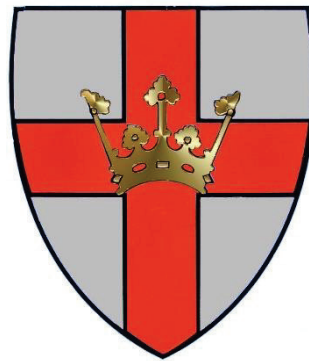


Stadtverwaltung Koblenz



Amt 61 -
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337

"Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg"

Umweltbericht

Stand: Satzungsfassung

Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
2.	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans und Beschreibung des Plangebiets	5
3.	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	8
4.	Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans	9
5.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, Methodik, Quellen sowie Schutzgebiete (BNatSchG) und Schutzausweisungen	13
6.	Darstellung der in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind	16
7.	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	17
8.	Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden	18
8.1	Schutzgut Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit	18
8.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz	19
8.3	Schutzgut Boden	20
8.4	Schutzgut Fläche	21
8.5	Schutzgut Wasser	22
8.6	Schutzgut Klima / Luft	22
8.7	Schutzgut Ortsbild / Erholung	23
8.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	23
8.9	Wechselwirkungen	24
9.	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen	25
10.	Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung	27
10.1	Schutzgut Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit	27
10.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz	30
10.3	Schutzgut Fläche / Boden und Wasser	37
10.4	Schutzgut Klima	38
10.5	Schutzgut Ortsbild	38
10.6	Schutzgut Erholung (hier im Sinne einer extensiven u. naturgebundenen Erholung)	39
10.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	39

Umweltbericht

11.	Eingriff- / Kompensationsbilanz	40
12.	Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen (Vermeidung, Verminderung und Ausgleich)	40
13.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose)	43
14.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	43
15.	Aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben zu erwartende schwere Unfälle oder Katastrophen	44
16.	Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	44
17.	Auswirkungen auf besonders geschützte, streng geschützte Arten und Europäische Vogelarten	44
18.	Zusätzliche Angaben	44
18.1	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	44
18.2	Referenzlisten der Quellen und Hinweise auf Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen	45
19.	Allgemeinverständliche nichttechnische Zusammenfassung	46

Umweltbericht

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes für die zu untersuchenden Schutzgüter und deren Berücksichtigung	13
Tab. 2	Prüfung des Vorhandenseins von Schutzgebieten gem. BNatSchG und WHG im Geltungsbereich	15
Tab. 3	Bestandsbewertung und Prognose der planungsbedingten Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter	48

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337 „Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“	6
Abb. 2	Übersichtslageplan mit Geltungsbereich, hier des Vorhabens- und Erschließungsplans (blau gestrichelt)	7
Abb. 3	Ablagerungsstelle Koblenz, Garten Herlet, Nagelsgasse“ Reg.-Nr. 111 00 000-0363, Untergliederung des Bodenschutzkataster in zwei Teilbereiche	21
Abb. 4	Kartendarstellung „Erhaltenswerte Pflanzenarten und Strukturen im Garten Herlet; Quelle Kartierung D. Killmann & E. Fischer 2022-2023“ hier überlagert mit der geplanten Unterbauung (rot gestrichelt) und Überbauung (schwarz gestrichelt) des Vorhabens	36

Umweltbericht

1. Einleitung

Für die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu beachtenden Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist auf Grundlage des § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung vorzunehmen.

Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der potenziell erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans. Diese Beschreibung und Bewertung erfolgt im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes.

2. Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans und Beschreibung des Plangebiets

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 mit insgesamt ca. 300 Betten zu realisieren.

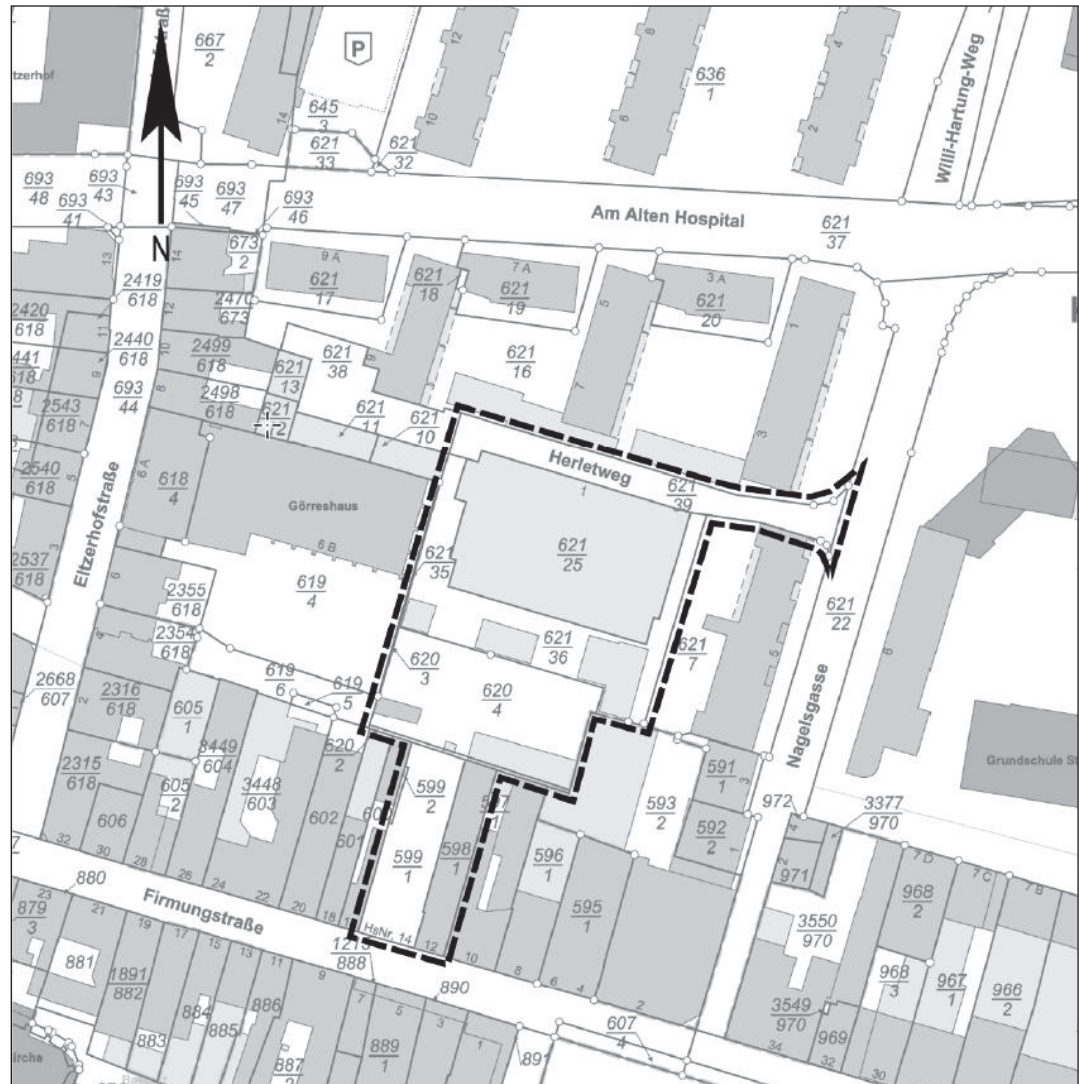
Dabei soll der Baukörper in der Firmungstraße mit dem Baukörper im Bereich des Hochbunkers durch eine Glasstegkonstruktion über den Garten Herlet (städtisches Grundstück 620/4) oberirdisch sowie zum Teil mittels einer Tiefgarage unterirdisch (als Unterbauung einer Teilfläche des Garten Herlet (städtisches Grundstück 620/4) verbunden werden.

Die Stadt Koblenz hat auf Antrag des Vorhabenträgers im Rahmen der Stadtrats-sitzung vom 07.05.2020 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 337 „Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“ gefasst.

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

Umweltbericht



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

Das Plangebiet bildet den südlichen Abschluss eines innerstädtisch typischen "Bau-blocks", der durch die Straßen Firmungstraße im Süden, Eltzerhofstraße 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. 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 (Naherholungs- und „GenerationenSchulGarten“) und im Wesentlichen die Freiflächenbereiche des Geschosswohnungsbaus nördlich des Herletweg stellen quantitativ und qualitativ für das Quartier bedeutende öffentliche Grünflächen dar.

Umweltbericht

Ansonsten ist das Plangebiet vollständig baulich genutzt bzw. versiegelt. Unbefestigte, begrünte Flächen bzw. Grünstrukturen sind - mit Ausnahme von Ansätzen von Fassadenbegrünungsmaßnahmen am bestehenden Hochbunker und auf dem Nachbargrundstück stockende, aber an die östliche Bunkerfassade direkt angrenzende und baulich betroffene Eibengehölze sowie Ruderalfluren auf Bauschutt im Bereich der Baulücke Firmungstraße - im sonstigen Vorhabenbereich nicht vorhanden.



Abb. 2 Übersichtslageplan mit Geltungsbereich, hier des Vorhabens- und Erschließungsplans (blau gestrichelt)

Umweltbericht

3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,4 ha liegt in innerstädtischer Lage. Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Straße Herletweg besitzt eine Fläche von ca. 460 m². Diese Fläche ist im Bestand bereits vollständig versiegelt, als öffentliche Straße bereits gewidmet und wird planungsrechtlich nicht verändert.

Das nördliche Baugrundstück (ca. 1.990 m²) des geplanten Hotels im Bereich des Herletweg ist großflächig durch einen massiven Baukörper (Hochbunker) aktuell bebaut. Weitere bauliche Anlagen befinden sich in diesem Bereich in Form von Garagen. Die sonstigen Nebenflächen (Zufahrtsbereich der Garagen) sind ebenfalls vollständig versiegelt. Begrünte Flächen bzw. Grünstrukturen sind – mit Ausnahme von Ansätzen von Fassadenbegrünungsmaßnahmen am bestehenden Hochbunker – in diesem Bereich nicht vorhanden. Entsprechend der aktuellen Vorhabenplanung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese darf durch die in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen¹ bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 überschritten werden. Das südliche Baugrundstück des geplanten Hotels im Bereich der Firmungstraße (ca. 670 m²) war historisch vollständig bebaut. Ein Teilbereich des Baugrundstücks stellt seit längerem eine Baulücke dar. Im Bauschutt bzw. oberhalb der verbleibenden Kellergeschosse entwickeln sich mittlerweile Ansätze einer Ruderalvegetation. Ein natürlicher Oberboden ist hier aber nicht vorhanden. Auch dieser Bereich ist somit als vollständig baulich genutzt bzw. versiegelt zu beurteilen. Der B-Plan setzt in diesem Bereich gemäß dem Bestand und der aktuellen Vorhabenplanung eine gebietstypische Grundflächenzahl (Kerngebiet) von 1,0 fest.

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und zwischen den o.a. Hotelbaugrundstücken befindet sich weiterhin der Garten Herlet. Dieser wird gemäß aktueller Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Der östliche Gartenbereich ist überwiegend durch Grünflächen (u.a. verschiedene Beete, zwei große Schwarzpappeln, naturnah angelegtes Stillgewässer bzw. Folienteich) und einem umlaufenden Weg geprägt. Im westlichen Gartenbereich sind keine größeren Gehölze vorhanden. Neben Beeten und einer Garten-Pergola befinden sich hier größere befestigte Freiflächen (Platzfläche mit Sitzmöglichkeiten etc.). Die Fläche des Garten Herlet beträgt insgesamt ca. 670 m². Von dieser öffentlichen Grünfläche sollen ca. 370 m² (ca. 55 %) im zentralen Gartenbereich durch die geplante Tiefgarage unterbaut werden. In diesem Bereich geht der in Teilbereichen noch vorhandene und historisch weitgehend ungestörte und unversiegelte Boden des Gartens dauerhaft verloren. Gemäß textlichen Festsetzungen ist im Bereich dieser Unterbauung eine Oberbodenüberdeckung mit mindestens 80 cm Oberboden nach Fertigstellung der Tiefgarage sicherzustellen. Somit werden die vorher vorhandenen Bodenfunktionen (u.a. Filter-, Versickerungs-, Puffer-, Lebensraum- und Standortfunktion im Sinne einer gärtnerischen Nutzung) zwar wieder hergestellt werden, aber aufgrund der Unterbauung können die o.a. Bodenfunktionen im Vergleich zum Status Quo sicherlich nicht gleichwertig wieder erreicht werden.

¹ Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

Umweltbericht

Westlich der geplanten Unterbauung soll dieser Gartenteilbereich temporär als Baustelleneinrichtungsfläche fungieren. Dieser Gartenbereich umfasst eine Fläche von 185 m² und ist aktuell bereits großflächig versiegelt (Platzfläche mit Sitzmöglichkeiten). Bei Durchführung von geeigneten Bodenschutzmaßnahmen wären hier die Inanspruchnahme von Grund und Boden rein temporärer Natur und somit in der vorherigen Qualität und Funktion wieder herstellbar. Nach Abschluss der Bauarbeiten sollen die o.a. bauzeitlich in Anspruch genommenen Gartenbereiche funktional (hier als Gartenbiotop zur Naherholung und als außerschulischer Lernort „GenerationenSchulGarten“) zumindest gleichwertig zum aktuellen Zustand - wiederhergestellt werden.

4. Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans

Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist dieser u.a. nicht an die Baugebietskategorien der BauNVO gebunden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung im Vorhabenbereich eine Hotelnutzung fest. Hierunter fällt die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Tagungs- und Konferenzräume, Schank- und Speisewirtschaften, oberirdische und unterirdische Stellplätze (Tiefgarage) und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 (3) Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Demnach sind in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag die Vorhabenpläne planungsrechtlich ebenfalls bindend.

Der Garten Herlet wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und die Straße Herletweg wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum einen über die jeweils zulässige Höhe von baulichen Anlagen mittels Trauf-, First- oder Attikahöhe als zwingend oder als Höchstmaß in m ü. NHN und über die maximal zulässige Grundflächen- und Geschossflächenzahl festgesetzt. Weiterhin erfolgen Regelungen bzgl. der zulässigen Geschossigkeit. Hierdurch werden die städtebaulichen Ziele (insb. architektonisch geschlossenes und einheitliches Fassaden- und Straßenbild im Bereich der Firmungstraße, eine Abstaffelung des südlichen Baukörpers zum Garten Herlet orientierten, rückwärtigen Bereich der Firmungstraße und eine differenzierte, allseitige Abstaffelung und Auflockerung des nördlichen Baukörpers im Bereich des Herletweg, Erhaltung des Bunkersockelbereichs als Zeitzeugnis für die Öffentlichkeit) gesichert.

