassung

1. Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren

Erforderlichkeit und Ziele der Planung: Die Einstein Hotels Real Estate GmbH (im Folgenden Vorhabenträger genannt) beabsichtigt, auf den Grundstücken des Hochbunkers am Herletweg/Nagelsgasse sowie auf den Grundstücken Firmungstraße Nr. 12 und 14 ein Hotel, bestehend aus zwei Baukörpern und mit insgesamt ca. 300 Betten zu realisieren. Dabei soll der Baukörper in der Firmungstraße mit dem Baukörper im Bereich des Hochbunkers durch eine Glasstegkonstruktion über den Garten Herlet (städtisches Grundstück 620/4) hinweg verbunden werden.

Aus städtebaulicher Sicht wird das Vorhaben generell positiv bewertet – eine seit mehreren Jahren brachliegende Baulücke in der Fußgängerzone Firmungstraße soll geschlossen und das Gebäude des Hochbunkers einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ferner trägt die Hotelnutzung zu einer weiteren Belebung der Koblenzer Innenstadt bei.

Dass ein Bedarf an zusätzlichen touristischen Übernachtungskapazitäten in der Stadt Koblenz besteht, zeigt sich an der vorliegenden Planung, die auf marktwirtschaftlichen Entscheidungen des Vorhabenträgers und Bedarfsuntersuchungen des vorhandenen, zukünftigen Hotelbetreibers beruhen.

Zwar liegt keine eigenständige, allein auf die Stadt Koblenz bezogene Hotelbettenbedarfsanalyse vor, aber aus der regionalen Studie für das Mittelrheintal (Beherbergungsmarkt- und Verträglichkeitsstudie für das Mittelrhein; dwif 2018 i.A. der IHK Koblenz und der Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V.) lassen sich bestimmte Trends und Analysen entnehmen, die auf Koblenz als bedeutenden Touristikstandort im Mittelrheintal dementsprechend auch zutreffen bzw. übertragbar sind.

Zum Beispiel stieg nach dieser Studie in den Jahren 2012 bis 2017 die Nachfrage bei der Anzahl der Ankünfte und der Übernachtungen bei einer gleichzeitig zu verzeichnenden Abnahme der Betriebs- und Bettenanzahl in der Region. Temporär wurden Angebotsengpässe identifiziert. Bei der im Rahmen der Studie durchgeführten Befragung sprachen sich 60 % der befragten Unternehmen für das Erfordernis einer Erweiterung des Bettenangebots und 63 % für die Notwendigkeit einer Aufwertung des Beherbergungsangebots aus. Zum Beherbergungsbedarf wurden u.a. folgende Einschätzungen gegeben: *„Indikatoren weisen auf einen gesunden und sich positiv entwickelnden Hotelmarkt hin, Nachfrage stieg durchgängig und konstant stärker als das Angebot, Regionale Akteure sehen selbst einen Bedarf, Strukturelle Analyse zeigt Bedarf in mehreren Bereichen/Segmenten.“* Gegenüber dem Basisjahr 2017 wird ein Gesamtbedarf bis 2027 von 1.900 – 2.100 Zimmer bzw. 3.800 – 4.200 Betten im Rahmen dieser Studie für die Region Mittelrhein prognostiziert.

Begründung

Satzungsfassung

Verfahren: Da das Vorhaben (s. Vorhabenbeschreibung und Vorhaben- und Erschließungspläne) nicht auf Basis des § 34 BauGB entwickelbar ist, erzeugt es ein Planungserfordernis nach § 1 (3) BauGB. Daher sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 13. Februar 2020 für dieses Vorhaben einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 (2) BauGB gestellt.

Der Einleitungsbeschluss (Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) wurde in der Sitzung des Stadtrates am 07.05.2020 gefasst. Zielsetzung der Planung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Hotel auf den Grundstücken des Hochbunkers am Herletweg/Nagelsgasse sowie auf den Grundstücken Firmungstraße Nr. 12 und 14 zu schaffen. Die beiden Baukörper sollen durch eine Unterbauung (Tiefgarage) sowie Überbauung (Glassteg) des Garten Herlet (bleibt weiterhin als öffentliche Grünfläche bestehen) miteinander verbunden werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität (ASM) fasste in der Sitzung am 12.01.2021 den Konzeptionsbeschluss als Voraussetzung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 17.03.2021 bis einschließlich 27.04.2021. Am 17.06.2021 wurde der ASM über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung unterrichtet. Im Anschluss an den frühzeitigen Beteiligungsprozess wurden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und der Entwurf der Bebauungsplanunterlagen ausgearbeitet. Mit dem Beschluss über den Bebauungsplanentwurf (sog. Entwurfs- und Offenlagebeschluss) am 06.12.2022 im ASM wurde die Durchführung des förmlichen Beteiligungsprozesses (sog. Bebauungsplanoffenlage) beschlossen. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 21.12.2022 wurde die öffentliche Auslegung bekannt gemacht. Die Offenlage der Bebauungsplanunterlagen, in deren Rahmen die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeiten hatten, zu Planungen Stellung zu nehmen und Bedenken und Anregungen für bzw. gegen die Planung vorzubringen, erfolgte im Zeitraum von 03.01.2023 bis 10.02.2023. Neben der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in den beiden genannten Beteiligungsschritten parallel die Beteiligung der sog. Träger öffentlicher Belange (u.a. Fachbehörden).

Gegenstand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung waren der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung inkl. Gutachten (s. Grundlagen), umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sowie der Umweltbericht. Der im Beteiligungsverfahren von Petentinnen und Petenten angesprochene Schenkungsvertrag, der Grundstückskaufvertrag und städtebauliche Verträge (hier Durchführungsvertrag) waren bzw. sind hingegen weder Bestandteil des Bebauungsplans noch wesentlicher Bestandteil seiner Begründung. In der Planbegründung und in der Abwägungsvorlage werden nur die zentralen Regelungsinhalte nachrichtlich dargestellt. Denn vertragliche Bindungen, die über die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans hinausgehen, müssen bei der Abwägung außer Betracht bleiben, da die planbedingten Nutzungskonflikte entweder durch den Plan selbst zu lösen oder im Rahmen eines zulässigen Konflikttransfers in

Begründung

Satzungsfassung

nachfolgende Genehmigungsverfahren einer abwägungsfehlerfreien Lösung zuzuführen sind.

In der Sitzung des Stadtrates vom 25.05.2023 fand weiterhin eine Sachverständigenanhörung mit Erörterungen zum Garten Herlet statt.

In nichtöffentlicher Sitzung des Stadtrates vom 16.11.2023 wurde der Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 337 positiv beschlossen.

Im Zuge der Bebauungsplanoffenlage gingen insbesondere von Seiten der Öffentlichkeit zahlreiche Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren ein. Die im Rahmen der Bebauungsplanoffenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in den ergebnisoffenen zentralen städtebaulichen Abwägungsprozess, in dem alle privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, eingestellt.

Im Rahmen der Offenlage des Entwurfs gingen Stellungnahmen ein, deren Berücksichtigung lediglich zu Veränderungen (in Form von redaktionellen Ergänzungen in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen) ohne materiellrechtlichen Regelungsgehalt geführt hat. Die weiteren Stellungnahmen blieben im Rahmen des städtebaulichen Abwägungsprozesses unberücksichtigt bzw. wurden lediglich zur Kenntnis genommen.

1.1 Lage und Abgrenzung Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 337

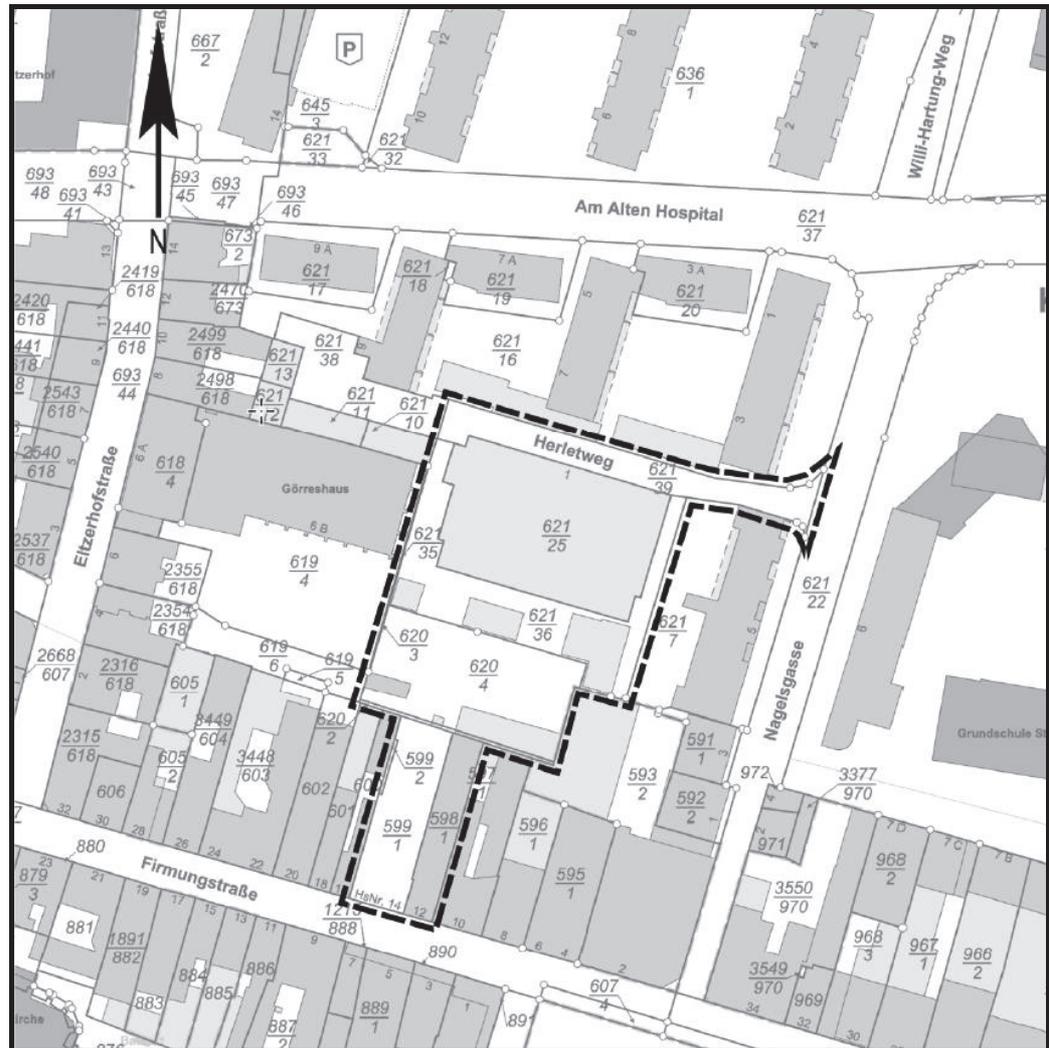
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans selbst (Grundstücke des ehemaligen Hochbunkers an Nagelsgasse / Herletweg mit den Flurstücksnummern 621/25 und 621/36, sowie die Grundstücke 599/1, 599/2 und 598/1 in der Firmungstraße), die durch das Vorhaben zum Teil unterbaute (Tiefgarage) und zum Teil überbaute (Verbindungssteg) öffentliche Grünfläche Garten Herlet (städtisches Grundstück 620/4) und die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen.

Dieses sind die nicht im Vorhaben- und Erschließungsplan befindlichen Teilflächen der öffentlichen Grünfläche Garten Herlet (städtisches Grundstück 620/4) sowie die der äußeren Erschließung (hier Zufahrt zur Tiefgarage des Hotelvorhabens) dienende öffentliche Verkehrsfläche Herletweg (Flurstück 621/39). Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von rund 0,4 ha.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337 „Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“

Begründung

Satzungsfassung



**Abb. 1 Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337
„Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“**

1.2 Eigentumsverhältnisse im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

Die Grundstücke des ehemaligen Hochbunkers an Nagelsgasse / Herletweg mit den Flurstücksnummern 621/25 und 621/36, sowie die Grundstücke 599/1, 599/2 und 598/1 in der Firmungstraße befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Lediglich der zu unterbauende bzw. zu überbauende Teilbereich des Garten Herlet befindet sich im öffentlichen Eigentum.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337 „Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“

Begründung

Satzungsfassung

1.3 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 0,4 ha liegt in zentraler innerstädtischer Lage innerhalb der Koblenzer Altstadt. Im Süden grenzt es unmittelbar an die Fußgängerzone der Firmungstraße an. Im Norden wird es durch den öffentlichen Erschließungsstich Herletweg begrenzt. Im südlichen Bereich des Plangebiets an der Firmungstraße befindet sich durch den dort vorgenommenen Gebäudeabriss bereits seit Jahren eine Baulücke, die aus planerischer Sicht einen erheblichen städtebaulichen Missstand darstellt und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf das Planumfeld, hier insbesondere die Attraktivität der Fußgängerzone Firmungstraße, besitzt. Eine städtebaulich hochwertige und attraktive Reaktivierung bzw. Weiternutzung des Standortes als Gastronomie- und Hotelstandort wird u.a. aus wirtschaftlichen, touristischen und städtebaulichen Gründen begrüßt.

Auch der Hochbunker im Norden des Plangebiets ist als städtebaulicher Missstand zu werten, da dieser in der zentralen Innen- / Altstadtlage von Koblenz eine Mindernutzung bzw. keine nachhaltige Nutzung darstellt. Aufgrund der Insellage innerhalb des Baublocks sind die nachteiligen Auswirkungen dieses aktuell funktionslosen und ungestalteten Baukörpers aber im Wesentlichen nur auf das direkte Umfeld des Innenblockbereiches beschränkt.

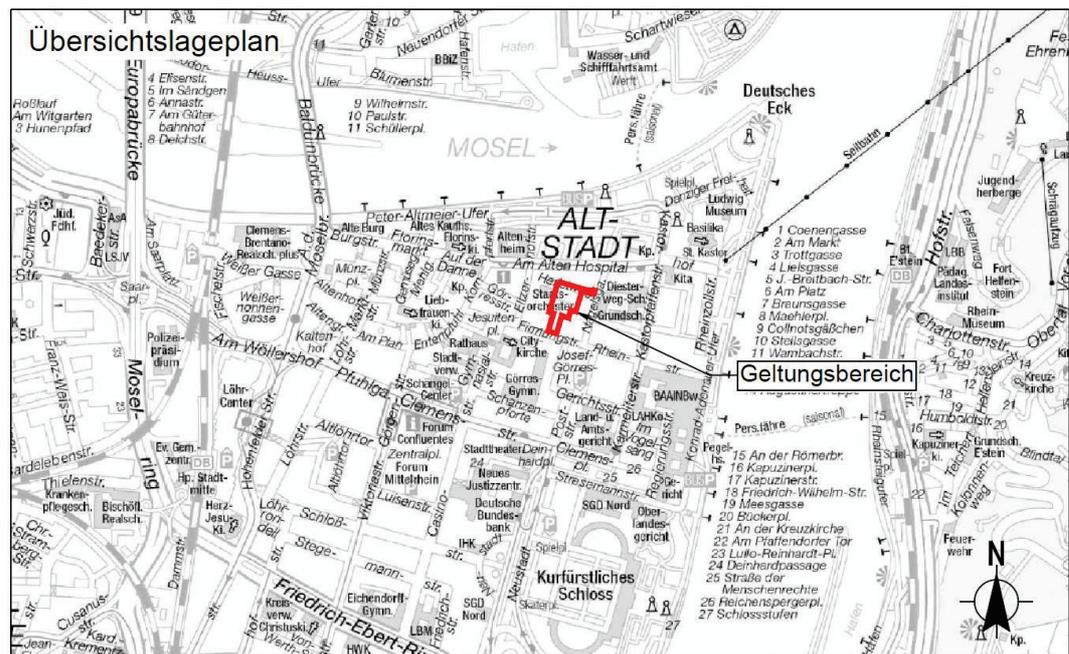


Abb. 2 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet bildet den südlichen Abschluss eines innerstädtisch typischen "Baublocks", der durch die Straßen Firmungstraße im Süden, Eiltzerhofstraße im Westen und der Nagelsgasse im Osten geprägt ist. Im Norden, im Bereich der Straße Am Alten Hospital, wurde in der Nachkriegszeit die nördliche Blockrandbebauung nicht in der historischen, geschlossenen Blockrandbebauung, sondern als Zeilenbebauung erstellt. Kennzeichnende Bestandteile solch einer städtischen Blockbebauung sind die umgebende Blockrandbebauung und ein oder mehrere Blockinnenbereiche.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337 „Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“

Begründung

Satzungsfassung

Im Plangebiet sind die Blockinnenbereiche ebenfalls durch rückwärtige und zum Teil großformatige Baukörper geprägt. Hof- und Freiflächenbereiche liegen nur vereinzelt und flächig völlig untergeordnet vor. Lediglich der Garten Herlet und im Wesentlichen die Freiflächenbereiche des Geschosswohnungsbaus nördlich des Herletwegs stellen quantitativ und qualitativ quartiersbedeutende Grünflächen dar.

