

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337 "Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg"

0. Vorbemerkung / Planungsinhalt / Verfahrenschronologie

Dem bekannt gemachten Bauleitplan ist eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit Planungsalternativen gewählt wurde.

Der Vorhabenträger des Bebauungsplans Nr. 337 beabsichtigt, auf den Grundstücken des Hochbunkers am Herletweg/Nagelsgasse sowie auf den Grundstücken Firmungstraße Nr. 12 und 14 ein Hotel, bestehend aus zwei Baukörpern und mit insgesamt ca. 300 Betten, zu realisieren. Dabei soll der Baukörper in der Firmungstraße mit dem Baukörper im Bereich des Hochbunkers durch eine Glasstegkonstruktion über den Garten Herlet (städtisches Grundstück 620/4) hinweg verbunden werden. Gleichzeitig ist mit diesem Vorhaben eine Unterbauung der öffentlichen Grünfläche „Garten Herlet“ in einem Teilbereich durch eine Tiefgarage vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung der Hotel-Tiefgarage sowie der oberirdischen Stellplätze erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche Herletweg. Nach Fertigstellung der Maßnahme wird der Garten Herlet vollständig durch den Vorhabenträger, mindestens gleichwertig zum jetzigen Originalzustand, wieder hergestellt. Die Stadt erarbeitet in der Bauzeit mit den potenziellen Nutzergruppen ein neues Konzept für den Garten Herlet, sodass für die Wiederherstellung des Gartens und die Nutzung eine neue Planung erstellt wird, die vor allem auch die Unterbauten und Überbauten des Gartens zu berücksichtigen hat. Die Festlegung der vom Vorhabenträger durchzuführenden Arbeiten hinsichtlich Art und Qualität der wiederherzustellenden Grünfläche erfolgt somit nach Maßgabe der zuständigen Fachämter (u.a. Eigenbetrieb Grünflächen). Mit der Umsetzung des Vorhabens soll eine seit mehreren Jahren brachliegende Baulücke in der Fußgängerzone Firmungstraße geschlossen und das Gebäude des Hochbunkers einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ferner trägt die geplante Hotelnutzung zu einer weiteren Belebung der Koblenzer Innenstadt bei.

Der Vorhabenträger hatte mit Schreiben vom 13. Februar 2020 für das o.a. Vorhaben einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 (2) BauGB gestellt. Der Einleitungsbeschluss (Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) wurde in der Sitzung des Stadtrates am 07.05.2020 gefasst. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität (ASM) fasste in der Sitzung am 12.01.2021 den Konzeptionsbeschluss als Voraussetzung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung.

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

Zusammenfassende Erklärung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337
"Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg"

05.03.2024

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

In nichtöffentlicher Sitzung des Stadtrates vom 16.11.2023 wurde der Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 337 positiv beschlossen. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte durch den Rat der Stadt Koblenz in der Sitzung vom 01.02.2024.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu beachtenden Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege 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 eines Umweltberichtes. 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“

Zusammenfassende Erklärung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337
"Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg"

05.03.2024

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.

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 im Durchführungsvertrag 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.

Gemäß Umweltbericht sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter 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 können
- sowie dass die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (hier großflächige Dach- und Fassadenbegrünung) baulich umgesetzt werden

voraussichtlich nicht zu erwarten.

Zur Minderung der Versiegelungsauswirkungen (hier insbesondere der klimatischen Auswirkungen) des Vorhabens ist eine vollflächige Dachbegrünung (mit Ausnahme von technischen Dachaufbauten, Glasüberdachungen und Dachterrassen, aber in einer flächig begrenzten Größe von bis zu 965 m²) vorgesehen und entsprechend festgesetzt worden. Weiterhin sind ergänzend vertikale, flächige Fassaden- / Steg- / Mauerbegrünungsmaßnahmen auf mindestens (insgesamt) 50 m² gemäß den hierzu festgeschriebenen qualitativen Begrünungsanforderungen herzustellen. Mit der vorgesehenen Dach- und Fassadenbegrünung werden auch wasserwirtschaftliche und

Zusammenfassende Erklärung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337
"Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg"

05.03.2024

klimatische / lufthygienische Belange (Rückhaltung / verzögerter Abfluss der Dachflächenentwässerung, Filterung, Verdunstung und Abkühlung) gefördert und Sonderstandorte / Biotopflächen u.a. für Insekten neu geschaffen.