Das hohe Maß der zulässig erklärten baulichen Nutzung wird begründet im Hinblick auf eine erforderliche Belebung und Attraktivierung der Firmungstraße und die notwendige Wirtschaftlichkeit von Investitions- und Baumaßnahmen, die zur Behebung eines erheblichen städtebaulichen Missstandes erforderlich ist. Auch ist das hohe Maß der baulichen Nutzung im Quartiersbestand bereits vorhanden und auch für eine zentrale Innenstadtlage typisch. 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 bzw. begründen das verfolgte Maß der Bebauung und deren zulässige Nutzung.

Umweltbericht

Erklärtes Planungsziel ist weiterhin, dass die öffentliche Grünfläche „Herletgarten“ mit der Zweckbestimmung Parkanlage weiterhin 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 m¹ über aktueller Geländeoberfläche des Gartens festgesetzt. Hierdurch sollen planungsrechtlich die Belange der öffentlichen Gartenfläche (Vermeidung einer visuellen und funktional relevanten Beeinträchtigung und Vermeidung von Eingriffen in wertvollen Gehölzstrukturen) angemessen berücksichtigt werden.

Als maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wurde für den Vorhabenbereich südlich des Herletweg eine GFZ von 3,0 und für den Vorhabenbereich nördlich der Firmungstraße eine GFZ von 3,5 in der Planurkunde und den textlichen Festsetzungen festgesetzt. Auch wenn die BauNVO und die in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen 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. Die Zulässigkeit einer GFZ von 3,5 im Bereich der Firmungstraße führt zweifelsohne zu einer erhöhten baulichen Dichte.

Insbesondere zum städtebaulich und nutzungsbezogen empfindlichen Blockinnenbereich (hier Garten Herlet und in den oberen Geschossen zum Blockinnenbereich hin orientierte Wohnnutzungen) erfolgte im bisherigen Verfahren bereits (im Vergleich zu den ursprünglichen Vorhabenplänen) eine erhebliche Baukörpervolumenrücknahme und Rückstaffelung des hier geplanten Gebäudes (Reduzierung um zwei Geschosse im Gebäudebereich Firmungstraße). Planungsbedingte und zusätzliche erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt (hier Wohnnutzung / menschliche Gesundheit) anhand einer erhöhten baulichen Dichte (durch Erhöhung der GFZ bzw. des Baukörpervolumens) liegen gemäß vorliegenden Gutachten (Schalltechnisches Gutachten² und Verschattungsstudie³) nicht vor. Auch denkbare klimatische Auswirkungen können im Vergleich zum aktuellen Zustand sicher ausgeschlossen werden.

Weiterhin wird im Rahmen des Bebauungsplans aufgrund des bereits im Bestand vorliegenden „intensiven innerstädtischen Überwärmungsbereichs“ sowie als „ausgleichende“ Maßnahme eine vollflächige Dachbegrünung (mit Ausnahme von

¹ Hier für den Großteil des Verbindungsstegs

² Schalltechnisches Gutachten für eine geplante Hotelanlage im Bereich des Hochbunkers und der Firmungstraße; 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

Umweltbericht

technische Dachaufbauten, Glasüberdachungen und Dachterrassen, aber in einer flächig begrenzten Größe von bis zu 965 m²) vorgesehen und entsprechend festgesetzt. Weiterhin sind ergänzend vertikale, flächige Fassaden- / Steg- / Mauerbegrünungsmaßnahmen auf mindestens (insgesamt) 50 m² gemäß den hierzu festgeschriebenen qualitativen Begrünungsanforderungen herzustellen. Die hiermit verbundenen Wohlfahrtswirkungen (Staub- und Schadstofffilterung der Luft, Minderung der Versiegelungs- / Aufheizungseffekte, Biotopfunktion, Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung etc.) sowie visuelle Faktoren (Ausblick auf eine z.T. grüne Dach- / Fassadenlandschaft) dienen nicht nur den o.a. gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Vorhaben-gebiet und dessen Planumfeld, sondern vermeiden auch die ansonsten durch eine zu hohe bauliche Dichte zu befürchtenden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

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.

Auf Basis der im Verfahren erfolgten Abstimmungen mit der Unteren Denkmalbehörde bzgl. der Themen Dachform, Trauf- und Firsthöhen und Gestaltung von Fassaden und Dächern hinsichtlich Materialität und Farbigkeit sowie Fenstergrößen und Fensterformaten wurde die Dachlandschaft des Vorhabens hinsichtlich der geplanten Dachaufbauten optimiert und reduziert. In den textlichen Festsetzungen der Entwurfsfassung 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 werden 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 wird empfohlen, sich an die Farbfächer des „Leitfadens Baukultur“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.

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

Umweltbericht

Die in Kapitel 5 des Fachbeitrags Artenschutz (s. Grundlagen der Begründung) 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.

Zu folgenden Themen sind dort umfassende Anforderungen aufgeführt: Ökologische Baubegleitung, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF), Maßgaben zur Baufeldfreimachung und Gebäuderückbau, Vermeidung von Vogelschlag und insektenfreundliche Beleuchtung von Außenfassaden.

Weiterhin sind zur Thematik Wasserwirtschaft folgende Regelungen 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 (siehe Dachbegrünung, Oberbodenabdeckung der Tiefgarage und wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung)
 - b. Rückhaltung und weitgehende Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers auf begrünten Dachflächen (siehe Dachbegrünung)
 - c. Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone auf dem Baugrundstück (siehe Dachbegrünung und wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung)
 - d. Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung und/ oder Zuleitung zu Baumstandorten zur Versickerung/ Bewässerung über Baumrigolen.
- Empfehlung zur Anlage von Baumrigolen bei Neupflanzungen
- Verpflichtung zur Erstellung eines Regenwasser-Bewirtschaftungskonzepts

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird bezüglich der nicht umweltrelevanten Festsetzungen auf die Planurkunde (zeichnerische Festsetzungen), die textlichen Festsetzungen und die Planbegründung verwiesen.

Umweltbericht

5. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, Methodik, Quellen sowie Schutzgebiete (BNatSchG) und Schutzausweisungen

Die Ziele des Umweltschutzes als Umschreibung der jeweils zu beachtenden Belange wurden insbesondere den übergeordneten Planungen, einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sowie den sonstigen Vorschriften und Regelwerken entnommen. Die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange werden im vorliegenden Umweltbericht gemäß Anlage 1 BauGB dargelegt. Bei den zu untersuchenden und zu bewertenden Umweltbelangen sind im Rahmen der Umweltprüfung folgende Fachgesetze zu beachten:

Tab. 1 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes für die zu untersuchenden Schutzgüter und deren Berücksichtigung

Schutzgut	fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes
Mensch / Gesundheit	– Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inklusive Verordnungen – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
Berücksichtigung	– Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung – Erstellung einer Belichtungs- und Verschattungsstudie – s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans
Pflanzen und Tiere/ biologische Vielfalt	– Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) im Hinblick auf streng geschützte Arten – Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG RLP)
Berücksichtigung	– Erstellung eines Fachbeitrags Artenschutz, Auswertung Kartierungs-Dokumentation Universität Koblenz – S. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans
Boden	– Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) – Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG RLP)
Berücksichtigung	– s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans
Fläche	– Baugesetzbuch (BauGB)
Berücksichtigung	– Der Vorrang der Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von zusätzlichen Außenbereichsflächen, das Gebot zur vorrangigen Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie von Nachverdichtungspotenzialen wird gemäß § 1a BauGB beachtet. – s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans
Wasser	– Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – Landeswassergesetz (LWG RLP)
Berücksichtigung	– Keine Versickerung und keine Einleitung in einen Vorfluter gemäß WHG möglich. Ordnungsgemäße Entsorgung über die kommunale Entwässerungskanalisation. Retentionsraumschaffung durch Dachbegrünung, Festsetzungen zu wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung und Hinweis zur Brauchwassernutzung – s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans

Umweltbericht

Klima / Luft	– Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) – Landesklimaschutzgesetz (LKSG RLP) – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)
Berücksichtigung	– Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung – Erstellung einer Verschattungsstudie, s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans
Landschaft	– Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG RLP)
Berücksichtigung	– Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens soll im Bereich des Garten Herlet noch eine vertiefende, natur- und artenschutzfachliche Bewertung im Frühjahr 2021 vorgenommen werden.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	– Denkmalschutzgesetz (DSchG RLP)
Berücksichtigung	– Abstimmung mit der Unteren Denkmalpflegebehörde, der GDKE und der Stadtverwaltung unter Beteiligung der Architekten des Vorhabenträgers. – s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans

"Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen."¹

Die Ermittlung der Belange und die Bewertung der planungsbedingten Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ auf Basis von gutachterlichen Erfahrungswerten, den örtlichen Begehungen und den im Verfahren erstellten Fachgutachten.

Die Wirkfaktoren der vorliegenden Planänderungen sowie deren potenzielle Auswirkungen sind aber generell bekannt bzw. i.V. mit den o.a. Gutachten hinreichend abschätzbar. Die Datenbasis ist zum aktuellen Verfahrensstand als ausreichend zu beurteilen.

Aufgrund der potenziell höheren ökologischen Wertigkeit des Garten Herlet als Lebensraum für seltene und bedrohte Tier- und Pflanzenarten wurde im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens eine vertiefende, gutachterliche natur- und artenschutzfachliche Bewertung² vorgenommen. Untersuchungsumfang und -tiefe der gutachterlichen Bewertung sowie die Bewertungsergebnisse und die planungsrelevanten Maßnahmen wurden mit dem Sachgebiet Landschaftsplanung der Stadt Koblenz und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

¹ Auszug § 2 (4) BauGB

² Hochbunker Nagelgasse / Herletweg – Hotel Firmungstraße, Fachbeitrag Artenschutz, Sweco GmbH, Koblenz, 28.07.2021, s. Grundlagen der Begründung

Umweltbericht

**Schutzgebiete (BNatSchG) und Schutzausweisungen
 (Schutzgebiete gem. §§ 7, 23 – 30, 32 BNatSchG und §§ 51, 53, 76 WHG)**

Gebietskategorie Gebiete vorhanden	Gebiete vorhanden	
	ja	nein
Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG		X
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		X
Nationalparke, Nationale Naturmonumente gem. § 24 BNatSchG		X
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		X
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG		X
Naturparke gem. § 27 BNatSchG		X
Naturdenkmäler gem. § 28 BNatSchG x		X
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		X
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		X
Biotopkataster RLP		X
Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG		X
Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 WHG		X
Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG		X

Tab. 2 Prüfung des Vorhandenseins von Schutzgebieten gem. BNatSchG und WHG im Geltungsbereich

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bzgl. Schutzgebiete (BNatSchG) und Schutzausweisungen:

Hier kein Erfordernis, da keine Schutzgebiete (BNatSchG) und Schutzausweisungen vorliegen.

6. Darstellung der in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)

Das Plangebiet wird hier vom Plansymbol Oberzentrum überlagert. Der umgebende Bereich ist als "Siedlungsfläche Wohnen", z.T. als "Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe" in der Plankarte des regionalen Raumordnungsplans gekennzeichnet. Die Stadt Koblenz befindet sich 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

Im Plangebiet ist zudem ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion ausgewiesen. In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion nach Grundsatz G 74 zu Kapitel 2.1.3.3 „Klima und Reinhaltung der Luft“ des RROP sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden;
- für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden;
- Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden werden und
- für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.

Dem Grundsatz ist Rechnung zu tragen, indem dazu entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden und den Untersuchungsergebnissen in der weiteren Planung Rechnung getragen wird.

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes aus den Fachplänen:

Aufgrund der Plangebietsgröße (0,4 ha), der vorhandenen Bestandsbebauung und Nutzung sowie der vorliegenden hohen Versiegelungsrate und angesichts der geplanten Wiederherstellung des Garten Herlet wurde aufgrund der örtlichen Verhältnisse von einer gutachterlichen Klimauntersuchung abgesehen. Nichtsdestotrotz wurden Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Verbesserung der klimatischen Situation (u.a. Dach- und Fassadenbegrünung) planerisch betrachtet und festgesetzt.

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

Umweltbericht

Landschaftsplan 2007

Der Landschaftsplan der Stadt Koblenz stellt die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Folgende Themenkarten wurden ausgewertet:

- **Karte 1** des Landschaftsplanes Koblenz „Bestand Biotoptypen“, Darstellung der Bestandssituation: Kerngebiet, Innenstadt, inkl. innerstädtische Plätze (S 31) und Freizeitgartenanlage, aufgegeben brachgefallen (S52n3)
- **Karte 6** „Pflanzen und Tiere, schützenswerte Biotope/ Biotopkomplexe und faunistische Funktionsbeziehungen“: keine Eintragung im Bereich des Geltungsbereiches
- **Karte 9** „Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen“: Lage im Kernbereich UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal
- **Karte 8** „Raumbezogene landespflegerische Entwicklungsziele“ für die Innenstadt: Erhalt von alten Baumbeständen und vorhandenen Grün- und Freiflächen, Erhalt und Entwicklung von Strukturen/ Nischen für gebäudebewohnende Tierarten, Optimierung vorhandener Grünstrukturen, Erhöhung der Durchgrünung, Verbesserung des Innenstadtklimas durch Reduzierung der Versiegelung, Vernetzung der erholungswirksamen Flächen

Berücksichtigung der Ziele des Landschaftsplanes:

Die den Planungs- und Vorhabenzielen nicht widersprechenden landespflegerischen Entwicklungsziele wurden berücksichtigt (Erhalt von alten Baumbeständen und vorhandenen Grün- und Freiflächen, Erhöhung der Durchgrünung u. Verbesserung des Innenstadtklimas, hier durch Dach- und Fassadenbegrünung), s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans.

7. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Vermeidung und Minderung von Lärm-Emissionen sind planungsbedingt im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung behandelt worden. Ein weitergehender Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht auf Basis dieses Gutachtens nicht.

Ein ordnungsgemäßer Umgang mit den im Plangebiet anfallenden Haushalts- bzw. Gewerbeabfällen (hier Hotelnutzung) kann vorausgesetzt werden und ist somit nicht umwelterheblich.

Die Oberflächen- und Schmutzwasserentwässerung erfolgt ordnungsgemäß über die vorhandene öffentliche Kanalisation. Im Rahmen eines aufzustellenden Regenwassermanagementkonzepts werden wasserwirtschaftliche Belange umfassend beachtet.

Das Hotelvorhaben soll unter Berücksichtigung der zu diesem Zeitpunkt aktuellen Energieeinsparverordnung - unter Berücksichtigung der anteiligen Verwendung von erneuerbaren Energien - beantragt und errichtet werden.