Ansonsten ist das Plangebiet vollständig baulich genutzt bzw. versiegelt. Unbefestigte, begrünte Flächen bzw. Grünstrukturen sind – mit Ausnahme von Ansätzen von Fassadenbegrünungsmaßnahmen am bestehenden Hochbunker – im sonstigen Vorhabenbereich nicht vorhanden. Die folgende umfassende Gebietsbeschreibung und -charakterisierung ist der Unterlage „Beratung BV Bunkeranlage Nagelsgasse“¹ - s. Grundlagen - als Auszug entnommen:

„Das Nutzungsspektrum in der Firmungstraße zeigt einen typischen innerstädtischen Nutzungsmix. Während im Erdgeschoss gewerbliche Betriebe des Gaststättengewerbes (Großgastronomie wie Adaccio und Café Einstein sowie Bars, Eisdielen), und Einzelhandelsbetriebe (Bekleidung, Schuhe) anzutreffen sind, finden sich in den darüber liegenden Geschossen Freiberufe (Rechtsanwaltskanzleien, Ärzte) und Wohnnutzungen.

Die Nagelsgasse wird im Planunfeld durch eine Wohnbebauung - beginnend in der Einmündung zur Straße „Am alten Hospital“ - mit zwei langgezogenen Baukörpern, die straßenbegleitend angeordnet sind, geprägt. Im Einmündungsbereich der Nagelsgasse in die Firmungstraße befindet sich mit dem Adaccio die bereits erwähnte Großgastronomie.

Die Elztalerhofstraße stellt sich aufgrund der Einmündung in die Firmungstraße, die als Fußgängerzone für den Kfz - Verkehr gesperrt ist, als eine selbständige Stichstraße dar, die der Erschließung der angrenzenden Grundstücke dient. Die Nutzungen auf der nur interessierenden linken Seite der Eltzerhofstraße (aus Richtung der Straße „Am alten Hospital“) sind als „Ausläufer“ der Fußgängerzone im Erdgeschoss wieder gewerblich (Einzelhandel, z. B. Mode), Gastronomie sowie Dienstleistungen (Friseur, Kosmetikstudio) aber insbesondere auch durch die Rheinische Philharmonie als bauliche Anlage für kulturelle Zwecke geprägt.

Die Straße „Am alten Hospitz“ wird zwischen der Eltzerhofstraße und der Nagelsgasse vornehmlich durch Wohnbebauung geprägt. Im Eckbereich Eltzerhofstraße und der Straße „Am alten Hospital“ findet sich ein Friseurstudio und im mittleren Bereich zur Nagelsgasse, ein Kiosk. Abzweigend von der Nagelsgasse befindet sich der Herletweg. Dieser ist eine öffentlich gewidmete Straße, die den Blockinnenbereich des beschriebenen Straßengeviertes erschließt. Rechts der Herletwegs befinden sich insgesamt drei längsgestreckte Wohngebäude, die sich bis zur Straße „Am alten Hospital“ erstrecken. Die aufgrund der Längsausrichtung der Wohngebäude sich ergebenden Zwischenräume zum Herletweg sind mit Garagenhöfen fast vollständig bebaut. Links des Herletwegs befindet sich der zurzeit nicht genutzte Hochbunker, sowie das Gebäude der Rheinischen Philharmonie. Zwischen der Rheinischen Philharmonie und dem Hochbunker befindet sich eine Zufahrt, die um das Gebäude des Hochbunkers führt und dort einen Garagenhof sowie weitere Kfz-Stellplätze erschließt. Zwischen der Rheinischen Philharmonie und der Firmungstraße befindet sich eine Freifläche, die im Blockinnenbereich als LKW Zufahrt zur Anlieferung für die Rheinische Philharmonie und als Kfz - Stellplätze für die baulichen Anlagen entlang der Firmungstraße und Eltzerhofstraße genutzt werden.

Zwischen dem Hochbunker und der Firmungstraße liegt der Garten-Herlet, der im Jahr 2011 von der Stadt Koblenz mit Zuschüssen der Stiftung Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz in einen „GenerationenSchulGarten“ umgebaut wurde. An die beiden zuletzt genannten Freiflächen anschließend, befinden sich dann die sog. Hinterliegerbauung der Firmungstraße (sog. 2. Reihe), die meist nur noch eine eingeschossige Nutzung beinhalten und von Ihrer Nutzung her als Lager oder Vorbereitungsstätten (z. B. Küche) der im Erdgeschoss zur Firmungstraße hin gelegenen Nutzungen darstellen.“

¹ Beratung BV Bunkeranlage Nagelsgasse caspers mock; RA Schwenk, 14.11.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337 „Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“

Begründung

Satzungsfassung

Da der Planbereich an der Firmungstraße angesichts der Lage, Funktion und aktuellen Nutzung Kerngebietscharakter besitzt, aufgrund der baulichen Ausgestaltung des Herletwegs und der im Wesentlichen geschlossenen Blockrandbebauung mit bereits vorhandener Bebauung des Blockinnenbereichs dem Herletweg keine Zäsurwirkung beizumessen ist und der nördlich des Herletwegs angrenzende Bereich (mehrere Wohngebäude, die sich bis zur Straße „Am alten Hospital“ erstrecken) Wohngebietscharakter besitzt, wird der vorliegende Innenbereich der Planung (hier der Bereich Garten Herlet und des Hochbunkers) als eine städtebauliche Gemengelage eingestuft.

1.4 Vorhabenbeschreibung Hotelneubau

Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die Grundstücke des ehemaligen Hochbunkers an Nagelsgasse / Herletweg mit den Flurstücksnummern 621/25 und 621/36 sowie die Grundstücke 599/1, 599/2 und 598/1 in der Firmungstraße. Auf beiden Grundstücken soll ein Hotel mit ca. 300 Betten entstehen. Dabei sollen die Baukörper in der Firmungstraße und der Hochbunker miteinander durch eine leichte Glasstegkonstruktion über den Garten Herlet hinweg (städtisches Grundstück 620/4) verbunden werden.



Abb. 3 Übersichtslageplan mit Geltungsbereich, hier des Vorhabens- und Erschließungsplans (blau gestrichelt)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337 „Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“

Begründung

Satzungsfassung

Der zur Firmungstraße orientierte Baukörperteilbereich passt sich mit fünf Vollgeschossen straßenseitig den Traufhöhen und Firsthöhen der Nachbargebäude an. Ein glasüberdachter Innenhof sorgt für die Belichtung des Erdgeschosses und der zum Innenhof hin orientierten Hotelzimmer. Das Rückhaus wird zum Garten Herlet hin stufenweise zunächst auf drei Vollgeschosse und dann anschließend zum Garten Herlet hin auf zwei Vollgeschosse zurückgestaffelt.

In diesem Baukörper finden ca. 38 Zimmer (ca. 76 Betten) Platz. Im Erdgeschoss befinden sich Rezeption, Bar- und Frühstücksbereich sowie Nebenräume. Das erste Untergeschoss bietet Platz für die Küche, Mitarbeiterbüros und weitere Nebenräume für den Hotelbetrieb.

Aufgrund der Höhenlage des Hochbunkers, der ca. 1 Geschoss tiefer liegt als das EG-Niveau der Firmungstraße, wird eine durchgängige Tiefgarage vom Untergeschoss des Bunkers bis ins 2. Untergeschoss der Firmungstraße, mit Unterbauung des Garten Herlet, ermöglicht. In der Tiefgarage sowie auf dem Grundstück des Bunkers werden insgesamt ca. 76 PKW-Stellplätze realisiert.

Die verkehrliche Erschließung der Tiefgarage sowie der oberirdischen Stellplätze erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche Herletweg.

Der Garten Herlet (städtisches Grundstück 620/4) wird durch die Baumaßnahme unterbaut (Tiefgarage) als auch überbaut durch eine leichte Glaskonstruktion in Form eines Verbindungsstegs zwischen Firmungstraße und Bunker. Die Unter- und Überbauung befindet sich in dem Teil des Gartens, in dem keine hohen Bäume vorhanden sind. Nach Fertigstellung der Maßnahme wird der Garten wieder vollständig durch den Vorhabenträger, mindestens gleichwertig zum jetzigen Originalzustand, wiederhergestellt. Die zukünftige öffentliche Zugänglichkeit sowie zu Unterhaltungszwecken auch die erforderliche Ver- und Entsorgung des städtischen Grundstücks wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Koblenz für die Allgemeinheit auf dem Bunker-Grundstück sichergestellt.

Das Bunkergebäude wird bis zur Oberkante des Erdgeschosses abgetragen. Erhalten bleiben Teile der 2 m dicken Außenwände des TG-Geschosses und des Erdgeschosses.

Im Erdgeschoss und den neuen 5 Obergeschossen werden voraussichtlich ca. 113 Einzel- u. Doppelzimmer (ca. 224 Betten), ein Konferenzbereich im obersten Geschoss und ein Fitnessbereich im 1. Obergeschoss realisiert. Die oberen Geschosse des Bunkergebäudes werden, unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen, rückgestaffelt. Mit der Attikakante des 4. Obergeschosses wird die Trauflinie des benachbarten Musikinstituts aufgegriffen und die Gesamt-Gebäudehöhe des Bunkerneubaus wird unterhalb der Firsthöhe des Musikinstituts liegen. Einzelne technische Dachaufbauten wie z.B. Schornsteine oder Antennenanlagen, Anlagen der Gebäudetechnik sowie Gebäudeteile in Form von Aufzugsanlagen und Treppenaufgängen (unter 20 % der Gesamtflachdachfläche des Vorhabens) dürfen die Attikahöhen um max. 3,00 m übersteigen, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird. Bei dem zum Herletweg angrenzenden Baukörper müssen hierbei die vor-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337 „Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“

Begründung

Satzungsfassung

genannten Dachaufbauten zur nördlichen, westlichen und südlichen Attika des obersten Dachgeschosses aber einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.



Abb. 4 Dachaufsicht Firmungstraße + Hochbunker

Die entstehenden Flachdachflächen, sofern sie nicht als Dachterrassen (hier Bereich Firmungstraße) und für notwendige Technikaufbauten genutzt werden, werden großflächig begrünt und ggf. für Fotovoltaik genutzt.

Begründung
Satzungsfassung



Abb. 5 Teilplan Vorhaben und Erschließungsplan „Schnitt A – A Firmungstraße + Hochbunker“
(Auszug, unmaßstäblich)

Begründung

Entwurfssfassung

2. Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV trat am 25. November 2008 in Kraft. Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ist erklärtes Planungsziel des LEP IV und findet sich dort insbesondere im Ziel 31 wieder.



Abb. 6 Landesentwicklungsprogramm IV (Planauszug)

Koblenz stellt einen Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung und oberzentralen Funktionen (Koblenz / Mittelrhein / Lahn) dar¹. Es sollen die oberzentralen Funktionen im Oberzentrum Koblenz einschließlich der oberzentralen Verknüpfungsfunktion im Schienenschnellverkehr in Montabaur (ICE-Bahnhof) ausgebaut und mit den zentralörtlichen Funktionen der übrigen zentralen Orte verknüpft werden.² Koblenz ist als eines der fünf Oberzentren (OZ) neben Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System von großräumigen Verkehrsachsen und hat eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Die genannten Funktionen sind zu sichern.³

¹ Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP) IV, S. 68

² ebenda, S. 69

³ ebenda, S. 86

Begründung

Entwurfssfassung

Für die Entwicklung der Gemeinden stellt das LEP IV dar, dass *„jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trage, was die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt bedeute“*¹.

Nach Z 31 zu Kapitel 2.4.2 „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ ist die quantitative Flächenneuanspruchnahme bis zum Jahre 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendigen Flächeninanspruchnahmen über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

Nach Z 111 ist Niederschlagswasser, wo immer aufgrund der natürlichen, technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und aufgrund einer geringen Verschmutzung möglich, vor Ort zu belassen und zu versickern.

Die klimaökologischen Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen aufgrund ihrer besonders günstigen Wirkungen auf klimatisch und lufthygienisch belastete Siedlungsbereiche weitgehend von beeinträchtigenden Planungen und Maßnahmen freigehalten werden (G 113). Die Bauleitplanung sichert dabei nach Z 115, sofern städtebaulich erforderlich, die kommunal bedeutsamen klimaökologischen Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen.

Die Bausteine des durch den Bebauungsplan verfolgten Vorhabens mit Sicherung der Innenstadtfunktion in Verbindung mit einer Hotelnutzung entsprechen als oberzentrale Einrichtungen dem o.a. Ziel.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)

Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald am 11. Dezember 2017 wirksam geworden.

Der Bereich des Plangebiets ist als "Siedlungsfläche Wohnen" in der Plankarte des regionalen Raumordnungsplans gekennzeichnet. Die großräumige Verbindung des öffentlichen Verkehrs (Bahnstrecke) sowie die großräumige (B 9) und regionale (B 49 bzw. Friedrich-Ebert-Ring) Straßenverbindung sind linienhaft im weiteren Umfeld des Plangebiets nachrichtlich dargestellt.

¹ LEP IV, S. 76

Begründung

Entwurfssfassung

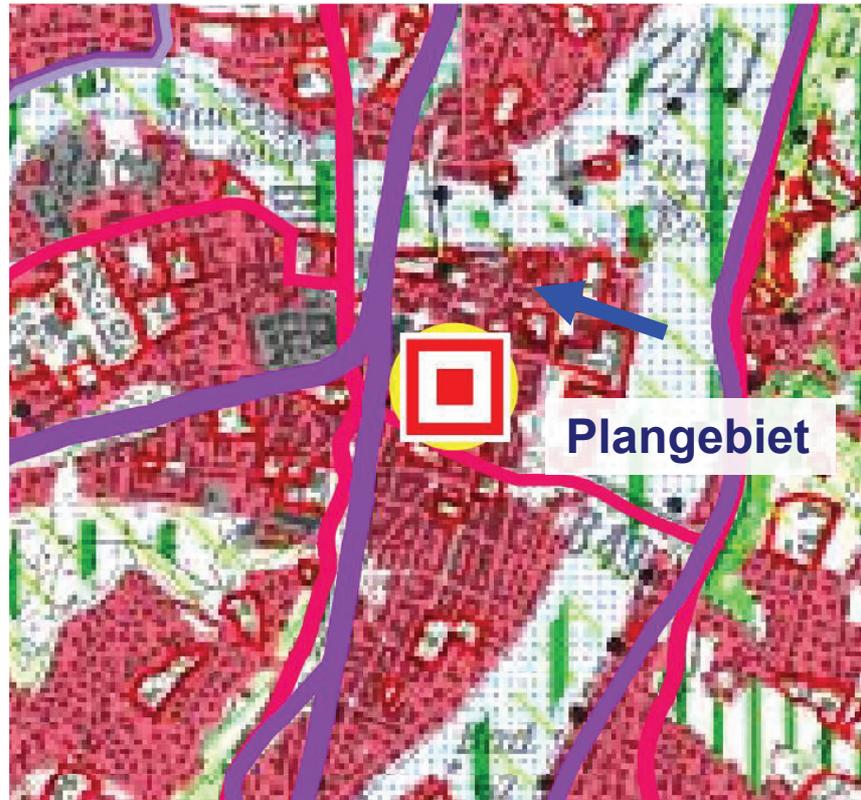


Abb. 7 Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017

Im Folgenden werden die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevanten Ziele, Grundsätze und die Begründung/ Erläuterung des RROP wiedergegeben

1.3.1 Zentrale Orte und Daseinsvorsorge

G 20 Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der überörtlichen Versorgung in ihrer Funktion gesichert und als Verknüpfungspunkte im großräumigen, überregionalen und regionalen Verkehrssystem bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

G 21 In den zentralen Orten soll durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.

(...).