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

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

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

Die im Fachbeitrags Artenschutz aufgeführten Vermeidungs-/ Schutz-/ CEF-Maßnahmen zum Artenschutz sind als Bestandteil der Textlichen Festsetzungen und dort unter Punkt D. „Hinweise“, Unterpunkt „Berücksichtigung des Artenschutzes“ vollständig aufgenommen worden. Zur Sicherstellung der zu beachtenden Vorgaben verpflichtet sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrags, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 337 unter Punkt C festgesetzten und unter Punkt D in den Hinweisen aufgeführten landespflegerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu beachten und auf seine Kosten durchzuführen oder durchführen zu lassen. Folgende Einzelmaßnahmen sind in Stichworten durch den Vorhabenträger baubegleitend und bauvorbereitend durchzuführen: Beachtung des gesetzlich vorgesehenen Rodungszeitraums, Ökologische Baubegleitung, Ausweisung des östlichen Bereiches des Gartens und die Einfriedungswand des Garten Herlet im westlichen Bereich als Bautabuzone inkl. Errichtung von für die Bauzeit dauerhaft festen Absperrungen (Bauzäune), vor Beginn der Rodungen bzw. Abrissarbeiten Neuanbringung der Nisthilfen/Quartiere für Vögel und Fledermäuse, bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag und Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

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

Zusammenfassende Erklärung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337
"Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg"

05.03.2024

bzw. wurden lediglich zur Kenntnis genommen. Die Anregungen aus der Offenlage begründeten kein erneutes Beteiligungsverfahren.

Die teilweise sehr umfangreiche Auswertung (Stellungnahmen und Beschlussvorschläge) der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB an o.g. Bebauungsplanung sowie die einzelnen Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers können an dieser Stelle nicht angemessen wiedergegeben werden. Es wird daher auf die im Bürgerinformationssystem der Stadt Koblenz online verfügbaren (<https://buergerinfo.koblenz.de/info.php>) Sitzungs-Unterlagen und die jeweiligen Sitzungs-Niederschriften verwiesen. Die städtebaulichen Begründungen für die auf Grundlage der Beteiligungsverfahren getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und somit das Ergebnis der Abwägungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt.

3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Auf Grundlage der zuvor dargestellten bestehenden städtebaulichen Missstände, den kommunalen städtebaulichen Planungszielen (Wiedernutzbarmachung und Entwicklung des Vorhabenbereichs durch einen Hotelneubau), der aktuellen Eigentumsverhältnisse und der durch den Vorhabenträger / Betreiber verfolgten wirtschaftlichen und qualitativen Anforderungen an eine zeitgemäße Hotelimmobilie liegen keine grundsätzlichen Planungsalternativen vor bzw. drängen sich auf. Die sogenannte "Null-Variante", d.h. die Beibehaltung der aktuellen Nutzung bzw. Zustandes (Baulücke und Hochbunker) und der aktuellen baurechtlichen Situation (hier sog. Innenbereich als „Im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ gemäß § 34 BauGB), erfüllt nicht die hier verfolgten Planungsziele zur Realisierung einer städtebaulich hochwertigen Nachfolgenutzung und wurde daher in diesem Verfahren planerisch nicht vertiefend betrachtet.

Die im Verfahren u.a. vorgeschlagenen Nutzungsalternativen „Wohnen“ und „seniorengerechtes Wohnen“ entsprechen zum einen nicht den Nutzungszielen des Vorhabenträgers. Zum anderen ist die Firmungstraße als Fußgängerzone durch kerngebietstypische Nutzungen geprägt und soll diese innerstädtische Kerngebietsfunktionen auch weiterhin erfüllen. Aus städtebaulicher Sicht würden ein seniorengerechtes Appartementhaus oder „Wohnungen“ als Hauptnutzung im Vergleich zu einem Hotel nicht angemessen bzw. gleichwertig zur wirtschaftlichen Belebung und Frequentierung der Firmungstraße und der Innenstadt beitragen und wurden daher als Planungsalternative nicht weiterverfolgt.

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

Die vorliegende Planung ist somit das Ergebnis einer umfassenden Abwägung von hier zu beachtenden privaten und öffentlichen Belangen. Im Bereich der Firmungstraße wurde im Verfahren auf Basis dieser Abwägung eine Volumenreduzierung und Abstaffelung der rückwärtigen Grundstücksbebauung zu Gunsten der Belange privater (benachbarter) Dritter vorgenommen. Diese Volumenreduzierung wurde im Bereich der „Bunkerbebauung“ kompensiert. Eine seitens der Unteren Denkmalpflegebehörde alternativ angeregte Dachform wurde im Rahmen der Abwägung, insbesondere zu Gunsten der hier überwiegenden stadtklimatischen (hier einer Dachbegrünung) und bautechnischen Belange, nicht weiter verfolgt.