Umweltbericht

8. Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden

8.1 Schutzgut Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit

Für das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktion als auch die Schadstoff- und Lärmbelastung relevant. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stehen nachfolgend im Fokus der Betrachtung "Schutzgut Mensch / Gesundheit". Erholungs- und Freizeitfunktionen des Plangebiets und dessen Umfeld werden hingegen innerhalb des Gliederungspunktes "Schutzgut Landschaft" als eigenständiger Aspekt behandelt.

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. Das Plangebiet bildet den südlichen Abschluss eines innerstädtisch typischen "Baublocks", der durch die Straßen Firmungstraße im Süden, Eltzerhofstraße 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 wieder hergestellt. Kennzeichnende Bestandteile solch einer städtischen Blockbebauung sind die umgebende Blockrandbebauung und ein oder mehrere Blockinnenbereiche. 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 Herletweg stellen quantitativ und qualitativ quartiersbedeutende Grünflächen dar.

Während im Bereich der Firmungstraße kerngebietstypische Nutzungen (Betriebe des Gaststättengewerbes und Einzelhandelsbetriebe) anzutreffen sind, finden sich in den darüber liegenden Geschossen Freiberufe und Wohnnutzungen, die das Planumfeld prägen. Im Bereich östlich des Bunkers (Nagelsgasse) und nördlich des Herletweg ist Geschosswohnungsbau mit entsprechender Wohnnutzung anzutreffen. Westlich des Herlet Gartens und des Bunkergebäudes wird das Planumfeld durch die Bebauung der Rheinischen Philharmonie (als bauliche Anlage für kulturelle Zwecke) geprägt.

Positive Wohnumfeldfaktoren im Sinne einer naturbezogenen Naherholung stellen im direkten Vorhabenbereich bzw. dessen Planumfeld der Garten Herlet als öffentliche Grünanlage sowie die Freiflächenbereiche des Geschosswohnungsbaus nördlich des Herletweg (außerhalb des Geltungsbereiches) und die Grünanlagen am Moselufer dar.

Die Wohnfunktion ist im Plangebiet selbst ist im Bereich der Firmungstraße aufgrund der baulichen Dichte und der Nordexposition der Außenwohnbereiche (hier Balkone) als „**gering - mittel**“ einzustufen (gegenwärtige Leistungsfähigkeit) ¹.

¹ Erläuterungen zur Bewertung: siehe Anlage 1

Umweltbericht

Im Bereich des Herletweg ist die Wohnfunktion aufgrund der relativ „störungsarmen“ Blockinnenlage (trotz Garagenhof des Geschosswohnungsbaus) und den o.a. südlich und nördlich angrenzenden Grünflächenbereichen sowie aufgrund der innerstädtischen zentralen Lage als „mittel-hoch“ zu bewerten.

8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Der eigentliche Vorhabenbereich (hier geplante Bebauung im Bereich der Firmungstraße und des Bunkergebäudes) ist bzw. war im Bereich der Baulücke Firmungstraße nahezu vollständig überbaut bzw. versiegelt. Eine Bewertung der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit entfällt daher bzw. der Bereich hat eine **geringe Bedeutung** bzgl. der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit / Biotoptypen.

Aus verschiedenen Teilen der Öffentlichkeit (u.a. in Zeitungsartikeln, Petitionen) und im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde für den Bereich der geplanten Unterbebauung des Garten Herlet auf eine **hohe ökologische Wertigkeit** als **Lebensraum für seltene und bedrohte Tierarten** hingewiesen.

(...). Er zeichnet sich vor allem durch ein vielfältiges Mosaik typischer urbaner Biotope aus. Dazu gehören zum Beispiel die reich mit Moosen und Farnen bewachsenen Natursteinmauern sowie artenreiche Pflanzen-Gesellschaften in den Mauerritzen des Gartens. Dort wachsen der Mauerrautenfarn, der Braunstielige Streifenfarn, das Echte Seidenmoos und das Gelbliche Seidenmoos. Daneben sind blütenreiche Wildkraut-Gesellschaften am Rand der Beete anzutreffen. So wächst dort der Weiße Gänsefuß, die Dürnwurz, der Schwarze Nachtschatten oder auch die Zaunrübe. Ebenfalls bemerkenswert und für die Insektenfauna von großer Bedeutung sind die in den Beeten gepflanzten Stauden und ihre Begleitflora. Sie dienen dem Erhalt der Insektenvielfalt.

*Bei einer zweistündigen Begehung des Gartens im August 2020 konnten bereits etwa 100 Wildpflanzenarten nachgewiesen werden. Besonders bemerkenswert ist das Vorkommen der Schwarzpappel *Populus nigra*, die bundesweit gefährdet ist. Die einzigen weiteren reinen Schwarzpappel-Populationen zwischen Bonn und Koblenz befinden sich auf der Insel Nonnenwerth und auf dem Narnedyer Werth. Bei allen anderen Pappeln handelt es sich um Exemplare der Kanadischen Hybridpappel.*

Darüber hinaus ist auch die Fauna beachtlich: Zahlreiche Wildbienen, die fast alle geschützt sind, nisten in den aufgestellten Wildbienenkästen. Mehrere Libellenarten, von denen alle geschützt sind, konnten am Garten-Teich gesichtet werden. Der Garten Herlet ist auch ein wichtiges Revier für Fledermäuse, zum Beispiel für die Zwergfledermaus. Diese Art ist auf Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelistet und daher europaweit besonders geschützt.“¹

Aufgrund der ökologischen Wertigkeit des Garten Herlet als Lebensraum für seltene und bedrohte Tier- und Pflanzenarten wurde im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens eine vertiefende, gutachterliche natur- und artenschutzfachliche Bewertung² vorgenommen. Untersuchungsumfang und -tiefe der gutachterlichen Bewertung sowie die Bewertungsergebnisse und die planungsrelevanten Maßnahmen wurden mit dem Sachgebiet Landschaftsplanung der Stadt Koblenz und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Weiterhin fand in der Sitzung des Stadtrates vom 25.05.2023 eine Sachverständigenanhörung mit Erörterungen zum Garten Herlet statt. Die Ergebnisse der Bestanderhebung und der Sachver-

¹ <https://www.lebendiges-koblenz.de/Koblenz-Koblenz-von-A-Z-Page-Garten-Herlet-Id-52.html>
(Stand 24.11.2020)

² Hochbunker Nagelgasse / Herletweg – Hotel Firmungstraße, Fachbeitrag Artenschutz, Sweco GmbH, Koblenz, 28.07.2021, s. Grundlagen der Begründung

Umweltbericht

ständigenanhörung sind in Auszügen in Kapitel 10 „Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung“, hier Unterpunkt 10.2 „Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz“ wiedergegeben.

Dem Garten Herlet wird bzgl. der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit aufgrund der im Rahmen der Sachverständigenanhörung und im Verfahren selbst getätigten Hinweise und der Ergebnisse des Fachbeitrags Artenschutz eine **„hohe“** Bedeutung bzgl. des Schutzgutes Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz zugemessen.

8.3 Schutzgut Boden

Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Straße Herletweg ist im Bestand bereits vollständig versiegelt, als öffentliche Straße bereits gewidmet und wird planungsrechtlich nicht verändert. Das nördliche Baugrundstück des geplanten Hotels im Bereich des Herletweg ist großflächig durch einen massiven Baukörper (Hochbunker) aktuell bebaut. Weitere bauliche Anlagen befinden sich in diesem Bereich in Form von Garagen. Die sonstigen Nebenflächen (Zufahrtsbereich der Garagen) sind ebenfalls vollständig versiegelt. Das südliche Baugrundstück des geplanten Hotels im Bereich der Firmungstraße war historisch vollständig bebaut und stellt seit längerem eine Baulücke dar. In den oben dargestellten Teilbereichen befinden sich keine natürlich anstehenden Böden, die Fläche ist überbaut bzw. versiegelt. Diesen Bereichen werden bzgl. der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit eine **„geringe“ bzw. „keine“** Bedeutung bzgl. des Schutzgutes Boden zugemessen. Es ist Teil einer zu 100 % versiegelten Innenstadtlage.

Zwischen den o.a. Hotelbaugrundstücken befindet sich der Garten Herlet. Der östliche Gartenbereich ist überwiegend durch Grünflächen (u.a. verschiedene Beete, zwei große Schwarzpappeln, naturnah angelegtes Stillgewässer bzw. Folienteich) und einem umlaufenden Weg geprägt. Im westlichen Gartenbereich sind keine größeren Gehölze vorhanden. Neben Beeten, einer Garten-Pergola befinden sich hier größere befestigte Freiflächen (Platzfläche mit Sitzmöglichkeiten etc.). Im Gartenbereich befinden sich noch zum Teil noch potenziell ungestörte, natürlich anstehende Böden, die aber historisch gärtnerisch genutzt wurden. Diesen potenziell ungestörten Bereichen werden bzgl. der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit eine **„hohe“** Bedeutung bzgl. des Schutzgutes Boden zugemessen.

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.

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.

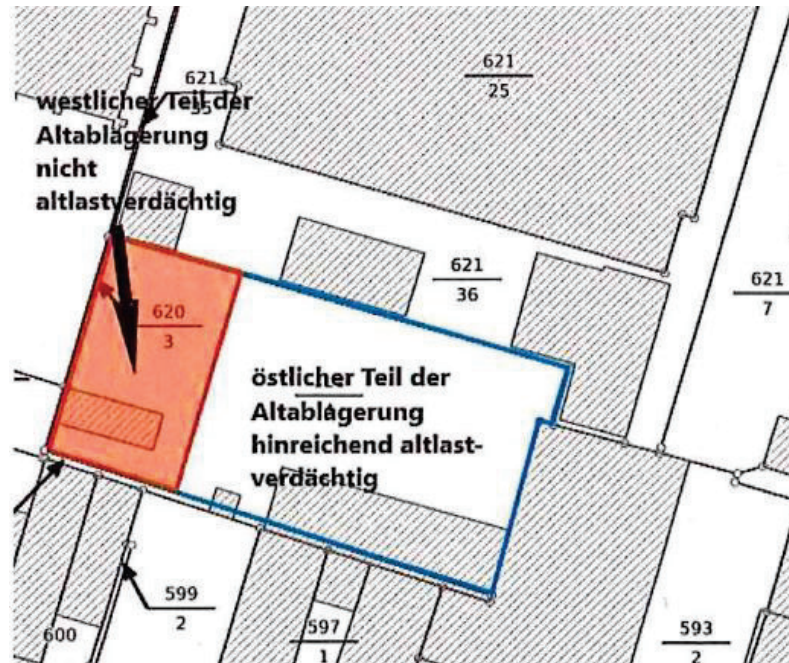


Abb. 3 Ablagerungsstelle Koblenz, Garten Herlet, Nagelsgasse“ Reg.-Nr. 111 00 000-0363, Untergliederung des Bodenschutzkataster in zwei Teilbereiche

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.

Diesen potenziell gestörten und belasteten Bodenbereichen wird bzgl. der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit eine „**geringe - mittlere**“ Bedeutung bzgl. des Schutzgutes Boden zugemessen.

8.4 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche beinhaltet den Flächenverbrauch bzw. die Flächeninanspruchnahme insbesondere durch Bebauung und Versiegelung. Laut § 1a Absatz 2 des BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z.B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen vorgenommen werden.

Im vorliegenden Geltungsbereich erfolgt die Planung der neuen (oberirdischen) Bebauung auf bereits bebauten und versiegelten Flächen, ein Flächenverbrauch entsteht nicht. Die durch die Tiefgarage unterbauten Flächen sollen in ihrer bisherigen Funktion wieder hergestellt werden. Da mit der Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Nachverdichtung zur Vermeidung bzw. Beseitigung von städtebaulichen Missständen beabsichtigt wird, ist die gegenwärtige Leistungsfähigkeit mit „**mittel – hoch**“ zu bewerten.

Umweltbericht

8.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet ist Teil der Grundwasserlandschaft "Quartäre und pliozäne Sedimente", die wie folgt charakterisiert ist: Die Grundwasserüberdeckung ist ungünstig, die Grundwasserneubildung beträgt 95 mm/a.¹ Die überbauten und versiegelten Bereiche tragen nicht zur Grundwasserneubildung bei. Diesen Bereichen werden bzgl. der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit eine „**geringe**“ bzw. „**keine**“ Bedeutung zugemessen.

Der Grundwasserspiegel im Bereich des Garten Herlet steht im direkten Zusammenhang bzw. korrespondiert mit dem Wasserstand des Rheins. Bei Mittelwasser ist im Bereich des Garten Herlet ein Grundwasserspiegel von ca. 59,60 m. ü. NHN zu erwarten. Die Geländehöhen im Garten Herlet liegen in einem Bereich von rd. 68 Meter. Der mittlere Grundwasserstand liegt somit ca. 8 Meter unterhalb des Geländes. Der Grundwasserstand im Garten Herlet ist wie in großen Teilen der Kernstadt vom Wasserstand des Rheins abhängig und wird somit nicht von dem hier lokal versickerten Regenwasser bestimmt.

Im Bereich des Garten Herlet befinden sich potenziell noch zum Teil ungestörte, natürlich anstehende Böden, die zum Großteil gärtnerisch genutzt werden. Diesen Bereichen werden bzgl. der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit aufgrund der relativ geringen Flächengröße und der zuvor dargestellten Grundwassersituation eine „**mittlere**“ Bedeutung bzgl. des Schutzgutes Wasser zugemessen.

8.6 Schutzgut Klima / Luft

Der Großraum Rheinland-Pfalz liegt im Übergangsbereich zwischen dem ozeanisch geprägten Klima im Westen und dem Kontinentalklima Osteuropas. Das B-Plangebiet mit naturräumlicher Lage innerhalb des Mittelrheinischen Beckens ist durch die folgenden klimatisch wirksamen Faktoren gekennzeichnet:

- jährliche Durchschnittstemperatur von 10,8°C
- jährliche Niederschlagsmenge von 674 mm
- vorherrschende Westwinde
- Kältester Monat ist mit einer Temperatur von 2,7°C der Januar
- wärmster Monat der Juli mit einem Schnitt von 19,5°C
- Hitzerekord bei 39,4°C

Den bebauten Bereichen im Plangebiet wird bzgl. der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit 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 durch siedlungsbedingte Emissionen vorbelastet.

Dem Garten Herlet wird eine „**mittlere**“ Bedeutung bzgl. des Schutzgutes Klima / Lufthygiene zugemessen, da die vorhandenen Grünstrukturen zur Frischluft und

¹ geoexplorer-wasser.rlp.de

Umweltbericht

zur Minderung der Aufheizungseffekte (Verdunstungskühlung) stadtklimatisch positiv beitragen, aufgrund der Flächengröße sich diese Effekte aber lokal auf den Blockinnenbereich beschränkt auswirken.