Begründung/Erläuterung zu G 20 bis G 22:

- Die zentralörtliche Siedlungsentwicklung begünstigt höhere Siedlungsdichten als eine disperse Siedlungstätigkeit. Sie trägt damit zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei.
- Die Bündelung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung schafft keine zusätzlichen Mobilitätswänge, reduziert so die Verkehrsmengen und führt zur Vermeidung von Emissionen und erleichtert den Schutz vor Immissionen.

(...).

Begründung

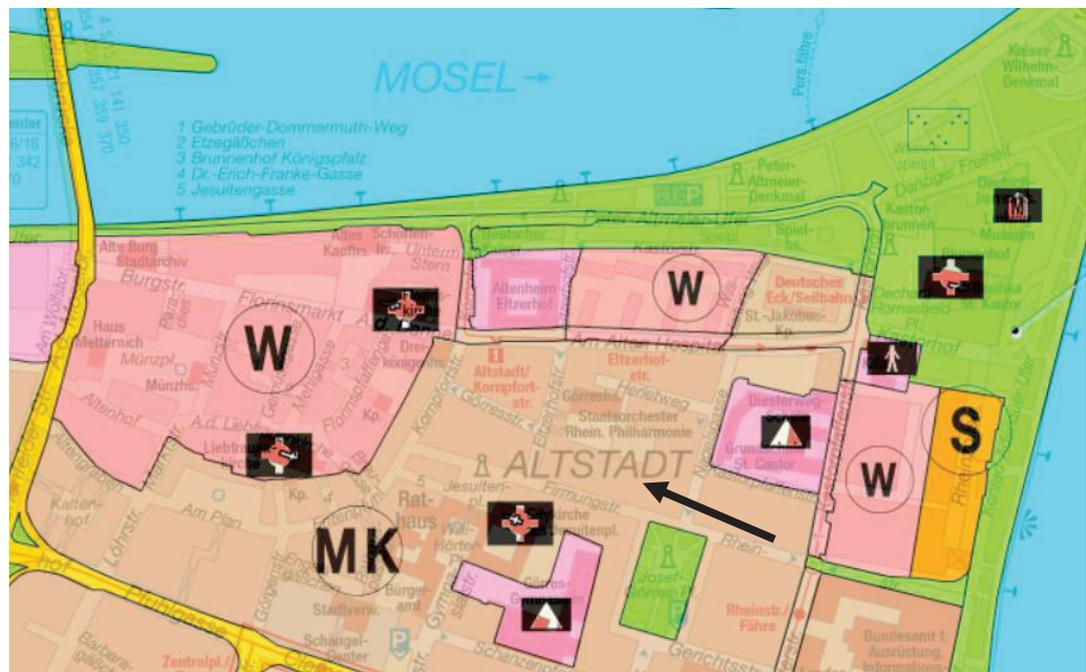
Entwurfssfassung

Die Stadt Koblenz befindet sich weiterhin in einem hoch verdichteten Bereich und wird innerhalb der Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung als Oberzentrum und Schwerpunktraum eingestuft. Im thermisch stark belasteten Raum Koblenz soll gemäß Punkt 2.1.3.3 „Klima und Reinhaltung der Luft“ des RROP 2017, hier Grundsatz G74, auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen u.a. „Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden.“¹

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht mit der festgesetzten kerngebietstypischen Hotelnutzung (hier Bereich Firmungstraße) und der im Plangebiet sowie mit dem Investorenvorhaben verfolgten Bündelung der Funktionen Arbeiten und Dienstleistung (Hotel) sowie der öffentlichen Grünfläche (Naherholung/ und „GenerationenSchulGarten“) den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplanes. Auch das Zentralitätsgebot, das städtebauliche Integrationsgebot und die Reduzierung des Flächenverbrauchs, hier durch Nachverdichtung im Bestand und Wiedernutzbarmachung von Brach- bzw. mindergenutzten Flächen (hier Hochbunker), werden beachtet.

2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt das Plangebiet als Kerngebiet und die im weiteren Umfeld verlaufenden Hauptverkehrsflächen Hohenfelder Straße und Pfulgasse (gelb) dar.



**Abb. 8 Auszug wirksamer Flächennutzungsplan
(Lage Vorhabenstandort s. Pfeil)**

¹ Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald, 2017, S. 41

Begründung

Entwurfssfassung

2.4 Schutzgebietsausweisungen

Naturschutzfachliche und wasserrechtliche Schutzgebietsausweisungen liegen im Plangebiet und dessen hier relevantem Umfeld nicht vor.

2.5 Denkmalpflegerische Belange

Das Bauvorhaben befindet sich in der unmittelbaren Nachbarschaft der gemäß § 3 DSchG RLP als Einzeldenkmal erfassten Eltzerhofstraße 6 a und in der Umgebung der weiteren Einzeldenkmäler Eltzerhofstraße 2, 4, 6, 8, 10 und der Firmungsstraße 2. Gemäß § 4 DSchG RLP gilt für das Bauvorhaben der Umgebungsschutz und die zuständigen Denkmalbehörden sind hinzuzuziehen.

„Aufgrund des bestehenden Umgebungsschutzes und der Lage des Bauvorhabens in der Nachbarschaft des historischen Stadtzentrums bewertet die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Koblenz folgende Punkte kritisch:

1. Dachform: Angesichts der historischen Dachlandschaft, die bisher von Sattel- und Walmdächern geprägt ist, wäre es zu begrüßen, wenn der Hotelbau am Herletweg sich hinsichtlich seiner Dachkubatur dem historischen Gebäudebestand anpassen würde. Aufgrund des dort bereits bestehenden Flachdachs als auch der geplanten Umbauten im weiteren Umfeld, ist die städtebauliche Zustimmung zu einem Gebäude in Staffelbauweise mit Flachdächern zwar nachvollziehbar. Unter dem Gesichtspunkt der Integration in den unmittelbar benachbarten Baubestand sowie einer formellen, architektonischen Unterordnung gegenüber denkmalgeschützter Bausubstanz ist die vorgelegte Ausführung des Bauwerks denkmalpflegerisch jedoch nicht zu begrüßen.

2. Trauf- und Firshöhen: Aufgrund des umliegenden, denkmalgeschützten Baubestands ist die Einhaltung der bestehenden Trauf- und Firshöhen für eine Integration des Hotelbaus in das Stadtbild sowie eine formelle, architektonische Unterordnung gegenüber Gebäuden wie dem Görreshaus in der Eltzerhofstraße 6a unerlässlich. Das heißt, dass sämtliche Gebäudeteile und Bauelemente des Hotelbaus vollständig unter den Firsten der Nachbargebäude, insbesondere denen benachbarter, denkmalgeschützter Gebäude bleiben müssen. (...).

3. Die Gestaltung von Fassaden und Dächern ist hinsichtlich Materialität und Farbigkeit sowie Fenstergrößen und Fensterformaten mit den Denkmalbehörden abzustimmen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Leitfäden Farbkultur und Baukultur der SGD Nord verwiesen.“¹

Auf Basis dieser Stellungnahme erfolgte eine Kontaktaufnahme mit der Unteren Denkmalpflegebehörde und der GDKE durch die planenden Architekten. Hierzu erfolgte u.a. ein Abstimmungstermin beim Bauamt der Stadt Koblenz am 23.09.2021 mit Beteiligung der Unteren Denkmalpflegebehörde.

Zu 1. Dachform: Aus städtebaulicher Sicht wird der Darstellung, dass die Dachformen des Hotels nicht den örtlichen Gegebenheiten entsprechen, nicht geteilt. Die aktuell vorhandene Hinterhofbebauung ist sehr inhomogen und besteht heutzutage aus mehr als 35 – 40 % Flachdächern, 40 – 45 % Satteldächern und 10 –

¹ Schreiben der Unteren Denkmalbehörde vom 20. August 2021

Begründung

Entwurfssfassung

15 % Pultdächern (flachgeneigt). Der Gesamtkomplex „Hotel“ besteht aus drei Gebäudeteilen: Vorderhaus, Hinterhaus und Bunkerbebauung. Das Vorderhaus zur Altstadt erhält im aktuellen Entwurf zum B-Plan ein Satteldach mit Gauben, der zurückgestaffelte Bereich (Hinterhaus) wurde zu Gunsten von nachbarschaftlichen Belangen um das zuerst geplante Satteldach mit Gauben zu einem Flachdach reduziert.

Zu 2. und 3. Trauf- und Firsthöhen / Gestaltung von Fassaden und Dächern: Der zum Baudenkmal orientierte Gebäudeteil im Bereich des bisherigen Bunkerstandortes ist gegenüber dem angrenzenden Görreshaus allseitig abgestaffelt. Die dem Baudenkmal gegenüberliegende Wandfläche wird auf 82,7 m ü. NHN (hier Gebäude- bzw. Attikahöhe) begrenzt. Das darüberliegende, aber um 2,5 m zurückgestaffelte oberste Geschoss des Vorhabens ist auf 89,5 m ü. NHN begrenzt.

Die Wandhöhe bzw. die Traufe des Görreshauses beträgt lt. vorliegender Vermessung ca. 84,9 m ü. NHN, die Firsthöhe liegt bei ca. 89,6 m ü. NHN. Somit bleibt die aufsteigende Wandfläche ca. 2,2 m unter der Traufhöhe des Görreshauses und ordnet sich dem Denkmalgebäude in der durchgängigen Fassadenhöhe somit klar unter. Durch die zuvor dargestellte, rückwärtige Abstaffelung des Neubauvorhabens im obersten Geschoss wird weiterhin die Dominanz des Denkmalgebäudes ausreichend gewahrt bzw. nicht erheblich beeinträchtigt.

Technische Systeme, Aufzugsüberfahrten, Fluchttreppenhäuser, technischer Zugang zum Gebäudedach müssen aber sichergestellt werden und werden für moderne Gebäude benötigt. Hier ist auch auf die zeitgemäßen Anforderungen an Gebäude in Bezug auf erneuerbare Energien etc. zu verweisen. Aus diesen Zwängen heraus werden Dachaufbauten in Teilbereichen benötigt.

Auf Basis dieser Abstimmungen wurde die Dachlandschaft des Vorhabens hinsichtlich der geplanten Dachaufbauten optimiert und reduziert.

In den textlichen Festsetzungen der Entwurfssfassung wurde im Rahmen der städtebaulichen Abwägung zwischen den Vorhaben- und Umgebungsschutzanforderungen folgende Regelungen getroffen:

- Für technische Dachaufbauten, welche die Attikahöhe überschreiten, muss ein betriebliches Erfordernis nachgewiesen werden
- Diese Anlagen werden auf unter 20 % der Gesamtflachdachfläche des Vorhabens beschränkt
- Bei dem zum Herletweg bzw. Görreshaus orientierten Baukörper müssen hierbei diese technischen Dachaufbauten zur nördlichen, westlichen und südlichen Attika des obersten Dachgeschosses aber einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Hierdurch wird sichergestellt, dass diese technischen Aufbauten visuell nicht einsehbar sind.
- In den textlichen Festsetzungen wurden folgende Hinweise zur Farbgestaltung der Gebäude ergänzend aufgenommen: Das Vorhaben befindet sich im Kernbereich des UNESCO-Welterbes Oberes Mittelrheintal der Welterbestätte „Oberes Mittelrheintal“. Im Hinblick auf die Farbgestaltung der Gebäude

Begründung

Entwurfssfassung

wird empfohlen, sich an den Farbfächern des „Leitfadens Farbkultur“¹ zu orientieren. Weiterhin wird auf die Anregungen, Tipps und Ideen für das Bauen im Welterbe Oberes Mittelrheintal des Leitfadens Baukultur² der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal hingewiesen.

Archäologische und erdgeschichtliche Funde können bei Baumaßnahmen in Koblenz nie im Vorfeld ausgeschlossen werden. Daher wurden in den textlichen Festsetzungen entsprechende und zwingend zu beachtende Hinweise (hier u.a. Baubeginnanzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß DSchG RLP) aufgenommen.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet noch im Kernbereich des UNESCO-Welterbes Oberes Mittelrheintal. Aufgrund der innerstädtischen Lage, der bisherigen Bestandsbebauung, den geplanten bzw. zulässigen Bauhöhen, den verbindlichen VEP-Ansichtsplänen und des im Umfeld vorhandenen Gebäudebestandes werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Weltkulturerbe und den o.a. Kulturdenkmälern erwartet.

Die vorliegende Planung ist das Ergebnis einer umfassenden Abwägung von hier zu beachtenden privaten und öffentlichen Belangen. Im Bereich der Firmungstraße wurde im Verfahren auf Basis dieser Abwägung eine Volumenreduzierung und Abstufung der rückwärtigen Grundstücksbebauung zu Gunsten der Belange privater (benachbarter) Dritter vorgenommen. Diese Volumenreduzierung musste, um im Bereich des geplanten Gebäudes die Anforderungen an einen wirtschaftlichen Hotelbetrieb gewährleisten zu können, kompensiert werden.

Auch eine alternativ denkbare und seitens der Unteren Denkmalpflegebehörde angeregte Dachform wurde im Rahmen der Abwägung, insbesondere zu Gunsten der hier überwiegenden stadtklimatischen (hier einer Dachbegrünung) und bautechnischen Belangen, nicht weiter verfolgt. Alternative Planungen wurden somit im Verfahren untersucht und mit der Denkmalpflegebehörde erörtert.

¹ Herausgeber: Die Projektgruppe und die Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2011, 2. Auflage

² Herausgeber: Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2. geänderte Auflage 2013

Begründung

Entwurfssfassung

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus Teil A: Planzeichnung, Teil B den ergänzenden textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Planbegründung inkl. Vorhabenbeschreibung. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus den folgenden Plänen:

- Übersicht Grundriss UG2, TG
- Übersicht Grundriss UG1, TG
- Übersicht Grundriss EG
- Übersicht Grundriss 4.OG
- Übersicht Dachaufsicht
- Schnitt A-A
- Schnitt D-D
- Ansichten Süd Hochbunker
- Ansicht Ost Hochbunker
- Ansicht Süd Firmungstraße
- Ansicht Nord Firmungstraße

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 (3) Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist dieser u.a. nicht an die Baugebietskategorien der BauNVO gebunden. Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein Hotel für den Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplans festgesetzt, s. Planurkunde. Als Klarstellung werden in den textlichen Festsetzungen folgende Nutzungen und Anlagen für zulässig erklärt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tagungs- und Konferenzräume
- Schank- und Speisewirtschaften
- Oberirdische und unterirdische Stellplätze (Tiefgarage) und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

Eine Unterbauung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ durch eine Tiefgarage wird innerhalb des in der Planurkunde örtlich festgesetzten Bereiches unter Beachtung der Textfestsetzungen A 2.1.6 (maximale Höhe der baulichen Anlage der Tiefgarage in m ü. NHN) und C 2.4 (Oberbodenüberdeckung der Tiefgarage mit mindestens 80 cm Oberboden) für zulässig erklärt.

Begründung

Entwurfssfassung

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Vorbemerkung: Im innerstädtischen Bereich kann nicht davon ausgegangen bzw. darauf vertraut werden, dass zukünftig nur solche baulichen Änderungen in der Nachbarschaft zulässig sein dürfen, die sich an dem vorhandenen Bestand – hier der angrenzenden Wohngebäude – orientieren. Gemeinden haben das Recht und die Pflicht Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bei einer Neuaufstellung / Änderung eines Bebauungsplans muss aber keinesfalls der bauliche Bestand der Maßstab und die Begrenzung der Neuplanung darstellen. Auch ein „Einfügen in die nähere Umgebung im Sinne des § 34 BauGB“ ist bei einer Neuaufstellung / Änderung eines Bebauungsplans nicht zwingend zu beachten. Für das hier planerisch verfolgte Maß der baulichen Nutzung (inkl. der erforderlichen Bauhöhen) liegen rechtfertigende städtebauliche Gründe vor. Dies sind zum einen die vorhandenen städtebaulichen Missstände (Baulücke Firmungstraße und die Mindernutzung des Hochbunkers), die durch ein Neubauvorhaben beseitigt werden sollen. Weiterhin dient das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung zur Stärkung und Belebung der Innenstadt (hier der Fußgängerzone Firmungsstraße) sowie der Bedarfs- und Funktionserfüllung der Stadt Koblenz zur Sicherstellung von hochwertigen Hotel- / Übernachtungsangeboten. Die hiermit verbundene Nachverdichtung / bzw. das zulässig erklärte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht weiterhin erst eine wirtschaftliche Umsetzung des Hotelvorhabens.