8.7 Schutzgut Ortsbild / Erholung

Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Ortsbildes wird im Bereich der Firmungstraße aufgrund der Ausprägung des aktuellen Gebäudebestandes / des öffentlichen Raumes, der Ausgestaltung als Fußgängerzone und angesichts der erheblichen visuellen Beeinträchtigung durch die seit Jahren vorhandene Baulücke noch mit „mittel“ bewertet, besitzt aber **potenziell eine „hohe“** Bedeutung.

Der Bereich am Herletweg ist durch das großformatige Bunkergebäude und die Garagenanlagen des Geschosswohnungsbaus geprägt. Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Ortsbildes wird in diesem Bereich mit „**gering**“ bewertet.

Der Bereich des Garten Herlet hingegen stellt insbesondere aufgrund der diesen umgebenden historischen Bruchsteinmauern und der aktuellen Ausprägung einen eigenständigen „Landschafts- bzw. Ortsbildraum“ dar. Die offene und visuell abwechslungsreiche Gestaltung der Garten-/ Parkanlage wird trotz der Insellage innerhalb eines Baublocks mit den entsprechenden Blickbezügen auf die zum Teil architektonisch / visuell wenig attraktive Randbebauung im Bereich der Firmungstraße hinsichtlich der Bewertungskriterien **Vielfalt** (Diversität an Nutzungs- und Lebensformen, an erlebniswirksamen baulichen und natürlichen Strukturelementen), **Eigenart** (u.a. optisch-ästhetischer Eindruck und charakteristische Nutzungsweise) und **Schönheit** (harmonische Wirkung der Gartenanlage auf den Betrachter) immer noch mit „**hoch**“ bewertet.

Der Garten Herlet (Naherholung- und „GenerationenSchulGarten“) und im Wesentlichen die Freiflächenbereiche des Geschosswohnungsbaus nördlich des Herletweg (außerhalb des Plangebiets) stellen quantitativ und qualitativ für das Quartier bedeutende öffentliche Grünflächen dar. Die Funktion des Garten Herlet wird für die quartiersbezogene Naherholung sowie als Lernort für die außerschulische Umweltbildung als „**hoch**“ bewertet.

8.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Umfeld des Vorhabens (Firmung- und Eltzerhofstraße) befinden sich gemäß „Denkmalverzeichnis Kreisfreie Stadt Koblenz“ eine Vielzahl an Kulturdenkmälern¹. 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 Firmungstraße 2. Gemäß § 4 DSchG RLP gilt für das Bauvorhaben der Umgebungsschutz und die zuständigen Denkmalbehörden sind hinzuzuziehen.

¹ <http://denkmallisten.gdke-rlp.de/Koblenz.pdf> (Stand 10.12.2020). Hinweis: Der Schutz der unbeweglichen Kulturdenkmäler entsteht bereits durch das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen des § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig, d.h. auch Objekte, die nicht in der Denkmalliste verzeichnet sind, können Denkmäler sein.

Umweltbericht

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 und des im Umfeld vorhandenen Gebäudebestandes werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Weltkulturerbe und die o.a. Kulturdenkmäler erwartet.

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.

Das Grundstück des Garten Herlet gehörte nach Darstellungen des Eigenbetrieb Grünflächen- und Bestattungswesen der Stadt Koblenz, vom 15. Jhd. bis Ende des 19. Jhd. zum „Eltz-Kempenicher Hof“ und ist in alten Plänen als „Weinberg“ oder „Garten“ ausgewiesen. Auch nach dem Verkauf der Eltz'schen Besitztümer blieb die Fläche kontinuierlich Gartenland, bis die letzte Besitzerin, Frau Agnes Herlet, den Garten im Jahr 1980 der Stadt Koblenz geschenkt hat. Nach deren Bewertung handele es sich damit wahrscheinlich um die einzige Fläche im Zentrum der Koblenzer Altstadt, die niemals bebaut war.¹

Auch wenn der Garten Herlet in seiner aktuellen Ausprägung keine historische Gartenanlage darstellt und keinen gesetzlichen Schutzstatus nach dem Denkmalschutzgesetz besitzt, so besitzt dieses Gartengrundstück trotzdem eine geschichtliche Bedeutung im Sinne des Kulturgutbegriffes. Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Gartens wird (bezogen auf die lokale Ebene der Altstadt) mit einer „**hohen**“ Bedeutung eingestuft.

8.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind die vielfältigen Beziehungen zwischen den o.a. Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Fläche / Boden, Luft, Klima und Landschaft. Unter dem Begriff Wechselwirkungen soll eine medienübergreifende Betrachtung der o.a. Schutzgüter erfolgen und eine Verlagerung der Belastung von einem Umweltfaktor auf den anderen ausgeschlossen werden (bereichsübergreifender, intermediärer Ansatz). Diese Gesamtschau möglicher Konfliktbeziehungen zwischen der Planänderung und den Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt erfolgt in der folgenden Prognose.

¹ <https://www.koblenzer-gartenkultur.de/garten-herlet.html> (Stand 20.11.2020).

9. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Diese ergeben sich durch die temporäre Anlage von Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen und durch den Baubetrieb (insb. Lärm, Staub, Erschütterungen). Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung und baulichen Inanspruchnahme des Plangebiets sind erhebliche baubedingte Eingriffe in Boden/ Wasser bei sachgemäßer Bauausführung nicht zu erwarten.

Von der öffentlichen Grünfläche Garten Herlet werden ca. 370 m² im zentralen Gartenbereich durch die geplante Tiefgarage unterbaut werden. In diesem Bereich geht der in Teilbereichen noch vorhandene und historisch weitgehend ungestörte und unversiegelte Boden des Gartens dauerhaft verloren. Gemäß textlichen Festsetzungen ist im Bereich dieser Unterbauung eine Oberbodenüberdeckung mit mindestens 80 cm Oberboden nach Fertigstellung der Tiefgarage sicherzustellen. Somit werden die vorher vorhandenen Bodenfunktionen (u.a. Filter-, Versickerungs-, Puffer-, Lebensraum- und Standortfunktion im Sinne einer gärtnerischen Nutzung) zwar wieder hergestellt werden, aber aufgrund der Unterbauung können die o.a. Bodenfunktionen im Vergleich zum Status Quo sicherlich nicht gleichwertig wieder erreicht werden.

Weiterhin steht temporär die öffentliche Grünfläche Garten Herlet in Teilbereichen baubedingt der Erholungsfunktion nicht zur Verfügung. Der weiterhin der Öffentlichkeit zugängliche östliche Teilbereich wird durch den benachbarten Baubetrieb in seiner Funktion bauzeitlich (insb. durch Lärm, Staub, Erschütterungen) beeinträchtigt werden.

Die o.a. Auswirkungen sind zum Großteil temporär und beschränken sich auf das Baufeld. Die geplanten Baustelleneinrichtungsflächen werden ebenfalls auf zum Großteil bereits versiegelten Flächen eingerichtet. Die Andienung von Baustellen erfolgt über vorhandene Straßen. Bei Beachtung der gesetzlichen Vorgaben (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) und bei Durchführung von geeigneten Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung (hier Baustelleneinrichtungsflächen), zur Staubvermeidung oder -reduzierung können aber erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Anlagebedingte Eingriffe:

Im Vergleich zum Status Quo erfolgen keine zusätzlichen und erheblichen anlagebedingten Eingriffe (z.B. Mehrversiegelung). Gemäß textlichen Festsetzungen ist im Bereich der Unterbauung einer Teilfläche des Garten Herlet für die unbefestigten Bereiche (ohne bauliche Anlagen zur Gartengestaltung, z.B. Wege) eine Oberbodenüberdeckung mit mindestens 80 cm Oberboden nach Fertigstellung der Tiefgarage sicherzustellen. Nach Abschluss der Bauarbeiten sollen die o.a. bauzeitlich in Anspruch genommenen Gartenbereiche funktional (hier z.B. als Gartenbiotop zur Naherholung und als außerschulischer Lernort „GenerationenSchulGarten“) zumindest gleichwertig zum aktuellen Zustand - wiederhergestellt werden.

Umweltbericht

Betriebsbedingte Eingriffe:

Betriebsbedingte Eingriffe bzw. Auswirkungen (hier Lärmemissionen) entstehen durch die vorhabenbezogenen MIV-Verkehre und gebäudetechnischen Anlagen des Vorhabens. Im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung¹ 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 Nagelsgasse (oberer Bereich) 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 Nagelsgasse (unterer Bereich) werden die Immissionsrichtwerte unter Beachtung der Gemengelagerung 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.“

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.“²

Da an allen untersuchten Immissionspunkten die zulässigen Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung Lärm zur Tag- und Nachtzeit und das Spitzenpegelkriterium (lauteste Tag- / Nachtstunde) eingehalten werden, sind vorhabenbedingt erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

Artenschutzrelevante Projektwirkungen

Im Folgenden wird aus dem Fachbeitrag Artenschutz³ zitiert:

„Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen Wirkungen, die artenschutzrechtlich relevante Arten und Lebensräume (auch Lebensstätten i.S.v. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) negativ beeinflussen können. Folgend wird beschrieben, welche bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen entstehen können.“

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

² 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

³ Hochbunker Nagelgasse / Herletweg – Hotel Firmungstraße, Fachbeitrag Artenschutz, Sweco GmbH, Koblenz, 28.07.2021

Umweltbericht

Baubedingte Wirkungen:

- dauerhafter Verlust von Vegetationsbeständen sowie Lebensraum-Verlust (Fassadenbegrünung Hochbunker, Gehölze; Ruderalvegetation in der Baulücke) im Zuge der Baufeldfreimachung
- dauerhafte Zerstörung pot. Lebensstätten gebäudebewohnender Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus)
- temporärer Verlust von Vegetationsbeständen sowie Lebensraum-Verlust (Stauden, Gebüsche im Garten Herlet) im Zuge der Errichtung der Tiefgarage (Unterbauung, BE-Fläche)
- Gefahr des Verletzens oder Tötens von Tieren (v.a. immobiler Entwicklungsstadien)
 - Zerstörung von Eiern/ Tötung von Jungvögeln während der Brut- bzw. Nestlingszeiten (Anfang März bis Ende September; Kernbrutzeit von April bis Juli)
 - Tötung/ Verletzung von Fledermäusen in Spalten-/ Nischenquartieren
- temporäre Störung von Tieren durch Baulärm, Erschütterungen, Staub und visuelle Reize mit entsprechenden Vergrämungseffekten, auch von Gastvögeln im Winter (November bis März)

Anlagebedingte Wirkungen:

- dauerhafter Verlust von Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten (u.a. auch Lebensstätten i.S.v. § 44 BNatSchG bzw. von Teil- und Nahrungshabitaten (Höhlungen/ Spalten in Mauern/ Fassaden, Fassadenbegrünung Hochbunker, Gehölze; Ruderalvegetation in der Baulücke)
- potenzieller Verlust von Nistmöglichkeiten für Höhlen-, Frei-, Nischen-, Bodenbrüter sowie Gebäudequartieren für Fledermäuse
- erhöhte Gefahr von Vogelkollisionen an Glasfassaden (Glasgang, Glasbalkone, sonstige große Glasflächen)

Betriebsbedingte Wirkungen:

Zusätzliche betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen des geplanten Hotelbetriebes auf die betrachteten Tierartengruppen sind in der Innenstadt nicht zu erwarten. Die zu erwartenden „Beeinträchtigungen“ durch den Betrieb des Hotels (u.a. Verkehr, Bewegungsunruhe, Beleuchtung) gehen nicht über die stadtypischen „Vorbelastungen“ hinaus.

10. Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

10.1 Schutzgut Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit

Gesundheitsschutz der Anwohner bzgl. Abrissarbeiten: Hinweise auf Asbestbelastung des Bunkergebäudes wurden durch die zuständigen Fachbehörden nicht vorgebracht. 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 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 das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren bzw. die eigentlichen Bau- bzw. Abrisstätigkeiten. Entsprechende Hinweise sind aber Bestandteil der Hinweise in den textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bauleitplans.

Verkehrslärm: 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 >

Umweltbericht

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.

Wie zuvor dargestellt werden keine unzulässigen Geräuschimmissionen im Sinne der TA-Lärm zur Tages- und Nachtzeit an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung prognostiziert.

Auswirkungen auf die Belichtungssituation: Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde weiterhin die Auswirkung der geplanten Gebäudekubatur auf die von der Planung ggf. betroffenen Nutzungen untersucht. Dieses erfolgte (mit Planungsstand April 2020 vor Konzeptionsbeschluss) im Rahmen einer Belichtungs- und Verschattungsstudie¹.

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 Horizonteneinengung 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.

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

Gemäß dem 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. Bei dem eigentlichen Vor-

¹ Bauvorhaben Sinn-Leffers in Koblenz, Belichtungs- und Verschattungsstudie; Lohmeyer GmbH; Dorsten; Mai 2020

Umweltbericht

haben Hotelnutzung sind die Anforderungen bzw. Empfehlungen an die Tagesbelichtung nicht anzuwenden. Somit ist vorhabenbedingt vertiefend zu untersuchen, ob Wohnungen im Planumfeld 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 im Verfahren erfolgten Planänderungen wird gemäß Planungsstand November 2022 eine zusätzliche Betroffenheit der Bebauung in der Nagelgasse Nr. 5 prognostiziert. Betroffen sind hier aber Fassadenbereiche, die über Laubengänge 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“.

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

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die benachbarten Bestandsnutzungen liegen aber planungsbedingt gemäß o.a. Gutachten nicht vor. Dementsprechend liegt kein Handlungsbedarf für einen Ausgleich im Hinblick auf die Wiederherstellung von allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzgl. der benachbarten Bestandsnutzung außerhalb des Planumfelds vor.

Abschätzung: keine Erheblichkeit

Umweltbericht

10.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Wie zuvor dargestellt, kann es durch die geplante Bebauung des B-Plan-Gebietes und den damit einhergehenden Eingriffen 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 Artenschutzes wurden mit dem Sachgebiet Landschaftsplanung der Stadt Koblenz und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Hinweis: Die Ergebnisse des Gutachtens können an dieser Stelle nur in Auszügen wiedergegeben werden.

„Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie

Vorkommen der Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL werden im UG nicht erwartet bzw. konnten nicht nachgewiesen werden. Hinweise liegen ebenfalls keine vor.

(...).

4.2.1 Betroffenheitsanalyse Anhang IV-Arten (nach FFH-RL)

Es wird von potenziellen Fledermaus-Vorkommen sowie vom potenziellen Vorkommen der Mauereidechse ausgegangen. Weitere Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL können ausgeschlossen werden.