3.2.1 Höhe baulicher Anlagen

In der Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die zulässigen Höhen baulicher Anlagen für Trauf-, First-, oder Attikahöhe als zwingend oder als Höchstmaß in m ü. NHN festgesetzt. Im Bereich der Firmungstraße wurde die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientierte Dachtraufe und die Firsthöhe des Satteldaches zwingend festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll in Verbindung mit der zeichnerisch festgesetzten Baulinie ein architektonisch geschlossenes und einheitliches Fassaden- und Straßenbild im Bereich der Firmungstraße sichergestellt werden. Die so festgesetzten Höhen orientieren sich dementsprechend an den Trauf- und Firsthöhen der westlich und östlich des Vorhabens angrenzenden Bestandsbebauung und an den Belangen des Denkmalschutzes.

Im Bereich des Herletweg soll das Bauwerk des ehemaligen Bunkers zumindest im Sockelbereich und für die Öffentlichkeit als Zeitzeugnis erhalten werden. Dementsprechend wird in diesem Bereich eine zwingende Höhenfestsetzung für den zu erhaltenden Bunkersockel (inkl. der neuen Abdeckungs- und Begrünnungsmaßnahme) festgesetzt, die zur planungsrechtlichen Sicherung dieses städtebaulichen Erhaltungsziels dient. Die sonstigen Höhenfestsetzungen im Bereich des Herletweg sind maximale Höhenfestsetzungen und orientieren sich an die Höhenentwicklung der westlich benachbarten Bebauung des „Staatsorchesters Rheinische Philharmonie“ / des denkmalgeschützten Görreshaus. Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind die Vorhaben- und Erschließungspläne, welche Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, hier ebenfalls bindend.

Begründung

Entwurfssfassung

3.2.2 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Analog wird als weiteres Maß der baulichen Nutzungen die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Diese werden wiederum aus den Vorhaben- und Erschließungsplänen abgeleitet und regeln ergänzend zu den o.a. Höhenfestsetzungen in Verbindung mit den Baulinien- und Baugrenzenfestsetzungen der Planurkunde die Gebäudekubatur. Hierdurch werden die Abstufung des südlichen Baukörpers und die differenzierte allseitige Abstufung des nördlichen Baukörpers festgesetzt.

Hierbei wurde angenommen, dass das Garagengeschoss im ersten Untergeschoss im nördlichen Baukörper noch als Vollgeschoss gemäß Definition der LBauO zu bewerten ist. Ebenso wird das oberste Geschoss des Baukörpers am Herletweg und an der Firmungstraße nicht als Staffelgeschoss, sondern als Vollgeschoss eingestuft. Für die zulässige Kubatur des Vorhabens ist dieses aber städtebaulich nicht allein maßgebend, da die Gebäudehöhen darüber hinaus maßgeblich über die festgesetzten maximalen Baukörperhöhen und die VEP-Pläne verbindlich geregelt werden.

3.2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

In der Planurkunde wird für den südlichen Vorhabenbereich an der Firmungstraße eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Diese GRZ entspricht zum einen der bisherigen baulichen Inanspruchnahmen / Versiegelung in diesem Bereich sowie auch der analogen hohen Grundstücksausnutzung der Umgebungsbebauung an der Firmungstraße. Sie ermöglicht weiterhin die planerisch in dieser zentralen Innenstadtlage der Fußgängerzone verfolgte hohe Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke im Sinne der Nachverdichtung, aber auch im Hinblick auf die für die erforderliche Belegung und Attraktivierung der Firmungstraße notwendige Wirtschaftlichkeit von Investitions- und Baumaßnahmen. Da dieser Planbereich eindeutig angesichts der Lage, Funktion und aktuellen Nutzung Kerngebietscharakter besitzt (s. auch FNP-Darstellung), wäre auch bei einer Baugebietsfestsetzung im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes nach der BauNVO die Einstufung als Kerngebiet mit einer GRZ von 1,0 möglich und nach § 17 BauNVO ohne eine „Überschreitung des Orientierungswerts“ zulässig.

Im Planbereich des Hochbunkers nördlich des Herletgartens wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese darf durch die in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen (u.a. Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc.) bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 überschritten werden. Wie die Vorhaben- und Erschließungspläne dokumentieren, erfordert zum einen das verfolgte Vorhaben diese hohe Grundflächeninanspruchnahme (u.a. für die Zuwegungen des Garten Herlets und für oberirdische Stellplätze inkl. Zuwegungen). Zum anderen weist bereits auch die aktuelle Bunkerbebauung und die den Bunker umgebenden Wege und Garagenflächen eine nahezu 100% Flächeninanspruchnahme im Bestand auf. Da dieser Planbereich im Blockinnenbereich und im städtebaulichen Kontext mit der Rheinischen Philharmonie sich in einem Übergangsbereich zwischen der kerngebietstypischen Nutzung der Firmungstraße und der nördlich des Herletwegs vorherrschenden Wohnnutzung befindet, könnte in diesem Bereich bei einer

Begründung

Entwurfssfassung

Baugebietsfestsetzung im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes nach der BauNVO die Einstufung als urbanes Gebiet mit einer GRZ von 0,8 städtebaulich durchaus vertretbar sein.

Für die o.a. planungs- und vorhabenbedingte bauliche Dichte liegen rechtfertigende städtebauliche Gründe vor. Dies sind die o.a. städtebaulichen Missstände (Baulücke Firmungstraße und „Mindernutzung Hochbunker“). Weiterhin dient das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung zur Stärkung und Belebung der Innenstadt sowie der Bedarfs- und Funktionserfüllung der Stadt Koblenz zur Sicherstellung von hochwertigen Hotel- / Übernachtungsangeboten.

Die hiermit verbundene Nachverdichtung ermöglicht weiterhin erst eine wirtschaftliche Umsetzung des Hotelvorhabens. Hierzu ist weiterhin darzustellen, dass nicht nur der Bunkerrückbau sehr kostenintensiv ist, sondern dass auch der zukünftige Betreiber des Hotelvorhabens eine Mindestanzahl von 300 Betten und ein hiermit verbundenes Raum- und Ausstattungsprogramm vorgibt, welches nur durch das in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellte Bauvolumen erfüllt werden kann.

Auch wenn gemäß § 12 (3) Satz 2 BauGB im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (hier BauNVO und den in § 17 BauNVO definierten Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) gebunden ist, sind auch bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Grundsätze der Bauleitplanung nach § 1 BauGB und unter Beachtung der dort zu berücksichtigenden Belange insbesondere gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und für das planungsbedingt potenziell betroffene Planumfeld sicherzustellen.

Das Ausmaß der potenziellen Beeinträchtigungen / von möglichen nachteiligen Auswirkungen ist gemäß aktueller Rechtsprechung zu ermitteln, *„um sicherstellen zu können, dass die von ihr angeführten Umstände oder gewählten Maßnahmen tatsächlich den erforderlichen Ausgleich im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Umwelt herstellen.“*¹

Dieses erfolgte, s. Punkt 3.7 „Existenz und das Ausmaß der Beeinträchtigungen bzw. nachteiligen Auswirkungen“.

3.2.4 Geschossflächenzahl, zulässige Geschossfläche

Als maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wurde für den Vorhabenbereich südlich des Herletweg mit 3,0 und für den Vorhabenbereich nördlich der Firmungstraße mit 3,5, in der Planurkunde und den textlichen Festsetzungen festgesetzt. Die o.a. GFZ ergeben sich rechnerisch aus der Summe der geplanten Geschossflächen der hier anzurechnenden Vollgeschosse im Verhältnis zur Baugrundstücksfläche (§ 20 BauNVO). Da eine (nahezu) vollständige Überbauung des Baugrundstücks – wie im Bestand vorliegend – vorgesehen und für zulässig erklärt wird, resultiert die Geschossflächenzahl aus der Anzahl der geplanten

¹ Loscher, jurisPR-UmwR 4/2020 Anm. 4 (Anmerkungen zu: OVG Hamburg 2. Senat, Urteil vom 10.12.2019 - 2 E 24/18.N)

Begründung

Entwurfssfassung

ten und anzurechnenden Vollgeschosse und deren flächiger Ausdehnung in den einzelnen Geschossebenen, die sich in der Kubatur des Baukörpers widerspiegelt.

Auch wenn wie zuvor dargestellt die BauNVO und die in § 17 BauNVO definierten Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zwingend anzuwenden sind, stellen sie auch für Vorhaben- und Erschließungspläne eine planerisch zu beachtende Orientierung dar, da bei einer Einhaltung der dort definierten Obergrenzen grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Als Orientierungswert für Kerngebiete wird nach § 17 BauNVO eine GFZ von 3,0 aufgeführt.

Die Orientierungswerte nach § 17 der BauNVO können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Da die zulässig erklärte GFZ mit 3,5 im Vorhabenbereich nördlich der Firmungstraße somit über die o.a. Obergrenze liegt, erfolgte analog zu einem Angebotsbebauungsplan die Ermittlung von hierdurch bedingten potenziellen Auswirkungen und Maßnahmen zum Ausgleich der festgestellten Auswirkungen, s. Punkt 3.7 „Existenz und das Ausmaß der Beeinträchtigungen bzw. nachteiligen Auswirkungen“.

3.3 Baulinien, Baugrenzen und Bauweise

Städtebauliches Ziel ist die Erhaltung des durch die vorhandene Straßenrandbebauung homogen und baulich geschlossen geprägten Straßenraumes der Firmungstraße. Diese bauliche Homogenität wird durch die Festsetzung einer Baulinie in Verbindung mit einer zwingenden Trauf- und Firstfestsetzung entlang der o.a. Verkehrsflächen / Parzellengrenzen planungsrechtlich gesichert.

Im Bereich des Herletweg soll das Bauwerk des ehemaligen Bunkers zumindest im Sockelbereich und für die Öffentlichkeit als Zeitzeugnis erhalten werden. Dementsprechend wird in diesem Bereich eine Baulinie mit einer zwingenden Höhenfestsetzung für den zu erhaltenden Bunkersockel (inkl. der neuen Abdeckungs- und Begrünungsmaßnahme) festgesetzt, die zur planungsrechtlichen Sicherung dieses städtebaulichen Erhaltungsziels dient.

Für den Vorhabenbereich an der Firmungstraße wird weiterhin eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine homogene Straßenrand- bzw. Blockrandbebauung planungsrechtlich sicherzustellen. Für den Vorhabenbereich im Blockinnenbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Begründung

Entwurfssfassung

3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, lichte Höhe Stegüberbauung, Barrierefreiheit Stegverbindung

Erklärtes Planungsziel ist, dass die öffentliche Grünfläche „Herletgarten“ mit der Zweckbestimmung Parkanlage weiterhin dauerhaft für die Öffentlichkeit zugänglich und die Unterhaltung der Fläche gesichert ist. In der Planurkunde und ergänzend in den textlichen Festsetzungen wird der bisherige Zugang über das Bunkergrundstück mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht (hier beschränkt für Radfahrer und für Fahrzeuge zur Unterhaltung / zur Pflege der öffentlichen Grünanlage) und einem Leitungsrecht (für Ver- und Entsorgung der öffentlichen Grünanlage) zugunsten der Stadt Koblenz für die Allgemeinheit belastet.

In der Planurkunde wird weiterhin die örtliche Lage, die überbaubare Fläche sowie die lichte Mindesthöhe des Verbindungsstegs im Bereich des Garten Herlet zwischen dem südlichen und nördlichen Baukörper auf mind. 4,7 m über aktueller Geländeoberfläche des Gartens festgesetzt. Hierdurch sollen planungsrechtlich die Belange der öffentlichen Gartenfläche (Vermeidung einer visuellen und funktional relevanten Beeinträchtigung und Vermeidung von dauerhaften Eingriffen in wertvolle Biotopstrukturen) angemessen berücksichtigt werden.

Durch einen Treppenlift soll die erforderliche Barrierefreiheit der Stegverbindung auch zum rückwärtigen Hotelbereich an der Firmungstraße gewährleistet werden.

3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Da die in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellte Architektur, Kubatur und Fassadengestaltung Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden sowie weitere Regelungsmöglichkeiten im Durchführungsvertrag möglich sind, besteht kein städtebauliches Erfordernis, umfangreiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen vorzunehmen. In den textlichen Festsetzungen wurden daher nur folgende Themen behandelt:

Einfriedungen: Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (hier nur im Bereich des Herletwegs sind diese theoretisch denkbar) werden für unzulässig erklärt. Hierdurch soll der offene Charakter des nördlichen Planbereichs und eine problemlose Zugänglichkeit des Garten Herlet sichergestellt und eine „Nutzer-Hemmung“ durch zusätzliche Tor- / Zaunschwelle vermieden werden.

Werbeanlagen: Werbeanlagen an Gebäudefassaden dürfen nicht über deren Traufe / Attika des Dachgeschosses hervorragen. Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und dürfen die im Plan festgesetzten Höhen über NHN nicht überschreiten. Pro Baugrundstück ist nur eine freistehende Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht rotierend, reflektierend, blendend, blinkend oder blinkend angestrahlt und mit Intervallschaltung, mit Wechsel- oder Laufschrift betrieben werden.

Diese Festsetzungen dienen zum einen dazu, das Stadtbild vor einer baulichen / übermäßigen Verunstaltung zu bewahren und weiterhin die Anwohner vor visuell nachteiligen Auswirkungen, z.B. Blendwirkungen, Beunruhigungen etc. zu schützen.

Begründung

Entwurfssfassung

3.6 Immissionsbelange

Intensiv wurde im Rahmen des Vorhabens- und Erschließungsplans die Gebietseinstufung des Vorhabens und dessen Umfeld analysiert, da diese Gebietseinstufung maßgebend für die im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung¹ anzuwendenden Orientierungs-, Immissionsricht- bzw. Immissionsgrenzwerte sind.

Der Vorhabenbereich und das Planumfeld - im Bereich der Firmungsstraße und der obere Teil der Nagelgasse - wird in der Schalltechnischen Untersuchung „zumindest“ als Mischgebiet eingestuft. Wie an anderer Stelle dargestellt, wäre hier auch eine Einstufung als Kerngebiet darstellbar, so dass diese Einstufung auf der „sicheren Seite“ liegt, da in einem Kerngebiet geringere Anforderungen an den Immissionsschutz zu beachten wären.

Wie vor dargestellt, sind der Bereich der Nagelgasse und die Gebäudereihe zwischen der Straße „Am Alten Hospital“ und dem Herletweg überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Da aufgrund der baulichen Ausgestaltung des Herletwegs und der im Wesentlichen geschlossenen Blockrandbebauung mit bereits vorhandener Bebauung des Blockinnenbereichs dem Herletweg keine Zäsurwirkung beizumessen ist, handelt es sich vorliegend im Innenbereich um eine städtebauliche Gemengelage. Diese Gemengelage wurde wie folgt in der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt, s. folgender Auszug aus dem Gutachten:

In Abschnitt 6.7 der TA Lärm gilt für Gemengelagen eine gesonderte Regelung. Durch eine Zwischenwertbildung der Immissionsrichtwerte der angrenzenden unterschiedlichen Nutzungen (MI / WA), kann bei Beachtung der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme ein geeigneter Mittelwert der Situation Rechnung tragen, wobei für die obere Grenze die Richtwerte eines Mischgebietes gelten. Das bedeutet, dass bei der Bewertung folgende Immissionsrichtwerte zugrunde gelegt werden:

Firmungsstraße und nördlicher Bereich

Nagelgasse (MI):

tags 60 dB(A)

nachts 45 dB(A)

Südlicher Bereich Nagelgasse / Am Alten Hospital

parallel zum Herletweg*:

tags 57 dB(A)

nachts 43 dB(A)

*Hier erfolgte eine energetische Mittelung zwischen MI und WA.

¹ Schalltechnisches Gutachten für eine geplante Hotelanlage im Bereich des Hochbunkers und der Firmungsstraße; Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies; Boppard-Buchholz, 13.11.2019

Begründung

Entwurfssfassung

Im Folgenden werden weiterhin die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Hotelneubauvorhaben wiedergeben. Dieses erfolgt, indem die Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchung zum Hotelneubauvorhaben zitiert wird:

„Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens erfolgte eine schalltechnische Bewertung für das gesamte Planvorhaben. Hierbei ist eine Hotelnutzung des Bunkergebäudes und des geplanten Gebäudes, das als Lückenschluss im Bereich der Firmungstraße entstehen soll, geplant.

In dieser schalltechnischen Untersuchung wurden im Detail die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit dem Planvorhaben ermittelt und beurteilt. Grundlage hierfür ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm).