4.2.1.1 Säugetiere

Haselmaus

Ein Vorkommen der Haselmaus wird mangels Habitategnung (Lebensräume mit einer hohen Arten- und Strukturvielfalt; Laubwälder oder Laub-Nadel-Mischwälder mit gut entwickeltem Unterholz, Gebüsche) ausgeschlossen.

Fledermäuse

(...).

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

Umweltbericht

Tab. 1: Betroffenheit von Fledermausarten nach Anhang IV der FFH-RL

Artname	Vorkommen		Betroffenheit	
	Status	Bemerkung	(artenschutzrechtliche Konflikte möglich / nicht auszuschließen)	
Braunes Langohr, <i>Plecotus auritus</i>	Z	Potenzielle Hangplätze in Spalten und Hohlräumen im Gemäuer	ja	potenzielle Lebensstätten i.S.v. § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen
Breitflügelfledermaus, <i>Eptesicus serotinus</i>	Z	Potenzielle Hangplätze z.B. hinter Dachrinnen, Mauerritzen und Borhlöchern	ja	potenzielle Lebensstätten i.S.v. § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen
Fransenfledermaus, <i>Myotis nattereri</i>	S	Männchenquartiere in Baumhöhlen, Kästen sowie in und an Gebäuden, Sommer- / Winterquartiere in und an Gebäuden	ja	potenzielle Lebensstätten i.S.v. § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen
Graues Langohr, <i>Plecotus austriacus</i>	Z	Potenzielle Hangplätze in Hohlräumen in der Fassade	ja	potenzielle Lebensstätten i.S.v. § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen
Großes Mausohr, <i>Myotis myotis</i>	Z	Männchenquartier u.a. in Dächern und hinter Fensterläden	ja	potenzielle Lebensstätten i.S.v. § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen
Kleine Bartfledermaus, <i>Myotis mystacinus</i>	S	Sommerquartier häufig an Spalten an Häusern wie Fensterläden, Wandverkleidungen oder sonstigen Fugen und Rissen, Männchenquartier u.a. in Nistkästen oder Baumhöhlen	ja	potenzielle Lebensstätten i.S.v. § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen
Mückenfledermaus, <i>Pipistrellus pygmaeus</i>	GJ	Wochenstuben an Gebäuden, in Baumhöhlen und Fledermauskästen, Winterquartiere in Gebäuden und Baumhöhlen	ja	potenzielle Lebensstätten i.S.v. § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen
Zweifarbflodermas, <i>Vespertilio murinus</i>	Z	Männchenquartiere u.a. in Spalten, Rolladenkästen und Zwischendächern an niedrigen Wohnhäusern	ja	potenzielle Lebensstätten i.S.v. § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen
Zwergfledermaus, <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	GJ	Wochenstuben in einem breiten Spektrum an Spalträumen von Gebäuden, meist hinter Verkleidungen und Zwischendächern, Einzelquartiere hinter Rinde von Bäumen, Winterquartiere u.a. hinter Fassadenverkleidungen	ja	potenzielle Lebensstätten i.S.v. § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen

Erläuterungen zur Tabelle:

Status GJ ganzjährig
 Z Zwischenquartier
 S Sommerquartier

4.2.1.2 Reptilien

Systematische Erfassungen wurden nicht durchgeführt. Im Rahmen der Übersichtsbegehung/ Habitatpotenzialerfassung am 26. April 2021 konnten bei optimalen Witterungsbedingungen (Mittagszeit, sonnig, windstill, ca. 14°C) keine Nachweise von Reptilien, resp. der Mauereidechse (RL D V, RL RLP 3), im Untersuchungsgebiet erbracht werden. Auch Hinweise zu Sichtbeobachtungen (u.a. von befragten Besuchern) liegen nicht vor.

Aufgrund des hohen Isolierungsgrades des Gartens im innerstädtischen Siedlungsbereich ohne geeignete Vernetzungsstrukturen (zumindest schütter bewachsene Säume mit Unterschlupfmöglichkeiten) zu Spenderhabitaten (z.B. Rhein-, Moselufer) wird ein Vorkommen der Art und damit eine artenschutzrechtliche Betroffenheit somit ausgeschlossen.

Das Vorkommen weiterer streng geschützter Reptilienarten und somit eine artenschutzrechtliche Betroffenheit wird ebenfalls ausgeschlossen.

Umweltbericht

4.2.1.3 Amphibien

Ein Vorkommen von streng geschützten Amphibienarten und somit eine artenschutzrechtliche Betroffenheit wird im städtischen Umfeld mangels geeigneter Habitats und eines Verbundsystems ausgeschlossen.

4.2.1.4 Insekten

Schmetterlinge

Die beiden in ARTEFAKT für den Raum gelisteten Schmetterlingsarten des Anh. IV FFH-RL (Apollofalter, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling) werden aufgrund fehlender Habitatsignung (Raupen-Wirtspflanzen) für das UG ausgeschlossen (vgl. Anlage 1).

*Der Nachtkerzenschwärmer wurde für das Stadtgebiet Koblenz (TK 5611, Q3) dokumentiert (InsectIS - AK Rheinisch-Westfälischer Lepidopterologen). Bei der Übersichtsbegehung am 26.04.2021 konnten keine geeigneten Raupen-Wirtspflanzenbestände (v.a. Weidenröschen-Arten (*Epilobium spec.*), Blutweiderich (*Lythrum spec.*) oder Nachtkerze (*Oenothera spec.*)) im Garten Herlet nachgewiesen werden. Insgesamt bestehen keine geeigneten Präimaginalhabitate für den Nachtkerzenschwärmer; eine artenschutzrechtliche Betroffenheit wird daher ausgeschlossen.*

Käfer

Ein Vorkommen von Eremit (Mulm alter, hohler, aufrecht stehender Laubbäume) und Hirschkäfer (alte Eichen- und Eichenmischwälder sowie Buchenwälder mit einem entsprechenden Anteil an Totholz bzw. absterbenden Althölzern in südexponierter bzw. wärmebegünstigter Lage; sekundär auch alte Parkanlagen, Gärten und Obstplantagen; Faulstellen im Bodenbereich, warme, besonnte Stöcke) wird mangels Habitatsignung ausgeschlossen (mündl. Mitt. Hr. Dr. Rink, 12.05.2021).

Libellen

Für Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie können bodenständige Vorkommen (und damit Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) im Gewässer des Garten Herlet ausgeschlossen werden. Der Teich bleibt von dem Vorhaben unberührt, so dass artenschutzrechtliche Betroffenheiten ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen der Asiatischen Keiljungfer (strömungsberuhigte Abschnitte und Zonen von Flüssen) wird mangels Habitatsignung daher ebenfalls ausgeschlossen.

(...)

4.2.2 Betroffenheitsanalyse europäischer Vogelarten (nach VS-RL)

(...)

Brutvögel

Unter den 25 potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind artenschutzrechtliche Betroffenheiten nicht auszuschließen, da durch das Vorhaben Fortpflanzungsstätten i.S.v. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zerstört werden (vgl. Tab. 2). Da keine Brutvogelkartierung stattgefunden hat, werden alle potenziell vorkommenden Arten behandelt (worst case-Betrachtung) (...).

Umweltbericht

Tab. 2: Betroffenheit der europäischen Brutvogelarten

Artname	Vorkommen		Betroffenheit	
	Status	Bemerkung	(artenschutzrechtliche Konflikte möglich / nicht auszuschließen)	
Höhlenbrüter				
Blaumeise, <i>Parus caeruleus</i>	BV	Höhlenbrüter, Nest in Baumhöhlen aller Art, in Nistkästen und Höhlen in unterschiedlichsten Strukturen	ja	Lebensstätten i.S.v. § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG durch das Vorhaben potenziell betroffen; (K3) Bau- und anlagebedingte Tötung i.S.v. § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG <u>nicht auszuschließen</u> (K4, K11)
Dohle, <i>Coloeus monedula</i>	BV	Höhlenbrüter, Gebäudebrüter, seltener Baum- und Felsbrüter	ja	
Kohlmeise, <i>Parus major</i>	BV	Höhlenbrüter; Nest v.a. in Fäulnis-, Spechthöhlen, Spalten, Nistkästen, in unterschiedlichsten anthropogenen Strukturen	ja	
Star, <i>Sturnus vulgaris</i>	BV	Höhlenbrüter; Nest v.a. in ausgefallenen Astlöchern und Spechthöhlen, weiter in Nistkästen, in Mauerspalten (auch von Gebäuden), gern unter Dachziegeln	ja	
Buntspecht, <i>Dendrocopos major</i>	BV	Höhlenbrüter, Nest in Baumhöhlen	ja	anlagebedingte Tötung i.S.v. § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG <u>nicht auszuschließen</u> (K11)
Gartenbaumläufer, <i>Certhia brachydactyla</i>	BV	Höhlenbrüter, Nest in Ritzen und Spalten, hinter abstehender Rinde, in Baumhöhlen, in speziellen Nistkästen	ja	
Freibrüter				
Amsel, <i>Turdus merula</i>	BV	Freibrüter, Nest meist auf fester Unterlage, in Bäumen und Sträuchern sowie an und in Gebäuden bzw. anderen anthropogenen Strukturen	ja	Lebensstätten i.S.v. § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG durch das Vorhaben potenziell betroffen; (K5) bau- und anlagebedingte Tötung i.S.v. § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG <u>nicht auszuschließen</u> (K6, K11)
Bluthänfling, <i>Carduelis cannabina</i>	BV	Freibrüter; Nest in dichten Hecken und Büschen aus Laub- und Nadelgehölzen	ja	
Girlitz, <i>Serinus serinus</i>	BV	Freibrüter, Nest in Sträuchern, auf Bäumen und in Rankenpflanzen	ja	
Grünfink, <i>Carduelis chloris</i>	BV	Freibrüter, Nester in Koniferen, immergrünen und sommergrünen Gewächsen, vielfältige Standorte im Siedlungsbereich	ja	
Mönchsgrasmücke, <i>Sylvia atricapilla</i>	BV	Freibrüter; Nester in der Strauchschicht, selten in der Kraut- oder unteren Baumschicht	ja	
Zaunkönig, <i>Troglodytes troglodytes</i>	BV	Frei- bzw. Nischenbrüter, Nest geschlossener Bau mit ovalem Flugloch, Neststand vielfältig	ja	

Umweltbericht

Artname	Vorkommen		Betroffenheit	
	Status	Bemerkung	(artenschutzrechtliche Konflikte möglich / nicht auszuschließen)	
Freibrüter (Fortsetzung)				
Buchfink, <i>Fringilla coelebs</i>	BV	Freibrüter; Neststand in Laub- und Nadelbäumen sowie Sträuchern	ja	anlagebedingte Tötung i.S.v. § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG <u>nicht auszuschließen</u> (K11)
Elster, <i>Pica pica</i>	BV	Freibrüter, Nest kugelförmiger Bau aus Zweigen und kleinen Ästen, in dichtem Astwerk hoher Bäume, und Büsche	ja	
Rabenkrähe, <i>Corvus corone</i>	BV, W	Freibrüter, Nester hoch in Laub- oder Nadelbäumen, mitunter am Boden, an Felsen, Gebäuden oder auf Hochspannungsmasten; Pappeln als pot. Schlafbäume	ja	
Ringeltaube, <i>Columba palumbus</i>	BV	Freibrüter; Nester in Laub- und Nadelbäumen, selten Gebäudebrüter	ja	
Stieglitz, <i>Carduelis carduelis</i>	BV	Freibrüter, Nester i.d.R. auf äußersten Zweigen von Laubbäumen, auch in hohen Büschen	ja	
Türkentaube, <i>Streptopelia decaocto</i>	BV	Freibrüter; Nester auf Bäumen und Sträuchern, auch an Gebäuden, z.B. auf Balkonen, unter Dächern, auf Fensterläden, in Dachrinnen und auf Fernsehantennen	ja	
Nischen-/ Gebäudebrüter				
Amsel, <i>Turdus merula</i>	BV	Freibrüter, Nest meist auf fester Unterlage, in Bäumen und Sträuchern sowie an und in Gebäuden bzw. anderen anthropogenen Strukturen	ja	Lebensstätten i.S.v. § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG durch das Vorhaben potenziell <u>betroffen</u> ; (K7) bau- und anlagebedingte Tötung i.S.v. § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG <u>nicht auszuschließen</u> (K8, K11)
Bachstelze, <i>Motacilla alba</i>	BV	Halbhöhlen- und Nischenbrüter, Nest bevorzugt an Gebäuden und anderen Bauwerken	ja	
Hausrotschwanz, <i>Phoenicurus ochruros</i>	BV	Nischenbrüter; Nest in Nischen, Halbhöhlen oder auf gedeckten Sims	ja	
Haussperling, <i>Passer domesticus</i>	BV	Höhlen-/Nischenbrüter, selten Freibrüter; Neststand vielseitig, Präferenz für Gebäude, dort in Höhlen, Spalten und tiefen Nischen	ja	
Mauersegler, <i>Apus apus</i>	BV	Höhlenbrüter; Nest meist in horizontalen Hohlräumen mit direktem Anflug, in Gebäuden häufig im Dachbereich (unter Dachziegeln, Regenrinnen, Traufen) sowie in Jalousiekästen, Balkenköpfen, Mauerlöchern und Stuckelementen, auch in Nistkästen	ja	anlagebedingte Tötung i.S.v. § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG <u>nicht auszuschließen</u> (K11)
Mehlschwalbe, <i>Delichon urbicum</i>	BV	Fels- bzw. Gebäudebrüter; Nester unter Vorsprüngen (z.B. Dachtraufen, Balkone, Hauseingänge, Durchfahrten) an Bauwerken jeder Art	ja	
Turmfalke, <i>Falco tinnunculus</i>	BV	Gebäude-, Baum-(Gittermast-), und Felsenbrüter, brütet auch in Halbhöhlen und mehr oder weniger geschlossenen Nistkästen	ja	

Artname	Vorkommen		Betroffenheit	
	Status	Bemerkung	(artenschutzrechtliche Konflikte möglich / nicht auszuschließen)	
Bodenbrüter				
Rotkehlchen, <i>Erithacus rubecula</i>	BV	Meist Bodenbrüter, Nest häufig in Bodenmulden unter Grasbüscheln, Laub, Wurzeln, Reisig, daneben viele außergewöhnliche Standorte im Siedlungsgebiet	ja	Lebensstätten i.S.v. § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG durch das Vorhaben potenziell <u>betroffen</u> ; (K9) bau- und anlagebedingte Tötung i.S.v. § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG <u>nicht auszuschließen</u> (K10, K11)
Wintergäste				
Saatkrähe, <i>Corvus frugilegus</i>	W	Wintergast, Pappeln als pot. Schlafbäume	nein	keine

Erläuterungen zur Tabelle:
 Status BV Brutverdacht
 W Wintergast

(...)

Umweltbericht

4.2.3 Betroffenheitsanalyse besonders geschützter Arten

Über die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtenden Arten hinaus werden in der vorliegenden Betroffenheitsanalyse weitere Arten/ Artengruppen untersucht, auf die im Rahmen der öffentlichen Diskussion, insbesondere bei Untersuchungen der Universität Koblenz, hingewiesen wurde. Darüber hinaus gehende Betrachtungen potenziell betroffener besonders geschützter Arten sind nicht Gegenstand dieses Fachbeitrages.

(...).

Im Rahmen der Übersichtsbegehung wurde am Teich die **Wasser-Schwertlilie** erfasst, die Art ist nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützt. Der Teich – und somit die geschützte Wasser-Schwertlilie – und die **Pyramiden-Schwarzpappeln** werden durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen oder beeinträchtigt (K12). Der Abstand der Pyramiden-Schwarzpappeln zur Tiefgarage beträgt mehr als 10 m. Als Vermeidungs-/ Schutzmaßnahme wird die Ausweisung des östlichen Bereiches des Gartens als Bautabuzone festgelegt (V4a).

4.2.3.2 Libellen

(...). Da der Teich durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen oder beeinträchtigt wird, sind keine Beeinträchtigungen der Libellenarten zu erwarten.

4.2.3.3 Wildbienen

(....). Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Dieses Gutachten 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.“

Nach den Ausführungen der Sweco im Fachbeitrag Artenschutz vom 28.07.2021, der im Verfahren zur Verfügung gestellten Artenliste („Studie der Universität Koblenz Landau / Artenliste Garten Herlet 19.08.2020“) sowie den vorliegenden Planunterlagen und der eingegangenen Verortung von Pflanzen von Herrn Prof. Dr. Fischer vom 11.10.2023 (siehe folgende Abbildung) liegen umfassende und ausreichende Ermittlungen des Biotop- und Artenbestands im Planungsbereich vor.

Sowohl **Asplenium trichomanes** (Braungrüner Streifenfarn) als auch **Asplenium ruta-muraria** (Mauerraute), die dem allgemeinen Artenschutz nach § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) unterliegen, sind durch den geplanten Durchbruch der Bruchsteinwand im südlichen Bereich vorhabenbedingt betroffen. Da beide Arten jedoch noch an den umliegenden Bereichen der Bruchsteinmauer wachsen und ein vernünftiger Grund für die Entfernung vorliegt, ist eine Betroffenheit dieser beiden Arten bei der Abwägungsentscheidung von keiner erheblichen Relevanz.

Umweltbericht

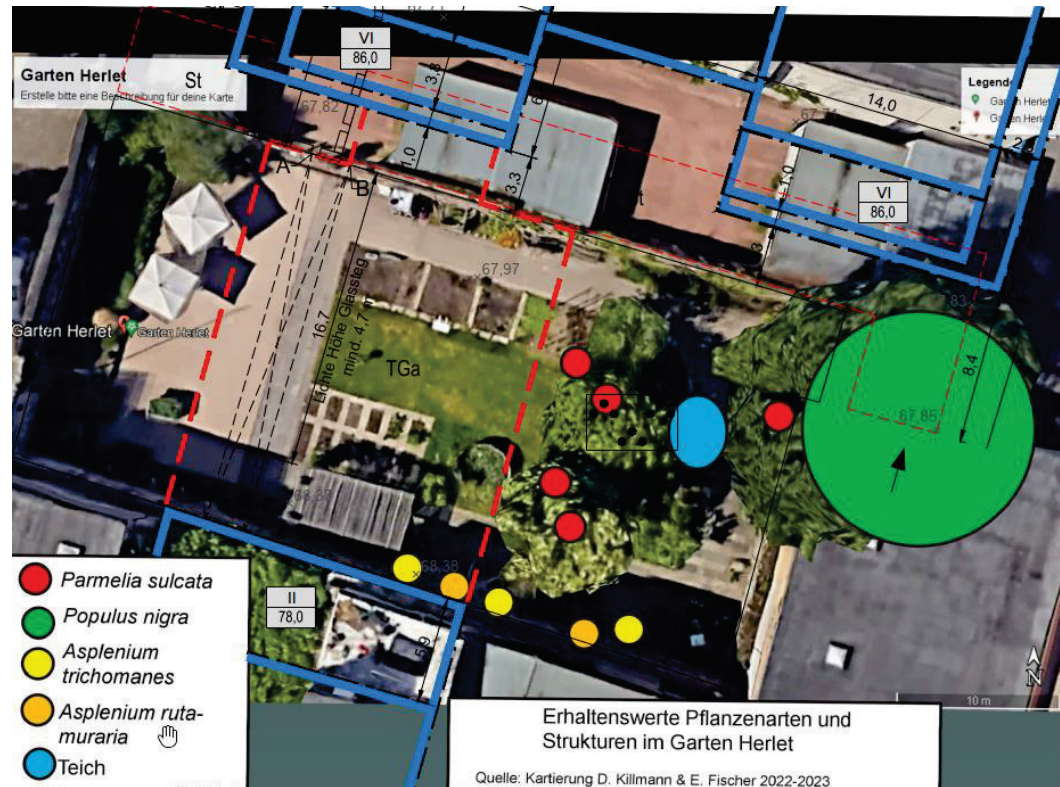


Abb. 4 Kartendarstellung „Erhaltenswerte Pflanzenarten und Strukturen im Garten Herlet; Quelle Kartierung D. Killmann & E. Fischer 2022-2023“ hier überlagert mit der geplanten Unterbauung (rot gestrichelt) und Überbauung (schwarz gestrichelt) des Vorhabens

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 oben) 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.

Umweltbericht

Ebenfalls kann durch die Verortung von Herrn Prof. Dr. Fischer sowohl eine Betroffenheit der Gefurchten Schüsselflechte (*Parmelia sulcata*) als auch der Färber-Scharte (*Serratula tinctoria*) ausgeschlossen werden, da der östliche Bereich, auf denen diese Pflanzen wachsen, ebenfalls nicht durch das Vorhaben in Anspruch genommen oder beeinträchtigt wird.

Unter der Annahme, dass die im Fachbeitrag Artenschutz vom 28.07.2021 genannten Maßnahmen zur Schadensbegrenzung einschließlich des vorgezogenen Ausgleichs bzw. die daraufhin im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 337 unter Punkt C festgesetzten und unter Punkt D in den Hinweisen aufgeführten landespflegerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen vollumfänglich umgesetzt werden, d.h. insbesondere Lebensstätten für Fledermäuse oder andere planungsrelevante Arten im Rahmen der erforderlichen Abrissarbeiten und durch die Gartenunterbauung durch die Tiefgarage nicht erheblich betroffen werden und dass nach Fertigstellung der Baumaßnahmen der Garten wieder vollständig durch den Vorhabenträger, mindestens gleichwertig zum jetzigen Originalzustand, wiederhergestellt wird, wird keine erhebliche Betroffenheit der Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt und Artenschutz prognostiziert.

Vermeidungs-, Minderungs-, CEF-Maßnahmen i.V. mit neuen Biotopen u. Biotopfunktion für niedrigwüchsige Pflanzen u. flugfähige Tierarten: keine Erheblichkeit :

10.3 Schutzgut Fläche / Boden und Wasser

Laut § 1a Absatz 2 des BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z.B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen vorgenommen werden.

Durch die geplante Erhöhung des Bauvolumens (erhöhte bauliche Dichte, Maßnahme der Innenentwicklung) in einem bereits überbauten Bereich wird indirekt eine Flächeninanspruchnahme im unbebauten Außenbereich verringert. Im vorliegenden Geltungsbereich erfolgt die Planung der neuen Bebauung auf zum Großteil bereits bebauten und versiegelten Flächen, ein erheblicher zusätzlicher Flächenverbrauch entsteht nicht bzw. wird durch ausgleichende Maßnahmen (Dachbegrünung und Anlage von wasserdurchlässigen Befestigungen von Fußwegen, Terrassen und oberirdischen Stellplätzen und Oberbodenüberdeckung mit mindestens 80 cm Oberboden nach Fertigstellung der Tiefgarage) gemindert bzw. kompensiert. Durch die großflächig festgesetzten Dachbegrünungsmaßnahmen erfolgt eine Rückhaltung und Filterung des Oberflächenwassers, eine Teilverdunstung vor Ort und eine verlangsamte / reduzierte Ableitung in die Regenwasserkanalisation / Vorfluter.

**Ausnutzung von bereits stark vorbelasteten Bereichen: keine Erheblichkeit
Dachbegrünung: Verbesserung Wasserfunktion**

Umweltbericht

10.4 Schutzgut Klima

Da das Plangebiet schon heute Teil einer innerstädtischen „Wärmeinsel“ ist, entsteht keine zusätzliche Beeinträchtigung. Dem Garten Herlet wurde in der Bestandsbewertung 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 ist aber hinsichtlich des Schutzgutes Klima nur temporär, da die bauzeitlich in Anspruch genommenen und allein klimarelevanten Grünstrukturen (Gartenbeete) zumindest gleichwertig wieder hergestellt werden sollen. Vielmehr wird durch die festgesetzte Dachbegrünung eine Minderung der Aufheizungseffekte (Verdunstungskühlung) eintreten sowie lokal eine Staub- und Schadstofffilterung der Luft bewirkt.

**keine Erheblichkeit /
Dachbegrünung: Verbesserung mikroklimatische u. lufthygienische
Bedingungen**

10.5 Schutzgut Ortsbild

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 (auch im Sinne des Ortsbildes) darstellt und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf das Planumfeld, hier insbesondere die Attraktivität der Fußgängerzone Firmungstraße, besitzt. Eine städtebaulich hochwertige und attraktive Reaktivierung wird auch im Sinne des Ortsbildes begrüßt. Auch der Hochbunker im Norden des Plangebiets ist als städtebaulicher Missstand im Sinne des Ortsbildes zu werten. 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. Der zur Firmungstraße orientierte Baukörperteilbereich passt sich mit fünf Vollgeschossen straßenseitig den Traufhöhen und Firsthöhen der Nachbargebäude ortsbildgerecht an. Hierdurch werden die verfolgten städtebaulichen Ziele (insb. architektonisch geschlossenes und einheitliches Fassaden- und Straßenbild im Bereich der Firmungstraße, eine Abstufung des südlichen Baukörpers im zum Garten Herlet orientierten, rückwärtigen Bereich der Firmungstraße gewahrt.

Die Höhenfestsetzungen im Bereich des Herletweg orientieren sich an die aktuelle Höhenentwicklung der westlich benachbarten Bebauung des „Staatsorchesters Rheinische Philharmonie“. Das Bunkergebäude wird bis zur Oberkante des Erdgeschosses abgetragen. Erhalten bleiben Teile der 2 m dicken Außenwände des TG-Geschosses und des Erdgeschosses. Weiterhin erfolgt eine differenzierte, allseitige Abstufung des nördlichen Baukörpers im Bereich des Herletweg. Das städtebauliche Ziel „Erhaltung des Bunkersockelbereichs als Zeitzeugnis für die Öffentlichkeit“ wird somit vorhabenbedingt beachtet, aber die Massivität und Monotonität des Bunkergebäudes wird durch eine weniger massiv wirkende und zeitgemäße Bebauung ersetzt. Durch die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung sind weitere positive visuelle Effekte (u.a. Ausblick auf eine grüne Dach-/Fassadenlandschaft) verbunden.

**keine Erheblichkeit /
städtebauliche und architektonische Aufwertung**

Umweltbericht

**10.6 Schutzgut Erholung
(hier im Sinne einer extensiven u. naturgebundenen Erholung)**

Wie zuvor dargestellt stellt der Bereich des Garten Herlet einen eigenständigen Landschafts- bzw. Ortsbildraum dar. Die offene und visuell abwechslungsreiche Gestaltung der Garten-/ Parkanlage wurde im Rahmen der Bestandsbewertung (trotz der Insellage innerhalb eines Baublocks mit den entsprechenden Blickbezügen auf die zum Teil architektonisch / visuell wenig attraktive Randbebauung im Bereich der Firmungstraße) hinsichtlich der Bewertungskriterien Vielfalt (Diversität an Nutzungs- und Lebensformen, an erlebniswirksamen baulichen und natürlichen Strukturelementen), Eigenart (u.a. optisch-ästhetischer Eindruck und der charakteristischen Nutzungsweise) und Schönheit (harmonische Wirkung der Gartenanlage auf den Betrachter) immer noch mit „hoch“ bewertet.¹ Der Garten Herlet (Naherholung- und „GenerationenSchulGarten“) stellt quantitativ und qualitativ für das Quartier eine bedeutende öffentliche Grünfläche dar.

Unter der Maßgabe, dass nach Fertigstellung der Baumaßnahmen der Garten wieder vollständig durch den Vorhabenträger, mindestens gleichwertig zum jetzigen Originalzustand, wiederhergestellt wird, wird - außer einer temporären bauzeitlichen Beeinträchtigung - keine dauerhafte erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes „Erholung“ erwartet.

keine Erheblichkeit

10.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auch wenn der Garten Herlet in seiner aktuellen Ausprägung keine historische Gartenanlage darstellt und keinen gesetzlichen Schutzstatus nach dem Denkmalschutzgesetz besitzt, so besitzt dieses Gartengrundstück trotzdem eine geschichtliche Bedeutung im Sinne des Kulturgutbegriffes. Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Gartens wurde zuvor (bezogen auf die lokale Ebene der Altstadt) mit einer „hohen“ Bedeutung eingestuft. Unter der Maßgabe, dass nach Fertigstellung der Baumaßnahmen der Garten wieder vollständig durch den Vorhabenträger, mindestens gleichwertig zum jetzigen Originalzustand, wiederhergestellt wird, wird - außer einer temporären bauzeitlichen Beeinträchtigung - keine dauerhafte erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ erwartet.

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 und den im Umfeld vorhandenen und zum Teil wesentlich höheren Gebäudebestand werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Weltkulturerbe erwartet.

keine Erheblichkeit

¹ Anmerkung: Zum Beispiel die Koblenzer Gärten Schlossgarten und Blumenhof würden zum Vergleich mit der Wertstufe „sehr hoch“ bewertet.