Wie die Untersuchung zeigt, ist bei einer Hotelnutzung davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes an den Immissionspunkten 4 bis 6 in der Firmungstraße und Nagelgasse (oberer Bereich) die Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten bzw. um > 6 dB unterschritten werden.

Auch treten keine Überschreitungen der maximal zulässigen Spitzenpegel zur Tages- und Nachtzeit auf.

An den Immissionspunkten 1 bis 3 „Am Alten Hospital“ und Nagelgasse (unterer Bereich) werden die Immissionsrichtwerte unter Beachtung der Gemengelageregelung von tags 57 dB(A) und nachts 43 dB(A) ebenfalls eingehalten bzw. unterschritten.

Auch Überschreitungen der maximal zulässigen Spitzenpegel zur Tages- und Nachtzeit sind nicht zu erwarten.“

Weiterhin werden gemäß Gutachten durch den Ziel- und Quellverkehr der Anwohner, in Überlagerung mit dem Verkehrsaufkommen der Planung, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten, sodass organisatorische Maßnahmen nicht erforderlich werden. Auf Basis der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden die angenommenen Immissionspunkte 02 und 03 um die Immissionspunkte 02a und 03a erweitert. *„Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, ist zwar eine Erhöhung durch den Ziel-/ Quellverkehr in Bezug auf den Anliegerverkehr um bis zu 1,4 dB zu erwarten, jedoch werden die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) tags um 10 dB und nachts um 9 dB unterschritten und daher sicher eingehalten.“¹*

In den textlichen Festsetzungen wurden unter Punkt D Hinweise folgende Empfehlungen zum Immissionsschutz auf Grundlage der o.a. schalltechnischen Untersuchung aufgenommen:

„Im Zusammenhang mit der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt des Hochbunkers sind geräuscharme Garagentore einzusetzen, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. Entsprechende Tore sind im Fachhandel erhältlich. Auch eventuell erforderliche Regenrinnen sind so auszuführen, dass sie mit dem Untergrund fest verschraubt sind, sodass auch beim Überfahren über die Regenrinnen keine zusätzlichen Geräuschimmissionen entstehen. Des Weiteren sollten auch die Innenwände der Tiefgaragenrampen schallabsorbierend ausgeführt werden.

¹ Ergänzende Stellungnahme: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337 „Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“; hier: vorgebrachte Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies; Boppard-Buchholz 25.06.2021

Begründung

Entwurfssfassung

Falls für die Be- und Entlüftung der Tiefgaragen Zu- und Abluftöffnungen erforderlich werden, ist im Bereich der Firmungsstraße ein Schalleistungspegel von maximal 60 dB(A) einzuhalten.

Ebenfalls sollte bei der Abluftführung über das Dach des Bunkergebäudes, der Abstand zu den Wohngebäuden so groß als möglich gehalten werden. Der abgestrahlte Schalleistungspegel soll auch 60 dB(A) nicht überschreiten. Es ist darauf zu achten, dass die Abgas-Abluftgeräusche keine tonalen Komponenten, die einen Tonzuschlag gemäß TA-Lärm rechtfertigen beinhalten.“

3.7 Existenz und das Ausmaß der Beeinträchtigungen bzw. nachteiligen Auswirkungen

Das Ausmaß der potenziellen Beeinträchtigungen / von möglichen nachteiligen Auswirkungen durch ein die Orientierungswerte der BauNVO (hier § 17 BauNVO) überschreitendes Maß der baulichen Nutzung (hier GFZ) ist gemäß aktueller Rechtsprechung zu ermitteln, "um sicherstellen zu können, dass die von ihr angeführten Umstände oder gewählten Maßnahmen tatsächlich den erforderlichen Ausgleich im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Umwelt herstellen."¹

Das Ausmaß der potenziellen Beeinträchtigungen wurde gutachterlich anhand des zuvor dargestellten Schalltechnischen Gutachtens² und einer Verschattungsstudie³, s. Grundlagen, in einem ersten Schritt ermittelt.

Gemäß dem o.a. Schalltechnischen Gutachten werden durch das Hotelneubauvorhaben mit bis zu 300 Hotelbetten die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) eingehalten bzw. um > 6 dB unterschritten. Auch treten keine Überschreitungen der maximal zulässigen Spitzenpegel zur Tages- und Nachtzeit auf. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) an beiden hier relevanten Immissionspunkten, wurden auch in Überlagerung mit dem planbedingten Ziel- / Quellverkehr um bis zu 10 dB unterschritten, sodass organisatorische Maßnahmen bzgl. der vorhabenbedingten Ziel- / Quellverkehre nicht erforderlich sind.

Da vorhabenbezogen auch mit der verfolgten baulichen Dichte / Bebauungsvolumen und der hieraus resultierenden Nutzungen und Auswirkungen keine erheblichen Immissions-Beeinträchtigungen vorliegen werden, sind für den Immissionsschutz keine ausgleichenden Umstände und Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Die vorhabenbezogen festgesetzte maximale GFZ von 3,0 und 3,5 ergeben sich rechnerisch aus der Summe der geplanten Geschossflächen der hier anzurechnenden Vollgeschosse im Verhältnis zur Baugrundstücksfläche (§ 20 BauNVO). Da eine vollständige Überbauung des Baugrundstücks – wie im Bestand vorliegend und zulässig ist – vorgesehen wird, resultiert die GFZ-Überschreitung aus

¹ Loscher, jurisPR-UmwR 4/2020 Anm. 4 (Anmerkungen zu: OVG Hamburg 2. Senat, Urteil vom 10.12.2019 - 2 E 24/18.N)

² Schalltechnisches Gutachten für eine geplante Hotelanlage im Bereich des Hochbunkers und der Firmungsstraße; Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies; Boppard-Buchholz, 13.11.2019

³ BEBAUUNGSPLAN NR. 337 „HOTEL ZWISCHEN FIRMUNGSTRASSE UND HER-LETWEG“ IN KOBLENZ- Verschattungsstudie - Lohmeyer GmbH; Dorsten; Juli 2020

Begründung

Entwurfssfassung

der Anzahl der Vollgeschosse und deren flächiger Ausdehnung in den einzelnen Geschossebenen, die sich in der Kubatur des Baukörpers widerspiegelt.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde dementsprechend die Auswirkung der geplanten Gebäudekubatur (mit Planungsstand April 2020 vor Konzeptionsbeschluss) zum einen auf die geplante Nutzung, zum anderen auf die von der Planung ggf. betroffenen Nutzungen untersucht. Dieses erfolgte insbesondere im Rahmen einer Verschattungsstudie¹, s. Grundlagen.

Anzumerken ist hierbei aber, dass es sich bei dem Vorhaben „nur“ um eine Hotelnutzung handelt bzw. für zulässig erklärt wird und somit kein Wohnen im Sinne der gängigen Rechtsprechung vorliegt. Unter anderem wird das Wohnkriterium „eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit“ bei einem Hotel in der Regel nicht erfüllt. Daher sind die Anforderungen bzgl. gesunder Wohnverhältnisse (im Hinblick auf Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse der DIN EN 17037) hier nicht anzuwenden und wurden daher auch nicht vertiefend untersucht.

Der Fokus der Untersuchung ist somit auf Auswirkungen der geplanten Gebäudekubatur auf die von der Planung ggf. betroffenen Nutzungen zu richten. Im Folgenden werden die Inhalte der o.a. Verschattungsstudie in Auszügen wiedergegeben:

„Mit Hilfe einer Verschattungsstudie soll der Bebauungsplan im Hinblick auf die Besonnung der Fassaden der Bestandsbebauung im Umfeld der geplanten Hotelbebauung analysiert und bewertet werden. Im Rahmen der Verschattungsstudie wurden Simulationsrechnungen durchgeführt, um für den Stichtag 21. März die tägliche Besonnungsdauer an den Fassaden der Bestandsbebauung zu ermitteln. Hierbei wurden zwei Szenarien untersucht:

- *Analysefall mit gegenwärtiger Bebauungssituation*
- *Planfall mit vorgesehener Bebauung*

Die Ergebnisse der Verschattungssimulationsrechnungen werden anhand der in der DIN EN 17037 genannten Qualitätsanforderungen an die Besonnungsdauer bewertet.

2 BEWERTUNGSGRUNDLAGE

Im Hinblick auf die Beurteilung der Besonnung von Wohnungen im Rahmen der Bebauungsplanung bestehen, abgesehen von den Abstandsregelungen der Bauordnungen, keine rechtlichen Festlegungen. Als Beurteilungsrundlage wurde bisher in der Regel der Teil 1 der DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ /1/1 herangezogen. Durch die im März 2019 veröffentlichte DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“ /2/ wurde eine europaweit gültige Bewertungsgrundlage für die Tageslichtqualität in Räumen geschaffen, die für die vorliegende Verschattungsstudie als Bewertungsmaßstab dient.

Die Besonnungsdauer ist ein wichtiges Qualitätskriterium für einen Innenraum und kann zum menschlichen Wohlbefinden beitragen. Daher sollte eine Mindestbesonnungsdauer in Patientenzimmern in Krankenhäusern, in Spielzimmern von Kindergärten und in mindestens einem Wohnraum in Wohnungen sichergestellt werden.

Nach DIN EN 17037 sollte ein Raum an einem ausgewählten Datum zwischen dem 01. Februar und dem 21. März bei Annahme eines wolkenlosen Himmels eine Besonnung erhalten. Hierbei werden drei Qualitätsstufen für die Besonnungsdauer vorgeschlagen

¹ BEBAUUNGSPLAN NR. 337 „HOTEL ZWISCHEN FIRMUNGSTRASSE UND HER-LETWEG“ IN KOBLENZ- Verschattungsstudie - Lohmeyer GmbH; Dorsten; Juli 2020

Begründung

Entwurfssfassung

(vgl. Tab. 2.1). Bei der Anwendung der Empfehlung auf eine Wohnung sollte mindestens ein Wohnraum eine Besonnungsdauer nach Tab. 2.1 erhalten.

Tab. 2.1: Empfehlung für die tägliche Besonnungsdauer nach DIN EN 17037

Empfehlungsstufe für die Besonnungsdauer	Besonnungsdauer
Gering	1.5 h
Mittel	3.0 h
Hoch	4.0 h

(...),,4 **ERGEBNISSE DER 3D-ANALYSE**

Bei der Bewertung der Rechenergebnisse ist grundsätzlich zu beachten, dass die Besonnungsdauer in Deutschland aufgrund des Verlaufs der Sonnenbahn am 21. März auch bei freistehenden Gebäuden an nordseitigen Fassaden nicht den Mindestsollwert der DIN EN 17037 von 1.5 h erreicht.

Aus den Ergebnissen der 3D-Analysen der Besonnungsdauer an den Fassaden (vgl. Abb. A1 bis Abb. A9 im Anhang) lassen sich folgende Rückschlüsse ableiten.

- Da das Sichtfeld aufgrund der dichten Bestandsbebauung bereits stark eingeschränkt ist, beschränken sich signifikante Verminderungen der Sonnenscheindauer bzw. der Besonnungsqualität auf wenige, relativ engbegrenzte Bereiche.
- Erwartungsgemäß nehmen die Verschattungseffekte mit zunehmender Höhe ab, so dass in den oberen Geschossebenen in der Regel deutlich längere Besonnungsdauern erreicht werden als im EG und 1.OG.
- Verschattungswirkungen im Bereich der nördlich der Firmungstraße gelegenen Bestandsbebauung werden vor allem durch die nordseitige Lage verursacht. Wie bereits erwähnt, werden aufgrund des Verlaufs der Sonnenbahn am 21. März die Anforderungen der DIN EN 17037 nicht erfüllt. Signifikante Minderungen der Besonnungsdauern durch die Planbebauung sind hier nicht zu erwarten.
- Die Hinterhofbebauung der Firmungsstraße des Flurstücks 593/2 wird durch die Planung stark verschattet (vgl. Abb. A5). Da hier keine Wohnnutzung vorliegt und die Fassade keine Fenster aufweist, sind diese Sonnenscheinminderungen nicht beurteilungsrelevant.
- Die Westfassaden der Bebauung in der Nagelgasse werden im Analysefall durch den Bunker im EG und im 1. OG stark verschattet, sodass hier die Mindestbesonnungsdauer von 1.5 Stunden nicht erfüllt wird. Aufgrund der höheren Plangebäude werden die Verschattungswirkungen in diesen Fassadenbereichen verstärkt (vgl. Abb. A4 und A5). Diese Verschattungswirkungen betreffen auch die Westfassade der Bestandsbebauung in der Straße „Am alten Hospital 3“. Diese Fassade wird jedoch bereits durch Bäume verdeckt, sodass die Planung hier keine relevanten Auswirkungen hat.
- An der Westseite der Rheinischen Philharmonie wird im östlichen Teil des Erdgeschosses die Mindestbesonnungsdauer von 1.5 Stunden der DIN EN 17037 im Analysefall nicht erreicht. Nach der Realisierung der Planung vergrößern sich die Fassadenbereiche, für die die Mindestbesonnungsdauer von 1.5 Stunden unterschritten wird (vgl. Abb. A7 und Abb. A8).
- Sonnenscheinminderungen durch die Planung treten an der Südfassade der nördlichen Bebauung des Herletwegs auf. Sie beschränken sich auf das 1.OG.

Begründung

Entwurfssfassung

Da sich hier keine Fenster befinden, sind diese planungsbedingten Verschattungswirkungen nicht relevant.

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass an das Plangebiet Stadtbezirke angrenzen, die überwiegend eine klassische Blockrandbebauung aufweisen. Typisch für diese Art der Bebauung sind die geschlossene Bauweise (Häuserblocks) und der innenliegende Freiraum, der häufig als Gartenanlage genutzt wird.

Typisch für diese Bauform ist jedoch auch der geringe Bebauungsabstand der mehrgeschossigen Gebäude, was zu unvermeidbaren Verschattungseffekten führt.

Verschattungen durch umliegende Gebäude, wie sie an der geplanten Bebauung verursacht werden, stellen in Innenstädten also keine Seltenheit, sondern in vielen Bereichen den Regelfall dar.“

Im weiteren Verfahren (schon zum Verfahrensstand Konzeptionsbeschluss) wurde bereits eine Rücknahme der maximal zulässigen Vollgeschosse im Bereich der Firmungstraße in der zum Herletgarten orientierten Gebäudekubatur um bis zu zwei Geschosse vorgenommen, wodurch eine ansonsten zu befürchtende, erhebliche Beeinträchtigung von Nachbarschaftsbelangen (Stichwort: „bedrückende oder eingemauerte Wirkung“) planungsrechtlich vermieden wird. Zum Ausgleich der hierdurch reduzierten Hotelnutzung wurde (ebenfalls bereits zum Verfahrensstand Konzeptionsbeschluss) die nach Süden um ca. 6 Meter erweiterte Gebäudekubatur bei gleichbleibender Gebäudehöhe im Gebäudeteil Standort Bunker vorgenommen.

Da die o.a. Planungsänderungen nicht Gegenstand der Verschattungsstudie waren, erfolgte im November 2022 eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme¹ zu den Auswirkungen dieser Planungsänderungen.

Auswirkungen der reduzierten Gebäudekubatur Hotelgebäudeteilbereich Firmungstraße:

„Auf Grundlage der Ergebnisse der vorangegangenen Untersuchung sind damit im Bereich der Hinterhofbebauung der Firmenstraße sowie der Westfassade der Nagelstraße Nr. 3 keine weiteren planungsbedingten Zusatzverschattungen abzuleiten, eher eine gewisse Verbesserung der ermittelten Sonnenscheindauer aufgrund der geringeren Horizonteinengung durch die überarbeitete Planung.“

Auswirkungen der nach Süden vergrößerten Gebäudekubatur Hotelgebäudeteilbereich Herletweg:

Diese baulichen Änderungen sind mit einer gewissen Zunahme der möglichen zusätzlichen Verschattungswirkungen an den umliegenden nächstgelegenen Gebäuden verbunden. An der zum Plangebäude zugewandten Ostfassade der Rheinischen Philharmonie ist eine Ausdehnung der nach DIN EN 17037 unzureichend direkt besonnten Bereiche auf den gesamten Fassadenbereich nicht auszuschließen; da es sich bei diesem Gebäude um kein Wohngebäude handelt, ist die hier genannte mögliche Zusatzverschattung nicht beurteilungsrelevant.

An der Westfassade der Bebauung in der Nagelgasse Nr. 5 führen im nördlichen Teil die Planungsänderungen zu einer Unterschreitung der Mindestbesonnungsdauer von 1,5 Stunden im gesamten Fassadenbereich; im südlichen Teil (Anmerkung: hier ebenfalls der Bebauung Nagelgasse Nr. 5) sind vergleichbare Einschränkungen zumindest nicht auszuschließen.

¹ B-Plan Nr. 337 „Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“ in Koblenz - Auswirkungen von Planungsänderungen auf die Bewertung der Tageslichtqualität nach DIN EN 17037 – Lohmeyer GmbH; Bochum; November 2022

Begründung

Entwurfssfassung

Auswirkungen auf die Besonnungsdauer an den nördlich vom Herletweg liegenden Gebäudefassaden können durch die aktualisierte Gebäudeplanung ausgeschlossen werden.

Gemäß o.a. Gutachten beinhaltet die DIN EN 17037 Empfehlungen für eine Mindestbesonnungsdauer in Patientenzimmern in Krankenhäusern, in Spielzimmern von Kindergärten und in mindestens einem Wohnraum in Wohnungen. Krankenhäuser und Kindergärten sind im Plangebiet und dessen hier relevantem Umfeld durch potenzielle Verschattungen nicht betroffen. Somit ist vorhabenbedingt vertiefend zu untersuchen, ob Wohnungen betroffen sind.

Die Westfassaden der Bebauung in der Nagelgasse mit bestehender Wohnnutzung werden im Analysefall bereits durch den Bunker im EG und im 1. OG stark verschattet, sodass gemäß Gutachten die Mindestbesonnungsdauer von 1.5 Std. bereits aktuell nicht erfüllt wird. Durch die Planänderungen wird gemäß Planungsstand November 2022 eine zusätzliche Betroffenheit der Bebauung in der Nagelgasse Nr. 5 prognostiziert. Betroffen sind hier aber Fassadenbereiche, die über Laubgänge augenscheinlich Funktionsbereiche der Wohnungen belichten. Aufgrund des höheren Plangebäudes und der größeren Tiefe des Hotelneubauvorhabens (im Vergleich zum Bunkergebäude) werden die Verschattungswirkungen in diesen Fassadenbereichen verstärkt (vgl. Abb. A4 und A5 des Gutachtens, s. Grundlagen). Diese Verschattungswirkungen betreffen auch die Westfassade der Bestandsbebauung in der Straße „Am Alten Hospital 3“ und somit die hier vorhandene Wohnnutzung. Beide – im Bestand / Analysefall und im Planfall - verstärkt verschattete Fassaden werden jedoch bereits im aktuellen Zustand durch großformatige Bäume verdeckt bzw. verschattet, sodass die Planung während der Vegetationszeit bzw. Belaubungszeit der Bäume keine zusätzlich erheblichen Verschattungsauswirkungen bzw. zu einer maßgeblichen Verschlechterung führt.

Wie zuvor dargestellt werden in der DIN EN 17037 Empfehlungen ausgesprochen. Auch stellt der Gutachter dar, dass „*Verschattungen durch umliegende Gebäude, wie sie an der geplanten Bebauung verursacht werden, in Innenstädten also keine Seltenheit, sondern in vielen Bereichen den Regelfall darstellen*“.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die nach der LBauO einzuhaltenden Abstandsflächen gegenüber den planungsbedingt verstärkt verschatteten Wohnnutzungen eingehalten werden.

Bzgl. der Bebauungstiefe und -Höhe im Bereich der Firmungstraße liegen aufgrund der Nordlage der Blockrandbebauung keine zusätzlichen Verschattungsauswirkungen vor.

Zur Minderung der durch die geplante Grenzbebauung auf die Nachbarschaft resultierenden Auswirkungen sollten weiterhin Brandwände an den Grundstücksgrenzen gestalterisch hochwertig und mit hellen und „freundlichen“ Farben versehen werden.

Gemäß gängiger Rechtsprechung sind weiterhin eine Verringerung des Lichteinfalls bzw. ein Verschattungseffekt als typische Folgen einer Bebauung insbesondere in innergemeindlichen bzw. innerstädtischen Lagen auch bis zu einer im Einzelfall zu bestimmenden Unzumutbarkeitsgrenze hinzunehmen.

Ähnliches gilt für die im Verfahren angeführte Einschränkung der bestehenden Aussicht. Die Aufrechterhaltung der bisherigen Aussicht stellt lediglich eine von verschiedenen zukünftigen Optionen dar und unterliegt in der Regel nicht einem

Begründung

Entwurfssfassung

Schutz durch das Gebot der Rücksichtnahme. Das Baurecht bietet auch keinen generellen Schutz vor unerwünschten (weiteren) Einblicken. "In bebauten innerörtlichen Bereichen gehört es zur Normalität, dass von benachbarten Grundstücken und Gebäuden aus Einsicht in andere Grundstücke und Gebäude genommen werden kann. Etwas anderes kann nur in Ausnahmefällen gelten." (BayVGH, Beschluss vom 05.04.2019 - 15 ZB 18.1525).

Sonstige Auswirkungen auf die Umwelt

Das Vorhabengebiet und dessen Planumfeld sind durch eine Bebauung der Blockrand- und der Blockinnenbereiche charakterisiert. Die derzeitige Bestands- und Nutzungsstruktur des Vorhabengebietes ist einerseits durch die Bestandsbebauung des Bunkers und der vorhandenen Garagen und Wege sowie durch die Baulücke des abgerissenen Gebäudes an der Firmungstraße geprägt. Mit diesen baulichen Anlagen bzw. Gebäuderesten ist ein sehr hoher Versiegelungsgrad verbunden. Relevante Grünstrukturen fehlen im eigentlichen Vorhabenbereich der geplanten Bebauung völlig.

Die bauliche Inanspruchnahme von Teilflächen der öffentlichen Grünfläche Garten Herlet (Bereich ohne Baumbestand und zum Teil mit Wege- und Platzflächen versiegelt) ist temporär auf die Herstellung der Tiefgaragenunterbauung beschränkt. Gemäß textlichen Festsetzungen ist im Bereich dieser Unterbauung in den unbefestigten Bereichen (ohne bauliche Anlagen zur Gartengestaltung, z.B. Wege) eine Oberbodenüberdeckung der Tiefgarage mit mindestens 80 cm Oberboden sicherzustellen. Nach Abschluss der Bauarbeiten soll dieser Gartenbereich - zumindest gleichwertig zum aktuellen Zustand - wiederhergestellt werden.

Planungsbedingte und zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt anhand einer erhöhten baulichen Dichte (hier Erhöhung der GFZ bzw. des Baukörpervolumens) liegen somit angesichts des o.a. Status Quo nicht vor. Auch denkbare klimatische Auswirkungen können im Vergleich zum aktuellen Zustand sicher ausgeschlossen werden.

Ausgleichende Umstände oder Maßnahmen zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen

Ausgleichende Umstände zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen liegen im Vorhabenbereich in Form der öffentlichen Grünfläche Garten Herlet und den hiermit verbundenen Wohlfahrtswirkungen vor.

Weiterhin werden im Rahmen des Bebauungsplans aufgrund des bereits im Bestand vorliegenden „intensiven innerstädtischen Überwärmungsbereichs“ sowie als „ausgleichende“ Maßnahme eine vollflächige Dachbegrünung (mit Ausnahme von technischen Dachaufbauten, Glasüberdachungen und Dachterrassen, aber in einer flächig begrenzten „Ausnahmegröße“ von bis zu 965 m²) festgesetzt.

Die hiermit verbundenen Wohlfahrtswirkungen (Staub- u. Schadstofffilterung der Luft, Minderung der Versiegelungs- / Aufheizungseffekte, Biotopfunktion, Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung etc.) sowie visuell (Ausblick auf eine grüne Dachlandschaft) dienen nicht nur den o.a. gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Vorhabengebiet und dessen Planumfeld, sondern vermeiden auch die ansonsten durch eine zu hohe bauliche Dichte zu befürchtenden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Begründung

Entwurfssfassung

Weiterhin sind ergänzend vertikale, flächige Fassaden- / Steg- / Mauerbegrünungsmaßnahmen auf mindestens (insgesamt) 50 m² gemäß den hierzu festgeschriebenen qualitativen Begrünungsanforderungen herzustellen. Von dieser zwingend festgesetzten Fassaden- / Steg- / Mauerbegrünungsmaßnahmen sind vergleichbare Wohlfahrtseffekte zu erwarten.

Thematik „Erdrückende Wirkung / Eingemauert sein“: Eine erdrückende Wirkung wird angenommen, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, indem es diesem förmlich "die Luft nimmt", wenn für den Nachbarn das Gefühl des "Eingemauertseins" entsteht oder wenn die Größe des "erdrückenden" Gebäudes auf Grund der Besonderheiten des Einzelfalls – und gegebenenfalls trotz Wahrung der erforderlichen Abstandflächen – derartig übermächtig ist, dass das "erdrückte" Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem "herrschenden" Gebäude dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird. Vgl. OVG NRW, Urteil vom 10.3.2016 - 7 A 409/14 -, juris, m. w. N. Für die Annahme einer „erdrückenden“ Wirkung eines Nachbargebäudes besteht grundsätzlich jedoch schon dann kein Raum, wenn dessen Baukörper nicht erheblich höher ist als der des betroffenen Gebäudes (vgl. BayVGH, B.v. 5.9.2016 - 15 CS 16.1536 - juris Rn. 30). Eine solche Wirkung kann angesichts der vorliegenden Umstände und Planungen nicht angenommen werden.

Unbestritten ist weiterhin, dass der nördliche Gebäudeteil des Vorhabens im Bereich des Herletwegs mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 89,5 m ü. NHN nicht höher ist als die Gebäudehöhen der im Verfahren angesprochenen „erdrückten“ benachbarten Gebäude (Firmungstraße 16, 18 mit einer Firsthöhe von 89,75 ü. NHN bzw. Firmungstraße Nr. 10 und der Firsthöhe der Philharmonie mit 89,58 m ü. NHN).

Gemäß aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes werden ebenfalls das Gebot der Rücksichtnahme im Regelfall nicht verletzt und auch weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet, wenn beispielsweise die Abstandsflächenvorschriften – wie vorliegend – eingehalten werden.

Der südliche Vorhabengebäudeteil im Bereich der Firmungstraße mit seiner rückwärtigen Abstaffelung ist auch hinsichtlich des Maßes, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche orts- und kerngebietstypisch und somit insbesondere gegenüber der benachbarten Bebauung als nicht rücksichtslos zu bewerten.

3.8 Verkehr / Stellplatzbedarf

Über die an das Vorhabengebiet angrenzenden Straßen Firmungstraße und Herletweg ist das Vorhaben an das örtliche Verkehrsnetz angebunden und erschlossen. Die Ver- und Entsorgungsverkehre (hier Müllabfuhr) für das Hotel sowie die PKW-Verkehre von Hotelgästen, Mitarbeitern etc. (inkl. Andienung der ober- und unterirdischen Stellplätze) erfolgen allein über den Herletweg. Anlieferungen erfolgen zum Teil über die Firmungstraße und zum Teil über den Herletweg.

Begründung

Entwurfssfassung

Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs wurden die zukünftigen vorhabenbezogenen Hotelnutzungen zugrunde gelegt. Auf Basis der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz¹ ergibt sich bei einem Ansatz von ca. 300 Betten ein Stellplatzbedarf (1 STP/2-6 Betten) von 150 – 50 Stellplätzen bzw. ein Mittelwert von 75 Stellplätze² (hier ohne ggf. zusätzlich anzurechnende Restaurantbesucher, aber auch ohne Abzug des in der Gebietszone I hier zulässigen 30% ÖPNV-Bonus. In den Vorhaben- und Erschließungsplänen sind nach dem aktuellem Planungsstand 76 Stellplätze (davon ca. 53 Tiefgaragenstellplätze) und deren Zuwegungen räumlich konkretisiert.

Aufgrund der touristischen Bedeutung des Hotelvorhabens in zentraler Innen- / Altstadtlage mit attraktiven ÖPNV-Angeboten und der hierdurch gegebenen fuß- und radläufigen Nähe zu touristischen Zielen und den überörtlich bedeutenden Wander- und Radverkehrswegen ist die Berücksichtigung von Fußgänger- und Radfahrbelangen ein wichtiger Baustein innerhalb der Planungskonzeption, da Besucher und Nutzer des Hotels dieses oft zu Fuß oder per Rad aufsuchen werden. Im Bereich des Plangebiets werden daher auf dem Hotelgelände Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl und Qualität und unter Berücksichtigung der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz unweit der Gebäudezugänge vorgesehen. Hierbei werden auch der Witterungsschutz und die Absicherungsmöglichkeiten gegen Diebstahl und Vandalismus berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Weitergehende Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

Im Rahmen einer Verkehrsplanerischen Kurzstellungnahme³ wurde die Verkehrssituation bei Überlagerung der Anliegerverkehre (Garagen) mit der Zufahrtssituation des Hotelneubauvorhabens und die Verträglichkeit des Zugangs zum Garten Herlet mit den Zufahrtverkehren des Hotels hinsichtlich Verkehrssicherheit und möglicher Stauerscheinungen untersucht und wie folgt bewertet.

„Die verkehrlichen Voraussetzungen für die künftige Nutzung können folgendermaßen eingeschätzt werden:

- *nur Anwohner- bzw. Anliegerverkehr (Quell-/Zielverkehr)*
- *statistisch ca. 1 Fahrt (Pkw-E) in 2 Minuten*
- *geringe Begegnungsrate*

Bei einem Betrieb als verkehrsberuhigter Bereich mit Schrittgeschwindigkeit wird aufgrund der geringen Längen die Abwickelbarkeit der Verkehre (Akzeptanz der Schrittgeschwindigkeit) als akzeptabel eingeschätzt. Radfahrer nutzen die Fahrgasse mit. (...).

Die Verkehrsabwicklung für die nutzenden Fußgänger (Hotelgäste, Anwohner und Besucher Garten Herlet) wird aufgrund der verkehrlichen Voraussetzungen (geringe Begegnungsrate) sowie der geringen Geschwindigkeiten als sicher eingeschätzt. Zusätzliche Seitenwechsel des Seitenstreifens an markanten Stellen, ggf. verbunden mit einer bauli-

¹ Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge (Fahrrad-/Kfz-Stellplatzsatzung vom 7. Oktober 2020)

² 1 Stellplatz pro 4 Betten

³ Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337 Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg, Verkehrsplanerische Kurzstellungnahme, Kocks Consult GmbH, Koblenz, November 2022

Begründung

Entwurfsfassung

chen Ausführung als Aufpflasterung im Sinne von Geschwindigkeitsdämpfung können hier zusätzlich sichernd wirken.“

Die vorhabenbedingt geplanten Stellplätze sind für die Funktion des Vorhabens sowie zur Erlangung der Baugenehmigung zwingend erforderlich. Weiterhin entspricht deren Anzahl lediglich den Mindestanforderungen der „Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge (Fahrrad-/Kfz-Stellplatzsatzung) vom 7. Oktober 2020.“

3.9 Wasserwirtschaft / Schmutz- und Oberflächenentwässerung / Regenwassermanagementkonzept / Starkregengefährdung

Aufgrund der bestehenden und geplanten großflächigen oberirdischen und unterirdischen Bebauung des Vorhabengebiets ist nur von einem sehr geringen Versickerungspotenzial im Vorhabenbereich auszugehen. Trotzdem wurden die u.a. in § 55 (2) WHG¹ formulierten wasserwirtschaftlichen Belange in den textlichen Festsetzungen – so weit wie mit dem Vorhaben und den örtlichen Verhältnissen vereinbar – gewürdigt.

Folgende Regelungen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen:

- Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist naturnah zu bewirtschaften. Niederschlagswasser ist grundsätzlich zurückzuhalten oder/und der Versickerung zuzuführen.
- Innerhalb des Plangebietes sind insbesondere folgende Maßnahmen zu prüfen und zur Umsetzung zu bringen, sofern dies nach technischen, ökologischen und wirtschaftlichen Maßstäben möglich ist:
 - a. Vermeidung abflusswirksamer Flächen (s. Textfestsetzung Ziffer C. 2.1, 2.4 und 2.5)
 - b. Rückhaltung und weitgehende Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers auf begrünten Dachflächen (Ziffer C. 2.1)
 - c. Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone auf dem Baugrundstück
 - d. Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung und/ oder Zuleitung zu Baumstandorten zur Versickerung/ Bewässerung über Baumrigolen.