11. Eingriff- / Kompensationsbilanz

Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und dem BauGB:

§ 18 (1) BNatSchG: Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches 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 (§ 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Eine Kompensation gemäß der "Eingriffsregelung" gemäß BNatSchG ist aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung somit nicht erforderlich.

12. Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen (Vermeidung, Verminderung und Ausgleich)

Grünordnerische und klimatische Maßnahmen: Der Geltungsbereich ist nahezu vollständig versiegelt und bebaut. Es erfolgt daher keine erhebliche Neuversiegelung und auch kein dauerhafter Verlust von Grünstrukturen. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG ist ebenfalls nicht erforderlich, s.o.

Als ausgleichende Maßnahme bzgl. der hohen Verdichtung, aber auch Maßnahme zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Situation wird eine vollflächige Dachbegrünung (mit Ausnahme von technische Dachaufbauten, Glasüberdachungen und Dachterrassen, aber in einer flächig begrenzten Maximalgröße von bis zu 965 m²) 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 Dach- / Fassadenlandschaft). Auch werden im Zuge der festgesetzten Dachbegrünung attraktive Freiflächenbereiche geschaffen, die in Verbindung mit Dachterrassen durch Mitarbeiter und Hotelgäste genutzt werden können. Im Vergleich zum Status Quo wird bei Umsetzung der Planung sogar eine lokalklimatische Verbesserung erzielt.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen:

Die in Kapitel 5 des 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 wie folgend dargestellt, aufgenommen worden.

„Ökologische Baubegleitung (ÖBB) (V1)

Zur Gewährleistung einer fachgerechten Umsetzung und Funktionserfüllung aller Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen.

Umweltbericht

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

- A1CEF Installation von 6 Fledermausflachkästen (K1)
- A2CEF Installation von 2 x Holzbeton-Höhlenkasten mit 32 mm-Einflugloch für Höhlenbrüter (K3)
- A3CEF Installation von 2 x Holzbeton-Höhlenkasten für Freibrüter (K5)
- A4CEF Installation von 3 x Holzbeton-Höhlenkasten für Nischen-/ Gebäudebrüter (K7)
- A5CEF Installation von 1 x Holzbeton-Höhlenkasten für Bodenbrüter (K9)

Zur Wahrung der lokalen Population sollen diese zunächst übergangsweise im räumlich funktionalen Zusammenhang (Garten Herlet oder an Bäumen im Bereich des Rhein-Mosel-Ecks, z.B. Am Alten Hospital, Kastorhof, Blumenhof, Rhein-/ Moselufer) angebracht werden. Nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen sind die Maßnahmen A1- A5CEF innerhalb des Geltungsbereichs des VEP Nr. 337 an fachlich geeigneten Stellen an den neu zu errichtenden Hotel-Gebäuden (fassadenintegriert oder aufmontiert) und/ oder Bäumen zu installieren.

Die Umsetzung der Maßnahme hat durch eine qualifizierte Fachperson zu erfolgen und ist vor Beginn der Abrissarbeiten der Bestandsgebäude (Fledermäuse) bzw. vor der kommenden Brutperiode, also bis Ende Februar des Abrissjahres, durchzuführen, um den Fortbestand der ökologischen Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang für die Gruppe der Höhlenbrüter zu gewährleisten.

Die genaue Lage der temporär und dauerhaft anzubringenden A1- A5CEF ist mit dem Eigenbetrieb Grünflächen und der UNB abzustimmen und zu dokumentieren. Die Nisthilfen und Quartiere sind im Folgejahr nach der Umsetzung der Maßnahme bzw. nach Abschluss der Baumaßnahmen im Rahmen einer Funktionskontrolle durch eine versierte Fachperson auf Akzeptanz und Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

Baufeldfreimachung und Gebäuderückbau

Im Vorfeld der Abrissarbeiten sind im Rahmen der ÖBB hauptsächlich die kritischen, vorher nicht einsehbaren Bereiche (insbesondere Spalten an Baulücke), die als Quartiere für Fledermäuse oder als Nistplätze für Vögel dienen können, auf Besatz zu prüfen (ggf. von Gerüst, Hubsteiger o.ä.). Werden auch unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme Tiere vorgefunden (ggf. v.a. Fledermäuse), sind diese zu bergen und umzusiedeln. Unvorhersehbare Schwierigkeiten und Abweichungen sind in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde und dem Vorhabenträger zu regeln. Es ist eine Dokumentation (i.S.v. § 17 Abs. 7 BNatSchG) vorzusehen.

Die für die Baufeldberäumung nicht zu vermeidende Fällung von Bäumen bzw. ein Vegetationsrückschnitt (hier Ostfassade des Hochbunkers) ist außerhalb der Vogelbrutzeit, und zwar während des gesetzlich vorgesehenen Rodungszeitraums vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), durchzuführen. Dadurch kann eine Tötung bzw. Verletzung von Vögeln und ihrer Entwicklungsstadien (Eier/Nestlinge) vermieden werden.

Der gleiche Beräumungszeitraum gilt für den Rückbau des Gebäudes Firmungstraße 12 bzw. ggf. notwendige Abtragsarbeiten an der Fassade Firmungstraße 16 zur Baulücke hin (Garagen verfügen nicht über ein Lebensstättenpotenzial)

Im Zuge der Abrissarbeiten/ Baufeldberäumung sind potenzielle Quartiere für Fledermäuse im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zu prüfen (vgl. V1). Werden Tiere vorgefunden (ggf. v.a. Fledermäuse), sind diese zu bergen und umzusiedeln.

Umweltbericht

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind spiegelnde Gebäudeteile und frei stehende oder transparente Glasflächen (Balkone, Eck-Verglasungen), großflächige Glasfronten sowie der Glasübergang nach dem aktuellen Stand der Technik zu markieren bzw. deren Transparenz ist auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad zu reduzieren (transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte, sandgestrahlte oder strukturierte Glasflächen vgl. Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht", Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012), damit die Glasflächen für Vögel sichtbar werden.

Beleuchtung von Außenfassaden

Zum Schutz der Insektenfauna sind für die Freiflächenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen). Die Lampen sollten eine Richtcharakteristik nach unten aufweisen und sollten möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Es sollten nur vollständig abgeschlossenen Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Bei der Beleuchtung von Außenfassaden von baulichen Anlagen sollten die gleichen Vorgaben beachtet werden. Dynamische Beleuchtungen (blinkende Installationen, Farbwechsler etc.) sind unzulässig.

Maßnahmen zum Immissionsschutz: In den textlichen Festsetzungen wurden unter Punkt D „Hinweise“ folgende Empfehlungen zum Immissionsschutz auf Grundlage der o.a. schalltechnischen Untersuchung¹ aufgenommen:

„Im Zusammenhang mit der Tiefgaragenein- 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, so dass auch beim Überfahren über die Regenrinnen keine zusätzlichen Geräuschimmissionen entstehen. Des Weiteren sollten auch die Innenwände der Tiefgaragenrampen schallabsorbierend ausgeführt werden.

Falls für die Be- und Entlüftung der Tiefgaragen Zu- und Abluftöffnungen erforderlich werden, ist im Bereich der Firmungstraße 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.“

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

13. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung (Status-Quo-Prognose)

Das Anliegen der Status-Quo-Prognose ist es, die weitgehend unbeeinflusste Entwicklung des betrachteten Raumes aufzuzeigen, die sich vollzöge, wenn auf die Umsetzung der Planungsabsicht verzichtet würde. Würde auf die Planungsabsicht verzichtet, ist bezüglich der heutigen Nutzungsstruktur im Plangebiet nicht mit größeren positiven Veränderungen aus naturschutzfachlicher Sicht zu rechnen.

14. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf Grundlage der zuvor dargestellten bestehenden städtebaulichen Missstände, den kommunalen städtebaulichen Planungszielen (Wiedernutzbarmachung und Entwicklung des Vorhabenbereichs durch einen Hotelneubau) und den 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. des aktuellen Zustandes (Baulücke und Hochbunker) und der aktuellen baurechtlichen Situation (hier sog. Innenbereich als „Im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ gemäß § 34 BauGB), erfüllt nicht die hier städtebaulich verfolgten Planungsziele zur Realisierung einer städtebaulich hochwertigen Nachfolgenutzung und wurde daher in diesem Verfahren planerisch nicht vertiefend betrachtet.

Die im Verfahren vorgeschlagenen Nutzungsalternativen „Wohnen“ und „senioren-gerechtes Wohnen“ entsprechen zum einen nicht den Nutzungszielen des Vorhabenträgers sowie den aktuellen Eigentumsverhältnissen. 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 gemäß Planbegründung als Planungsalternative nicht weiterverfolgt.

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, der aufgrund der o.a. horizontalen Beschränkung nur über eine angemessene Höhenentwicklung und Bautiefe (hier im Bereich der Firmungstraße) darstellbar sei. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde aber die geplante rückwärtige Hotelbebauung im Bereich der Firmungstraße um zwei Geschosse bereits reduziert.

Umweltbericht

15. Aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben zu erwartende schwere Unfälle oder Katastrophen

Unter anderem aufgrund der festgesetzten zulässigen Nutzungen liegen keine Erkenntnisse bzw. begründete Annahmen vor, dass das Vorhaben mit einem erhöhten und erheblichen Risiko (hinsichtlich Störfälle, schweren Unfällen und Katastrophen) verbunden wäre. Im Planbereich sind keine besonderen Risiken bzgl. Störfälle, Unfälle und Katastrophen gegeben, die in besonderem Maße durch den Klimawandel bedingt sind. Auch tragen die als zulässig erklärten baulichen Entwicklungspotenziale nicht in einem relevanten Umfang zum Klimawandel bei.

16. Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Da keine Schutzgebiete durch die vorliegende Planung betroffen sind, werden keine Auswirkungen erwartet.

17. Auswirkungen auf besonders geschützte, streng geschützte Arten und Europäische Vogelarten

Wie zuvor dargestellt kommt in Kapitel 6 „Artenschutzrechtliche Bewertung i.S.v. § 44 BNatSchG“ der Fachbeitrag Artenschutz 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.“*

18. Zusätzliche Angaben

18.1 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Der Stadt ist es als Träger der Planungshoheit vorbehalten, über Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren eines Monitorings entsprechend den Bedürfnissen der jeweiligen Planungskonzepte zu entscheiden. Gegenstand eines Monitorings ist die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen einer Planung. Da durch die vorliegende Planung nach aktuellem Kenntnis- bzw. Verfahrensstand keine erheblichen und überwachungsbedürftigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, liegt kein Erfordernis für ein Monitoring vor.

Umweltbericht

18.2 Referenzlisten der Quellen und Hinweise auf Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen

Folgende vorliegende Quellen, Gutachten, Literatur wurden u.a. für die Umweltprüfung ausgewertet:

- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017
- Wirksamer Flächennutzungsplan
- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasser.rlp.de)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)
- Schalltechnisches Gutachten für eine geplante Hotelanlage im Bereich des Hochbunkers und der Firmungstraße; 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
- BEBAUUNGSPLAN NR. 337 „HOTEL ZWISCHEN FIRMUNGSTRASSE UND HERLETWEG“ IN KOBLENZ- 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
- Stellungnahme Nr. 36 (Schreiben im Beteiligungsverfahren vom 18.03.2021 i.V.m. Schreiben vom 30.4.2021, hier insbesondere „*Artenliste Garten Herlet 19.08.2020; erstellt durch Universität Koblenz-Landau in einer ca. 2-stündigen Begehung, Artenliste nicht vollständig*“)
- Sachverständigenanhörung – Erörterung zum Garten Herlet in der Sitzung des Stadtrates am 25.05.2023 und „Antworten zum Fragenkatalog“ durch Dr. Dorothee Killmann Akademische Direktorin Abt. Biologie Universität Koblenz vom 11.05.2023 und Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Stefan Brückmann die3 landschaftsarchitektur vom 26.05.2023
- Kartendarstellung „Erhaltenswerte Pflanzenarten und Strukturen im Garten Herlet; Quelle Kartierung D. Killmann & E. Fischer 2022-2023“

19. Allgemeinverständliche nichttechnische Zusammenfassung

Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans. Diese Beschreibung und Bewertung erfolgt im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes.

Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans, Beschreibung des Planbereichs und des Vorhabens: 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 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) oberirdisch sowie zum Teil mittels einer Tiefgarage unterirdisch (als Unterbauung einer Teilfläche des Garten Herlet (städtisches Grundstück 620/4) verbunden werden.

Vom Rat der Stadt Koblenz wurde auf Antrag des Vorhabenträgers am 07.05.2020 der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 337 „Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“ gefasst.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,4 ha liegt in innerstädtischer Lage. Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Straße Herletweg besitzt eine Fläche von ca. 460 m². Diese Fläche ist im Bestand bereits vollständig versiegelt, als öffentliche Straße bereits gewidmet und wird planungsrechtlich nicht verändert.

Das nördliche Baugrundstück (ca. 1.990 m²) des geplanten Hotels im Bereich des Herletweg ist großflächig durch einen massiven Baukörper (Hochbunker) aktuell bebaut. Weitere bauliche Anlagen befinden sich in diesem Bereich in Form von Garagen. Die sonstigen Nebenflächen (Zufahrtsbereich der Garagen) sind ebenfalls vollständig versiegelt. Begrünte Flächen bzw. Grünstrukturen sind – mit Ausnahme von Ansätzen von Fassadenbegrünungsmaßnahmen am bestehenden Hochbunker und auf dem Nachbargrundstück stockende, aber an die östliche Bunkerfassade direkt angrenzende und baulich betroffene Eibengehölze – in diesem Bereich nicht vorhanden.

Das südliche Baugrundstück des geplanten Hotels im Bereich der Firmungstraße (ca. 670 m²) war historisch vollständig bebaut. Ein Teilbereich des Baugrundstücks stellt seit längerem eine Baulücke dar. Im Bauschutt bzw. oberhalb der verbleibenden Kellergeschosse entwickeln sich mittlerweile Ansätze einer Ruderalvegetation. Ein natürlicher Oberboden ist hier aber nicht vorhanden. Auch dieser Bereich ist somit als vollständig baulich genutzt bzw. versiegelt zu beurteilen.

Zwischen den o.a. geplanten Hotelbaugrundstücken befindet sich weiterhin die öffentliche Grünfläche „Garten Herlet“. Der östliche Gartenbereich ist überwiegend durch Grünflächen (u.a. verschiedene Beete, zwei große Schwarzpappeln, ein naturnah angelegtes Stillgewässer bzw. Folienteich) und einen umlaufenden Weg geprägt. Im westlichen Gartenbereich sind keine Bäume oder größere Gehölze vorhanden. Neben Beeten und einer Garten-Pergola befinden sich hier größere befestigte Freiflächen (Platzfläche mit Sitzmöglichkeiten etc.).