¹ § 55 Grundsätze der Abwasserbeseitigung
(2) Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Begründung

Entwurfssfassung

- Das Vorsehen von Baumrigolen sollte vorzugsweise bei Neupflanzungen zur Umsetzung gelangen.
- Zu den unter Ziffer a. - d. genannten Maßnahmen ist ein Bewirtschaftungskonzept aufzustellen. Hinweis: Das Bewirtschaftungskonzept ist Bestandteil der Erschließungsplanung und bedarf der vorherigen Abstimmung und dem Einvernehmen des Eigenbetriebs Stadtentwässerung sowie bei Bedarf der Genehmigung der zuständigen Fach- und Wasserbehörden.

Weitere Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wurden unter Punkt D. Hinweise zur „Wasserwirtschaftliche Belange/ Starkregenvorsorge“ in den textlichen Festsetzungen aufgenommen. U.a. wird dort dargestellt, dass für die Stadt Koblenz eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutenstehungsgebieten nach Starkregen vorliegt. Demnach ist das Plangebiet nicht durch Sturzfluten nach Starkregenereignissen gefährdet.

Durch die festgesetzte (Ziffer C. 2.1) Dachbegrünung wird das Regenwasser der Dachflächen dort z.T. gespeichert und z.T. verdunstet. Der Regenwasserabfluss wird weiterhin zeitlich verzögert. Im Bereich der durch die Tiefgarage des Vorhabens resultierenden Unterbauung der öffentlichen Grünfläche ist eine Oberbodenüberdeckung der Tiefgarage mit mindestens 80 cm Oberboden (Ziffer C. 2.4) sicherzustellen. Hierdurch soll die Oberbodenfunktion im Hinblick auf eine gärtnerische Nutzung, aber auch hinsichtlich der hier relevanten Wasserbelange (Reinigung und Pufferung, Speicherfunktion und Grundwasserneubildung) gewährleistet werden. Unbelastete und nicht unterbaute Flächen von Fußwegen, Terrassen und oberirdischen Stellplätzen sind gemäß Ziffer C. 2.5 weiterhin mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von z.B. Rasengittersteinen, Drainpflaster, Fugenpflaster, wassergebundener Decke oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,7$ herzustellen. Weiterhin wird ausdrücklich empfohlen, anfallendes Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Die entwässerungstechnische Erschließung des Vorhabens ist durch den vorgesehenen Anschluss an öffentliche Entwässerungsanlagen gewährleistet.

Starkregengefährdung: Der Garten Herlet und der Geltungsbereich des VEP Nr. 337 liegen in einem Bereich mit einer geringen Wahrscheinlichkeit für eine Gefährdung im Falle eines Starkregenereignisses. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen

- Dachbegrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern einschl. Garagen und Carports,
- zur Oberbodenabdeckung der Tiefgarage im Bereich des Garten Herlet mit mind. 80 cm Oberboden und
- der Verpflichtung, unbelastete und nicht unterbaute Flächen von Fußwegen, Terrassen und oberirdischen Stellplätzen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung herzustellen,

ist von keiner Zunahme der Gefährdungswahrscheinlichkeit bei Realisierung des geplanten Hotelvorhabens und gegenüber dem Status quo durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sogar von positiven Auswirkungen auszugehen.

Begründung

Entwurfssfassung

3.10 Belange des Natur- u. Artenschutzes sowie Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Naturschutzgebiete oder nach § 30 BNatSchG Rheinland-Pfalz **geschützte Biotope** sind im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht vorhanden.

Biotopebestand: Die derzeitige Bestands- und Nutzungsstruktur des Vorhabengebietes ist einerseits durch die Bestandsbebauung des Bunkers und der vorhandenen Garagen und Wege sowie durch die Baulücke des abgerissenen Gebäudes an der Firmungstraße geprägt. Mit diesen baulichen Anlagen bzw. Gebäuderesten ist ein sehr hoher Versiegelungsgrad verbunden. Lediglich der Garten Herlet und die Freiflächenbereiche des Geschosswohnungsbaus nördlich des Herletwegs (außerhalb des Geltungsbereiches) stellen quantitativ und qualitativ bedeutende Grünflächen dar. Ansonsten ist das Plangebiet vollständig baulich genutzt bzw. versiegelt. Unbefestigte, begrünte Flächen bzw. Grünstrukturen sind – mit Ausnahme von Ansätzen von Fassadenbegrünungsmaßnahmen am bestehenden Hochbunker – im sonstigen Vorhabenbereich nicht vorhanden. Im Bereich der geplanten Unter- und Überbauung des Gartens Herlet befinden sich Wege- und Beetflächen und eine den Garten umgebende Natursteinmauer. Diese sind nach Fertigstellung der Tiefgarage relativ leicht und zeitnah wieder herstellbar. In diesem Teil des Gartens sind keine höheren Gehölze vorhanden. Nach Fertigstellung der Maßnahme soll der Garten wieder vollständig durch den Vorhabenträger, mindestens gleichwertig zum jetzigen Originalzustand, wiederhergestellt werden.

Durch die geplante Bebauung des B-Plan-Gebietes und den damit einhergehenden Eingriffen kann es zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandsverletzungen gem. § 44 BNatSchG kommen. Im Rahmen des vorliegenden Fachbeitrags Artenschutz wurde daher das Vorkommen der europarechtlich nach Art. 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) geschützten Arten untersucht und bewertet deren mögliche Betroffenheit vom o. g. Vorhaben.¹ Untersuchungsumfang und -tiefe der gutachterlichen Bewertung sowie die Ergebnisse dieses Fachbeitrags Artenschutz wurden mit dem Sachgebiet Landschaftsplanung der Stadt Koblenz und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Dieses kommt in Kapitel 6 „Artenschutzrechtliche Bewertung i.S.v. § 44 BNatSchG“ zu folgender Bewertung:

*„Unter Beachtung der in Kapitel 5 beschriebenen Maßnahmen zur Schadensbegrenzung einschließlich des vorgezogenen Ausgleichs treten durch das Vorhaben **keine** artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auf. Voraussetzung ist die fach- und fristgerechte Umsetzung aller dieser Maßnahmen.“*

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden keine dokumentierten bzw. belegte fachliche Erkenntnisse vorgetragen oder gutachterlich ermittelt, dass wertvolle Biotope durch die konkret geplante Unterbauung der westlichen Gartenteilfläche dauerhaft zerstört bzw. vorhabenbedingt unwiederbringlich verloren gehen würden. Auch hinsichtlich der im Verfahren angeführten „zahlreichen seltenen und geschützten Arten (u.a. auch FFH- Arten)“ wurden seitens des durchge-

¹ Hochbunker Nagelgasse / Herletweg – Hotel Firmungstraße, Fachbeitrag Artenschutz, Sweco GmbH, Koblenz, 28.07.2021

Begründung

Entwurfssfassung

fürten Artenschutzgutachtens und der im Verfahren beteiligten Naturschutzbehörden keine Hinweise und Erkenntnisse vorgetragen, dass die im Bebauungsplanverfahren und im Rahmen der nachfolgenden Bautätigkeiten zu beachtenden Belange / Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes vorhabenbedingt nicht erfüllt bzw. angemessen beachtet werden könnten.

Im Hinblick auf die besonders geschützten Arten kommen im Vorhabengebiet zwei Pflanzenarten vor, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt sind. Dies sind die Wasser-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) sowie die Gefurchte Schüsselflechte (*Parmelia sulcata*). Darüber hinaus finden sich zwei Arten in der Liste, die gemäß der Roten Liste Deutschlands als gefährdet (Kategorie 3) einzustufen sind. Dies sind die Schwarzpappel (*Populus nigra*) sowie die Färber-Scharte (*Serratula tinctoria*).

Die zwei Schwarzpappeln (*Populus nigra*) sind gemäß vorliegender gentechnischer Untersuchung vom 30.03.2010 als reine Schwarzpappeln (keine Hybridpappel) deklariert worden und in der „Rote Listen von Rheinland-Pfalz“ als gefährdet aufgeführt. Nach den Ausführungen der Sweco im Fachbeitrag Artenschutz vom 28.07.2021 sowie den vorliegenden Planunterlagen und der eingegangenen Verortung von Pflanzen von Herrn Prof. Dr. Fischer (s. Kartendarstellung Abbildung 4 im Umweltbericht) werden weder die Wuchsorte der Wasser-Schwertlilie noch der Schwarzpappeln durch das Vorhaben in Anspruch genommen oder beeinträchtigt. Der Abstand der Schwarzpappeln zur Tiefgarage beträgt mehr als 10 Meter. Als Vermeidungs-/Schutzmaßnahme für die Pappeln wird die Ausweisung des östlichen Bereiches des Gartens als Bautabuzone im Durchführungsvertrag festgelegt.

Die im Verfahren erfassten Pflanzenarten sowie die Auswirkungen der Bebauungsplanung auf diese Pflanzen sowie die gesamte biologische Vielfalt sind aber in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) lässt sich somit auf Basis der Ergebnisse des Umweltberichts festhalten, dass die Auswirkungen auf Pflanzen sowie die gesamte biologische Vielfalt, unter Einbeziehung des vorliegenden Fachbeitrags Artenschutz der Sweco vom 28.07.2021 sowie der am 11.10.2023 eingegangenen Verortung von Herrn Prof. Dr. Fischer (s. Umweltbericht) nur ein geringes Maß aufweisen und die städtebaulichen Planungsziele als vorrangig bewertet werden können.

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung werden die städtebaulich verfolgten Planungsziele – auch bei Annahme eines sog. Worst-Case-Szenario, d.h. einer Betroffenheit von bisher nicht durch die Artenliste der Universität Koblenz erfassten / bzw. vor Ort kartierten und ggf. besonders geschützten Moos- und Flechtenarten¹ – als vorrangig bewertet. Somit wären auch bei einer weiteren systema-

¹ Ergänzend ist zu den Algen, Moosen und Flechten anzuführen, dass nach ARTEFAKT RLP in Rheinland-Pfalz keine streng geschützten Algen und Moose aufgeführt sind. Bei den Flechten ist als einzige streng geschützte Art in Rheinland-Pfalz die Echte Lungenflechte (*Lobaria pulmonaria*) aufgeführt, welche vor allem auf alten Laubbäumen (sehr selten und meist kümmerlich entwickelt in RLP Bereich Eifel und Moseltal lt. Artensteckbriefe Thüringen 2009) vorkommt und ein Vorkommen im Plangebiet sicher ausgeschlossen werden kann.

Begründung

Entwurfssfassung

tischen Erfassung von „Moosen, Flechten und Algen“ im Bereich der vorhabenbetroffenen Mauer keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, die zu einer anderen Abwägungsentscheidung/ Anpassung der städtebaulichen Zielsetzungen führen würden.

Wie zuvor dargestellt, ist das eigentliche Vorhabengebiet nahezu vollständig versiegelt. Zur Minderung der Versiegelungsauswirkungen (hier insbesondere der klimatischen Auswirkungen) ist eine vollflächige Dachbegrünung (mit Ausnahme von technischen Dachaufbauten, Glasüberdachungen und Dachterrassen, aber in einer flächig begrenzten Größe von bis zu 965 m²) vorgesehen und entsprechend festgesetzt worden. Weiterhin sind ergänzend vertikale, flächige Fassaden- / Steg- / Mauerbegrünungsmaßnahmen auf mindestens (insgesamt) 50 m² gemäß den hierzu festgeschriebenen qualitativen Begrünungsanforderungen herzustellen. Mit der vorgesehenen Dach- und Fassadenbegrünung werden auch wasserwirtschaftliche und klimatische / lufthygienische Belange (Rückhaltung / verzögerter Abfluss der Dachflächenentwässerung, Filterung, Verdunstung und Abkühlung) gefördert und Sonderstandorte / Biotopflächen u.a. für Insekten neu geschaffen.

Bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung einer Parkanlage entsprechen, z.B. Wege, Bänke, Pergolen etc. werden allgemein im Garten Herlet für zulässig erklärt. Eine Unterbauung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ durch eine Tiefgarage ist innerhalb des in der Planurkunde örtlich festgesetzten Bereiches zulässig. Im Bereich der Unterbauung ist eine Oberbodenüberdeckung der Tiefgarage mit mindestens 80 cm Oberboden sicherzustellen. Hierdurch soll auch zukünftig eine gärtnerische Nutzung (Anlage von Zier- oder Gemüsebeeten, Gehölzanzpflanzungen etc.) in diesem Bereich ermöglicht werden.

Unbelastete und nicht unterbaute Flächen von Fußwegen, Terrassen und oberirdischen Stellplätzen sind im Vorhabenbereich mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von z.B. Rasengittersteinen, Drainpflaster, Fugenpflaster, wassergebundener Decke oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,7$ herzustellen.

Nicht baulich genutzte Vorhabenflächen sind als begrünte Flächen anzulegen und fachgerecht zu unterhalten. Die Anlage von städtebaulich unerwünschten „Schottergärten“ ist in den Vorhaben- und Erschließungsplänen nicht vorgesehen. Trotzdem wird in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen klarstellend festgesetzt, dass eine Abdeckung von Grünflächen mit Folien und/oder Mineralstoffen wie Kies, Schotter o.ä. keine Grünfläche im Sinne dieser Festsetzungen darstellt und daher bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 (4) BauNVO mit anzurechnen ist.

Die im Fachbeitrags Artenschutz aufgeführten **Vermeidungs-/ Schutz-/ CEF-Maßnahmen zum Artenschutz** sind als Bestandteil der Textlichen Festsetzungen und dort unter Punkt D. „Hinweise“, Unterpunkt „Berücksichtigung des Artenschutzes“ vollständig aufgenommen worden. Zur Sicherstellung der zu beachtenden Vorgaben verpflichtet sich der Vorhabenträger im Rahmen des zu schließenden Durchführungsvertrags, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 337 unter Punkt C festgesetzten und unter Punkt D in den Hinweisen aufgeführten landespflegerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu beachten

Begründung

Entwurfssfassung

und auf seine Kosten durchzuführen oder durchführen zu lassen. Folgende Einzelmaßnahmen sind in Stichworten durch den Vorhabenträger baubegleitend und bauvorbereitend durchzuführen: Beachtung des gesetzlich vorgesehenen Rodungszeitraums, Ökologische Baubegleitung, Ausweisung des östlichen Bereiches des Gartens und die Einfriedungswand des Garten Herlet im westlichen Bereich als Bautabuzone inkl. Errichtung von für die Bauzeit dauerhaft festen Absperrungen (Bauzäune), vor Beginn der Rodungen bzw. Abrissarbeiten Neuanbringung der Nisthilfen/Quartiere für Vögel und Fledermäuse, bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag und Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln.

Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung: Wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung und Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Nach § 1a, Abs. 3, Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die generelle Zulässigkeit eines Vorhabens ist im Geltungsbereich nach § 34 BauGB gegeben. Somit ist die „Eingriffsregelung“ nach dem BNatSchG auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens nicht anzuwenden.

3.11 Altablagerungen/ Altlasten / Kampfmittel

Der Bereich des Garten Herlet wird aber weiterhin von der kartierten Altablagerung mit der Bezeichnung „Ablagerungsstelle Koblenz, Garten Herlet, Nagelsgasse“ (Reg.-Nr. 111 00 000 - 0363/000-00 - Östlicher Teil; RegNr. 111 00 000 - 0363/000-01 - Westlicher Teil) erfasst.

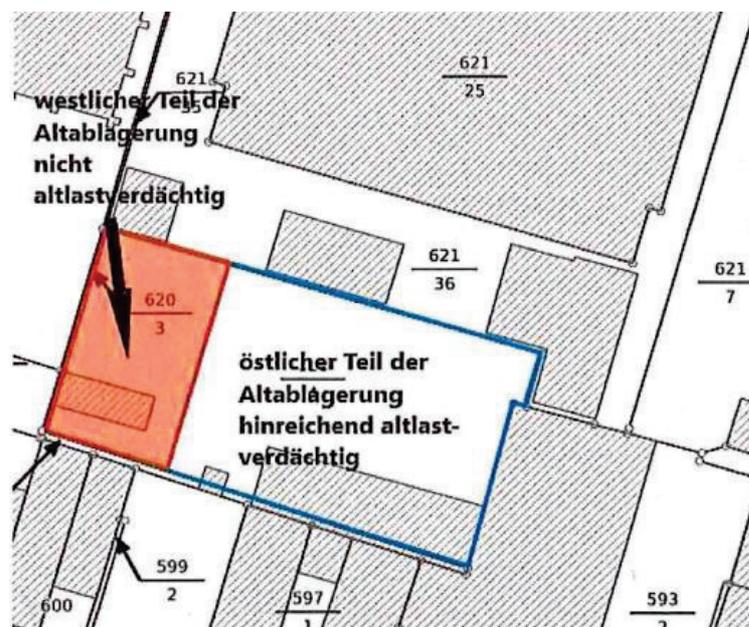


Abb. 9 Ablagerungsstelle Koblenz, Garten Herlet, Nagelsgasse“ Reg.-Nr. 111 00 000-0363, Untergliederung des Bodenschutzkataster in zwei Teilbereiche

Begründung

Entwurfssfassung

Die Ablagerung wurde bisher nicht spezifiziert. Der westliche Teil der Altablagerung wurde lt. Bodenschutzkataster (BoKat) als nicht altlastverdächtig (BWS 2) eingestuft. Im östlichen Teil der Altablagerung wurden bereits Sanierungen durchgeführt und belasteter Oberboden wurde separiert und entsorgt. Trotz dieser Maßnahmen wurde die Fläche als hinreichend altlastverdächtig (BWS 2) eingestuft.

Ein Teilbereich der altlastverdächtigen Fläche überschneidet sich mit dem Vorhabenbereich der Tiefgarage. Hier ist eine gutachterliche Begleitung der Tiefbaumaßnahmen im Bereich der belasteten Auffüllung mit Dokumentation der Aushubbegleitung und der ordnungsgemäßen Entsorgung der Aushubmassen erforderlich. Die Hinweise zur „Altablagerungsstelle Koblenz, Garten Herlet, Nagelgasse“ wurden in die Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Hinweise auf Asbestbelastung des Bunkergebäudes wurden durch die zuständigen Fachbehörden nicht vorgetragen. Unabhängig hiervon ist im Rahmen der Ausschreibung und vor Durchführung von Abriss- und Entsorgungsmaßnahmen der gutachterliche Nachweis anhand von entsprechenden Schadstoffuntersuchungen bzgl. der Belastung bzw. Unbelastung der jeweiligen Abbruchstoffe zu führen. Die im Verfahren angeregte Schadstoffuntersuchung und Gefährdungsbegutachtung des Bunkerrückbaus (u.a. Verdacht auf Asbestbelastung), die getätigten Hinweise hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Entsorgung und der Schutz der Anwohner sind aber nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens, sondern betreffen im Rahmen eines zulässigen Konflikttransfers das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren bzw. die eigentlichen Bau- bzw. Abrisstätigkeiten. Entsprechende Hinweise sind aber Bestandteil der Hinweise in den textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bauleitplans.

Da Kampfmittelfunde jeglicher Art im Plangebiet im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden können, erfolgen in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen ausdrückliche Empfehlungen bzgl. Kampfmitteluntersuchungen (historische Erkundung, Gefährdungsabschätzung, technische Erfassungen und Sondierungen in der Örtlichkeit etc.).

4. Wesentliche Planungsvarianten

Auf Grundlage der zuvor dargestellten bestehenden städtebaulichen Missstände, den kommunalen städtebaulichen Planungszielen (Wiedernutzbarmachung und Entwicklung des Vorhabenbereichs durch einen Hotelneubau), der aktuellen Eigentumsverhältnisse und der durch den Vorhabenträger / Betreiber verfolgten wirtschaftlichen und qualitativen Anforderungen an eine zeitgemäße Hotelimmobilie liegen keine grundsätzlichen Planungsalternativen vor bzw. drängen sich auf.

Die sogenannte "Null-Variante", d.h. die Beibehaltung der aktuellen Nutzung bzw. Zustandes (Baulücke und Hochbunker) und der aktuellen baurechtlichen Situation (hier sog. Innenbereich als „Im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ gemäß § 34 BauGB), erfüllt nicht die hier verfolgten Planungsziele zur Realisierung einer

Begründung

Entwurfssfassung

städtebaulich hochwertigen Nachfolgenutzung und wurde daher in diesem Verfahren planerisch nicht vertiefend betrachtet.

Die im Verfahren u.a. vorgeschlagenen Nutzungsalternativen „Wohnen“ und „seniorengerechtes Wohnen“ entsprechen zum einen nicht den Nutzungszielen des Vorhabenträgers. Einerseits stehen die aktuellen Eigentumsverhältnisse (die Grundstücke des ehemaligen Hochbunkers an Nagelsgasse / Herletweg mit den Flurstücksnummern 621/25 und 621/36 sowie die Grundstücke 599/1, 599/2 und 598/1 in der Firmungstraße befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers), die sehr weit fortgeschrittenen Vorhabenplanungen und die bisherige Beschlusslage der kommunalen Gremien (Stadtratsbeschluss für eine Hotelbebauung) den angesprochenen Planungsalternative entgegen. Zum anderen ist die Firmungstraße als Fußgängerzone durch kerngebietstypische Nutzungen geprägt und soll diese innerstädtische Kerngebietsfunktionen auch weiterhin erfüllen. Aus städtebaulicher Sicht würden ein seniorengerechtes Appartementhaus oder „Wohnungen“ als Hauptnutzung im Vergleich zu einem Hotel nicht angemessen bzw. gleichwertig zur wirtschaftlichen Belebung und Frequentierung der Firmungstraße und der Innenstadt beitragen und wurden daher als Planungsalternative nicht weiterverfolgt.

Im Hinblick auf die im Verfahren angesprochene Sicherheitslage und die in diesem Kontext angeregte Planungsalternative „Erhalt des Bunkers / Ertüchtigung als Zivilschutzraum“ ist darauf hinzuweisen, dass zum Zeitpunkt der Auslobung zum Verkauf des hier in Rede stehenden Bunkerobjektes die aktuellen weltpolitischen Entwicklungen nicht absehbar waren. Ein solches „Gefährdungspotenzial“ wurde insbesondere ab den neunziger Jahren nicht mehr gesehen und entsprechend sind die Bunkeranlagen mit der Jahrtausendwende nach und nach vom Bund entwidmet, teils selbst verkauft oder den Kommunen angeboten worden. Die bereits im städtischen Eigentum befindlichen Bunkeranlagen wurden ebenfalls, nachdem sie entwidmet wurden, veräußert. Der Erhalt des Bunkers bzw. dessen Ertüchtigung als Zivilschutzraum war und ist kein Planungsziel des Bebauungsplans und stellt somit keine Planungsalternative dar.

Über die konkrete Gebäudekubatur und das hierdurch resultierende Maß der baulichen Nutzung wurden verschiedene Varianten im Planungsverlauf durch den Vorhabenträger intensiv untersucht. Die qualitativen und wirtschaftlichen Anforderungen zum erfolgreichen Betrieb eines Hotels im höheren Qualitätsbereich erfordern nach Angaben des Vorhabenträgers / des zukünftigen Betreibers aber einen entsprechenden Flächen- und Raumbedarf sowie Stellplatzbedarf, der aufgrund der o.a. horizontalen Beschränkung nur über eine angemessene Höhenentwicklung und Bautiefe (hier im Bereich der Firmungstraße) und einer Teilunterbauung des Garten Herlet darstellbar sei.

5. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit - Gender Planung

Unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele sind planungsbedingt keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugungen zu erwarten. Die nicht aus dem Bauplanungsrecht regelbaren Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden sich an den hierfür gültigen (geschlechterneutralen) Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren haben.

Begründung

Entwurfssfassung

6. Klimatische Situation / klimagerechte Stadtplanung

Jegliche Baumaßnahme, die zur Beseitigung von Vegetation und Bodenversiegelung führt, wirkt sich auf das Klein- und Mikroklima aus. Je großflächiger die überbauten Bereiche, umso größer sind die klimatischen Auswirkungen – hierdurch entsteht in Siedlungs- oder Stadtbereichen ein neues Klima: das Siedlungs- oder Stadtklima, das sich grundlegend von dem Klima der unbebauten Umgebung unterscheidet. Die Bebauung und fehlende Vegetation sowie Luftschadstoffe und Abwärme können zu einer erhöhten Durchschnittstemperatur und Schadstoffkonzentration sowie zu niedrigerer Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeit führen. Ausschlaggebend hierfür ist die Entstehung sogenannter Wärmeinseln – die Siedlungsbereiche wärmen tagsüber stärker auf und kühlen nachts weniger ab – der Effekt kommt insbesondere in den warmen Sommermonaten zum Tragen. Die Folge sind neben den gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Stadtbevölkerung auch negative Folgen für das Umland, da sich das Stadt-/Siedlungsklima auch auf das Umland auswirkt.

Das Plangebiet umfasst einen innerstädtisch typischen "Baublock" mit einer umgebenden Blockrandbebauung und einem südlich des Herletweges ebenfalls nahezu vollflächig bebauten Blockinnenbereich. Das Vorhabengebiet – mit Ausnahme der Unterbauung des Garten Herlet – ist somit vollständig baulich genutzt bzw. versiegelt. Unbefestigte, begrünte Flächen bzw. relevante Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Das Fehlen von begrünten Flächen bzw. von Grünstrukturen innerhalb des eigentlichen Vorhabengebiets verstärkt die mit der Bebauung verbundenen Umweltauswirkungen (insb. auf das Stadtklima, hier intensiver innerstädtischer Überwärmungsbereich gemäß Landschaftsplan der Stadt Koblenz). Dem eigentlichen Vorhabengebiet wird dementsprechend bzgl. der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit im Umweltbericht eine "geringe" (bzw. keine) Bedeutung bzgl. des Schutzgutes Klima / Lufthygiene zugemessen. Es ist Teil einer zu 100% versiegelten Innenstadtlage, trägt weder zur Frischluftherzeugung noch zur Kaltluftentstehung bei, ist vielmehr Teil einer innerstädtischen Wärmeinsel und somit erheblich vorbelastet.

Dem Garten Herlet wurde in der Bestandsbewertung des Umweltberichts eine „mittlere“ Bedeutung bzgl. des Schutzgutes Klima / Lufthygiene zugemessen, da die vorhandenen Grünstrukturen zur Frischluft und zur Minderung der Aufheizungseffekte (Verdunstungskühlung) stadtklimatisch positiv beitragen. Die bauzeitliche und anlagenbedingte Inanspruchnahme wird aber hinsichtlich des Schutzgutes Klima nur als temporär bewertet, da die bauzeitlich in Anspruch genommenen und allein klimarelevanten Grünstrukturen (Gartenbeete etc.) zumindest gleichwertig wieder hergestellt werden sollen. Alle klimarelevanten Großgehölze (insb. die zwei Schwarzpappeln) bleiben erhalten.

Eine klimagerechte Stadtplanung setzt sich zum Ziel, den negativen Auswirkungen des Stadtklimas sowohl auf die Bevölkerung als auch auf das Umland zu begegnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans folgen weitestgehend dem Leitbild einer klimagerechten Stadtplanung (z.B. Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und vorhandene Infrastruktureinrichtungen).

Begründung

Entwurfsfassung

Als ausgleichende Maßnahme bzgl. der hohen Verdichtung, aber auch Maßnahme zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Situation wird eine großflächige Dachbegrünung festgesetzt. Weiterhin sind ergänzend vertikale, flächige Fassaden- / Steg- / Mauerbegrünungsmaßnahmen auf mindestens (insgesamt) 50 m² gemäß den hierzu festgeschriebenen qualitativen Begrünungsanforderungen herzustellen. Die mit den o.a. Begrünungsmaßnahmen verbundenen Wohlfahrtswirkungen sind insbesondere Staub- u. Schadstofffilterung der Luft, Minderung der Versiegelungs- / Aufheizungseffekte, Biotopfunktion, Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung sowie visuell positive Effekte (Ausblick auf eine grüne Dachlandschaft).

Durch die im B-Plan festgelegten Dach- /Fassadenbegrünungsmaßnahmen werden die durch die mit den geplanten baulichen Anlagen verbundenen klimatischen Auswirkungen gemindert bzw. z.T. kompensiert. Im Vergleich zum Status Quo wird bei Umsetzung der Planung sogar eine relevante klimatische Verbesserung erzielt.

7. Geplante Maßnahmen und Inhalte des Durchführungsvertrags zur Wiederherstellung des Garten Herlet

Flankierend zum Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 12 (1) BauGB mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, der z. B. Verpflichtungen in Bezug auf die Durchführung der Planung trifft, die Wiederherstellung des Garten Herlet nach der Baumaßnahme regelt und Vertragsstrafen festlegt. Vor Baubeginn findet gemäß Durchführungsvertrag eine Beweissicherung des gesamten Geländes inkl. aller baulichen Einrichtungen statt. Hierbei ist die Auswahl des Ingenieurbüros für die Durchführung der Beweissicherung mit dem Eigenbetrieb Grünflächen und Bestattungswesens abzustimmen.

Im Rahmen des geschlossenen Durchführungsvertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger weiterhin, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 337 unter Punkt C festgesetzten und unter Punkt D in den Hinweisen aufgeführten landespflegerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu beachten und auf seine Kosten durchzuführen oder durchführen zu lassen. Folgende Einzelmaßnahmen sind in Stichworten durch den Vorhabenträger baubegleitend und bauvorbereitend durchzuführen: Beachtung des gesetzlich vorgesehenen Rodungszeitraums, Ökologische Baubegleitung, Ausweisung des östlichen Bereiches des Gartens und die Einfriedungswand des Garten Herlet im westlichen Bereich als Bautabuzone inkl. Errichtung von für die Bauzeit dauerhaft festen Absperrungen (Bauzäune), vor Beginn der Rodungen bzw. Abrissarbeiten Neuanbringung der Nisthilfen/Quartiere für Vögel und Fledermäuse, bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag und Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln.

Zur Sicherung der sich aus dem Durchführungsvertrag für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet dieser bei Vertragsschluss Sicherheit durch Übergabe einer Vertragserfüllungsbürgschaft. Durch diese Vertragserfüllungsbürgschaft und die vereinbarten Vertragsstrafen (für den Fall der Verletzung der vertraglich definierten Pflichten) wird somit die Wiederherstellung des Garten Herlet nach Vorgaben der Stadt Koblenz auch finanziell sichergestellt.

Begründung

Entwurfssfassung

Durch die geplanten Unter- und Überbauten ist der Garten in der jetzigen Form nicht wiederherstellbar und bedarf schon aus diesem Grund einer Umplanung. Diese Planung ist vom Vorhabenträger gemäß den Vorgaben des Eigenbetriebes Grünflächen und Bestattungswesen zu beauftragen. Die Kosten der Beweissicherung und der Umplanung des planungsbedingt betroffenen Gartenbereichs sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Die Stadt erarbeitet in der Bauzeit mit den potenziellen Nutzergruppen ein neues Konzept für den Garten Herlet, sodass für die Wiederherstellung des Gartens und die Nutzung eine neue Planung erstellt wird, die vor allem auch die Unterbauten und Überbauten des Gartens zu berücksichtigen hat. Die Festlegung der vom Vorhabenträger durchzuführenden Arbeiten hinsichtlich Art und Qualität der wiederherzustellenden Grünfläche erfolgt somit nach Maßgabe der zuständigen Fachämter (u.a. Eigenbetrieb Grünflächen).

Planungsbedingt im Garten Herlet betroffene Bestandsflächen und Anlagen – inkl. der Beseitigung von unvermeidbaren Bodenverdichtungen – sind vom Vorhabenträger auf dessen Kosten wieder herzustellen.

Zusätzliche Aufwendungen aufgrund von Umplanungen der Stadt Koblenz (zusätzliche Einbauten wie z.B. ggf. eine Treppenanlage zur Vorfläche der Rheinischen Philharmonie oder eine neue Wasser- und Stromversorgung) sollen von der Stadt Koblenz finanziert werden.

Wenn Teile des Bestandes aufgrund der erforderlichen Umplanung in der vorhandenen Menge nicht wieder hergestellt werden können bzw. sollen, erfolgt ein finanzieller Ausgleich innerhalb der Maßnahme.

Die Wiederherstellungsarbeiten sollen vom Vorhabenträger ausgeschrieben, beauftragt und abgerechnet werden. Die Bauüberwachung der Wiederherstellung obliegt dem Eigenbetrieb Grünflächen und Bestattungswesen.

8. Durchführung der Planung und Kosten

Zur Realisierung des Vorhabens sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Die mit der Bauleitplanung verbundenen Planungs- und Gutachtenkosten werden durch den Vorhabenträger getragen.

Koblenz, Januar 2024

KOCKS CONSULT GmbH
Beratende Ingenieure