Umweltbericht

Die Fläche des Garten Herlet beträgt insgesamt ca. 670 m². Von dieser öffentlichen Grünfläche sollen ca. 370 m² (ca. 55 %) im zentralen Gartenbereich durch die geplante Tiefgarage unterbaut werden. In diesem Bereich geht der in Teilbereichen noch vorhandene und historisch potenziell ungestörte und unversiegelte Boden des Gartens dauerhaft verloren. Nach Fertigstellung der Tiefgarage soll der Bereich dieser Unterbauung eine Oberbodenüberdeckung von mindestens 80 cm Oberboden erhalten und wieder zur Gartenanlage nutzbar sein.

Westlich der geplanten Unterbauung soll dieser Gartenteilbereich temporär als Baustelleneinrichtungsfläche fungieren. Dieser Gartenbereich umfasst eine Fläche von 185 m² und ist aktuell bereits großflächig versiegelt (Platzfläche mit Sitzmöglichkeiten). Bei Durchführung von geeigneten Bodenschutzmaßnahmen wären hier die Inanspruchnahme von Grund und Boden rein temporärer Natur und somit in der vorherigen Qualität und Funktion wieder herstellbar.

Nach Abschluss der Bauarbeiten sollen die o.a. bauzeitlich in Anspruch genommenen Gartenbereiche funktional (hier als Gartenbiotop zur Naherholung und als außerschulischer Lernort „GenerationenSchulGarten“) zumindest gleichwertig zum aktuellen Zustand wiederhergestellt werden.

Festsetzungen des Bebauungsplans: Im Vorhabenbereich wird als Art der baulichen Nutzung eine Hotelnutzung festgesetzt. Hierunter fällt die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Tagungs- und Konferenzräume, Schank- und Speisewirtschaften, oberirdische und unterirdische Stellplätze (Tiefgarage) und untergeordnete Nebenanlagen.

Der Garten Herlet wird gemäß Bestandsnutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und die Straße Herletweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen über die jeweils zulässige Höhe von baulichen Anlagen mittels Trauf-, First- oder Attikahöhe als zwingend oder als Höchstmaß in m ü. NHN und zum anderen über die maximal zulässige Grundflächen- und Geschossflächenzahl festgesetzt.

Weiterhin erfolgen Regelungen bzgl. der zulässigen Geschossigkeit. Hierdurch werden folgende städtebauliche Ziele gesichert:

- ein architektonisch geschlossenes und einheitliches Fassaden- und Straßenbild im Bereich der Firmungstraße,
- eine Abstufung des südlichen Baukörpers im zum Garten Herlet orientierten, rückwärtigen Bereich der Firmungstraße,
- eine differenzierte, allseitige Abstufung und Auflockerung des nördlichen Baukörpers im Bereich des Herletweg und
- Erhaltung des Bunkersockelbereichs als Zeitzeugnis für die Öffentlichkeit.

Umweltbericht

Umweltbewertung und Wirkungsprognose

Tab. 3 Bestandsbewertung und Prognose der planungsbedingten Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut	Bestandsbewertung / Bedeutung	Planungsbedingte erhebliche Betroffenheit
Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit • Bereich Firmungstraße • Bereich des Herletweg	gering – mittel mittel - hoch	voraussichtlich nicht erheblich
Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz • Bebaute Bereiche • Garten Herlet	gering pot. hoch - sehr hoch	nein voraussichtlich nicht erheblich
Boden • Bebaute Bereiche • Garten Herlet ○ ungestörte Böden ○ pot. gestörte / belastete Bereiche	gering – keine hoch gering - mittel	nein voraussichtlich nicht erheblich
Fläche	mittel - hoch	nein
Wasser • Bebaute Bereiche • Garten Herlet	gering – keine mittel	nein nein
Klima / Luft • Bebaute Bereiche • Garten Herlet	gering – keine mittel	nein nein
Ortsbild- / Erholung • Firmungstraße (Ortsbild / Erholung) • Herletweg (Ortsbild / Erholung) • Garten Herlet (Landschaftsbild u.. Erholung)	mittel, pot.. Hoch / gering gering / gering hoch / hoch	nein nein nein / temporär ja, dauerhaft nein
Kulturgüter und sonstige Sachgüter • Umgebungsschutz Baudenkmal Görreshaus • Garten Herlet	hoch	voraussichtlich nicht erheblich dauerhaft nein
Wechselwirkungen	vorhanden	nein

Anhand einer schalltechnischen Untersuchung wurde der Nachweis geführt, dass bei Umsetzung / Einhaltung von entsprechenden schalltechnischen Empfehlungen und Stellplatzobergrenzen der Bebauungsplan und die hiermit verfolgten Bauvorhaben voraussichtlich umsetzbar sind.

Durch den vorhabenbedingt geplanten Durchbruch der Bruchsteinwand im südlichen Bereich des Garten Herlet sind Arten, die dem **allgemeinen Artenschutz** nach § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) unterliegen, betroffen. Hier der Braungrüne Streifenfarn (*Asplenium trichomanes*) und die Mauerraute (*Asplenium rutamuraria*). Da beide Arten jedoch noch an den umliegenden Bereichen der Bruchsteinmauer wachsen und ein vernünftiger Grund für die Entfernung vorliegt, ist eine Betroffenheit dieser beiden Arten bei der Abwägungsentscheidung von keiner erheblichen Relevanz.

Umweltbericht

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 „Artenliste Garten Herlet vom 19.08.2020“, die gemäß der Roten Liste Deutschlands als gefährdet (Kategorie 3) einzustufen sind. Dies sind die Schwarzpappel (*Populus nigra*) sowie die Färber-Scharte (*Serratula tinctoria*).

Nach den Ausführungen des Fachbeitrags Artenschutz vom 28.07.2021 sowie den vorliegenden Planunterlagen und der eingegangenen Verortung von Pflanzen von Herrn Prof. Dr. Fischer vom 11.10.2023 werden weder die Wuchsorte der Wasser-Schwertlilie noch der Schwarzpappeln durch das Vorhaben in Anspruch genommen oder beeinträchtigt. Der Abstand der Schwarzpappeln zur geplanten Tiefgaragenunterbauung beträgt mehr als 10 Meter. Als Vermeidungs-/Schutzmaßnahme für die Pappeln wird die Ausweisung des östlichen Bereiches des Gartens als Bautabuzone festgelegt.

Ebenfalls kann durch die Verortung von Herrn Prof. Dr. Fischer sowohl eine Betroffenheit der o.a. Gefurchten Schüsselflechte (*Parmelia sulcata*) als auch der o.a. Färber-Scharte (*Serratula tinctoria*) ausgeschlossen werden, da der östliche Bereich, auf denen diese Pflanzen wachsen, ebenfalls nicht durch das Vorhaben in Anspruch genommen oder beeinträchtigt wird.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die o.a. Schutzgüter sind durch den Bebauungsplan unter der Maßgabe

- dass der Garten Herlet (mittelfristig) im ökologischen und funktionalen Sinne gleichwertig wieder hergestellt werden kann,
- dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) vorhabenbedingt nicht eintreten oder durch die festgelegten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen das Eintreten der o. a. Verbotstatbestände abgewendet werden kann
- sowie dass die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (hier großflächige Dach- und Fassadenbegrünung) baulich umgesetzt werden

voraussichtlich nicht zu erwarten.

Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen: Bzgl. der hier insbesondere zu beachtenden Lärmschutzbelange der benachbarten Wohnnutzungen ist im Rahmen eines konkreten Bauantrages die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) in Form eines gutachterlichen Schallschutznachweises nachzuweisen.

Wesentliche Planungsvarianten: Auf Grundlage der bestehenden städtebaulichen Missstände, der kommunalen städtebaulichen Planungsziele (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 aktuell keine grundsätzlichen Planungsalternativen vor bzw. drängen sich auf.

Umweltbericht

Die sogenannte "Null-Variante", d.h. die Beibehaltung der aktuellen Nutzung bzw. des aktuellen Zustandes (Baulücke und Hochbunker) und der aktuellen baurechtlichen Situation (hier sog. Innenbereich als „Im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ gemäß § 34 BauGB) und die im Verfahren angeregten Nutzungsalternativen „Wohnen“ und „seniorengerechtes Wohnen“ erfüllen nicht die städtebaulich verfolgten Planungsziele zur Realisierung einer hochwertigen Nachfolgenutzung bzw. tragen aus städtebaulicher Sicht nicht angemessen bzw. gleichwertig zur wirtschaftlichen Belebung und Frequentierung der Firmungstraße sowie der Innenstadt bei und wurden daher planerisch in diesem Verfahren nicht vertiefend betrachtet.

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 und einer Teilunterbauung des Garten Herlet darstellbar sei. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss zu Beginn des Bauleitplanverfahrens wurde aber die geplante rückwärtige Hotelbebauung im Bereich der Firmungstraße bereits um zwei Geschosse reduziert.

Aufgestellt

Koblenz, Januar 2024

Kocks Consult GmbH

Beratende Ingenieure

Anl. 1 Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

1. Einleitung

Zentraler Begriff zur Bewertung des Naturhaushaltes ist die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit**. Sie wird dargestellt bezüglich der Schutzgüter:

- Biotope und Arten
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild und Erholung.

Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** des Naturhaushaltes im B-Plangebiet wird aus seiner **potenziellen Leistungsfähigkeit** und der einwirkenden **Belastung** abgeleitet. Beide Parameter werden für weitgehend homogene Teilräume (Funktionsräume) des B-Plangebietes getrennt ermittelt.

2. Potenzielle Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit

Die qualitative und quantitative Ermittlung der **potenziellen Leistungsfähigkeit** (auch als 'Funktionalität' bezeichnet) beruht für jedes Schutzgut auf spezifischen Kriterien, die geeignet sind, den jeweiligen Teilraum in seiner charakteristischen Ausprägung hinreichend konkret zu beschreiben. Der **potenziellen Leistungsfähigkeit** jedes Teilraumes wird ein Wert innerhalb einer vierstufigen Skala zugeordnet. Folgende Abstufungen werden vorgenommen: **sehr hoch** • **hoch** • **mittel** • **gering**.

Ein besonderes Gewicht kommt außerdem der Darstellung der **Empfindlichkeit** zu. Sie ist eine Eigenart des jeweiligen Funktionsraumes, die – wie die Leistungsfähigkeit – von der biotischen und abiotischen Raumausstattung bestimmt wird. Der Grad der Empfindlichkeit bestimmt den Wert der potenziellen Leistungsfähigkeit nicht mit. Eine qualitative Aussage bzgl. der Empfindlichkeit ist dennoch erforderlich, da sie Auskunft darüber gibt, in welchem Maße Eingriffe in einen Funktionsraum Auswirkungen auf dessen Leistungsfähigkeit haben. Der qualitative Aspekt der Empfindlichkeit kommt somit bei der Abschätzung der Belastung zum Tragen (siehe dort).

Für die verschiedenen Landschaftsfaktoren müssen **unterschiedliche Kriterien zur Ermittlung der Empfindlichkeit** herangezogen werden. Sie werden gesondert unter den jeweiligen Abschnitten beschrieben. Die Empfindlichkeit wird in den Stufen sehr hoch, hoch, mittel und gering bewertet. Die Einstufung 'gering empfindlich' wird nicht in jedem Fall gesondert erwähnt.

3. (Vor-) Belastung

Belastungen sind durch Einwirkungen des Menschen ausgelöste, normalerweise nicht auftretende Änderungen der Ökosysteme und ihrer Kompartimente. Die Reaktion der Ökosysteme hängt von den belastenden Faktoren und der Empfindlichkeit als Eigenschaft des belasteten Funktionsraumes (s.o.) ab. Bei den belastenden Faktoren sind die Belastungsart, der Belastungsgrad und die Belastungsdauer zu unterscheiden. (Nach: Buchwald / Engelhardt, 1978; verändert)

Die quantitative Abschätzung der **(Vor-)Belastung** erfolgt nach einem - für alle betrachteten Schutzgüter - einheitlichen Maßstab aus Sicht der Auswirkung des Eingriffs in den Funktionsraum.

Umweltbericht

Die Auswirkung der nach Art, Grad und Dauer beschriebenen Belastung ist:

- hoch:** Nachhaltige Störung des Naturhaushaltes (bzgl. des betrachteten Schutzgutes). Positive Veränderung, also Minderung der Belastung, nur durch aufwendige Maßnahmen möglich, bzw. Veränderung erst mit erheblicher Zeitverzögerung (mindestens 5 bis 10 Jahre) voll wirksam.
- mittel:** Gegenwärtig gravierender Eingriff in den Naturhaushalt; aber nach Beendigung des Eingriffs (Abstellen der Belastungsquelle) 'Selbstheilung' in überschaubarem Zeitraum (ca. 3 - 7 Jahre) bzw. positive Veränderung mit relativ geringem Aufwand erreichbar.
- gering:** Der gegenwärtige Eingriff bedingt nur graduelle Störung des Naturhaushaltes bzw. einiger besonders empfindlicher Elemente. Nach Beendigung (Abstellen) des Eingriffs schnelle Selbstheilung (ca. 1 - 3 Jahre).

4. Gegenwärtige Leistungsfähigkeit

Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** berücksichtigt im Gegensatz zur potenziellen Leistungsfähigkeit die **Vorbelastung**.

Die auf das Funktionsgefüge eines betrachteten (Teil-)Raumes einwirkende Belastung verringert seine aufgrund der Raumausstattung potenziell gegebene Leistungsfähigkeit. Die tatsächlich verbleibende (vorhandene) Leistungsfähigkeit ist die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit**. Aufgrund dieser Beziehung lässt sich die gegenwärtige Leistungsfähigkeit durch **Verknüpfung von potenzieller Leistungsfähigkeit und Belastung** in einer Matrix darstellen.

Die Aggregation der Einzelwerte zu der Gesamtaussage 'Gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes' erfolgt in Anlehnung an die folgende Bewertungsvorschrift:

Gegenwärtige Leistungsfähigkeit		Vorbelastung		
		gering	mittel	hoch
Potenzielle Leistungsfähigkeit	sehr hoch	sehr hoch	hoch	mittel
	hoch	hoch	mittel	mittel
	mittel	mittel	mittel	gering
	gering	gering	gering	gering

Aus der Verknüpfung ergibt sich für die 'Gegenwärtige Leistungsfähigkeit' eine 4-stufige Wertskala mit den Qualitäten: **sehr hoch • hoch • mittel • gering**
 Im Einzelfall kann und muss aber von der o.a. Bewertungsvorschrift abgewichen werden. Diese Abweichung wird für den Einzelfall verbal - argumentativ dargestellt und begründet.