

## **Stadtverwaltung Koblenz**

### **Bebauungsplan Nr. 6 „Durchbruch Danne“, Änderung Nr. 5**

Begründung zum Bebauungsplan

- Satzungsfassung -

Begründung (Satzungsfassung)

## Inhaltsverzeichnis

1.	<b>Planungshistorie, -anlass und -ziele</b>	<b>3</b>
2.	<b>Gewähltes Planänderungsverfahren: „Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB“</b>	<b>3</b>
3.	<b>Lage und städtebaulicher Zusammenhang, Geltungsbereich der Planänderung, Aufhebung bestehender Bebauungspläne</b>	<b>4</b>
4.	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
4.1	Wirksamer Flächennutzungsplan	4
4.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz	5
5.	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung im Einzelnen</b>	<b>6</b>
5.1	Nutzungskonzeption	6
5.2	Kurzbeschreibung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen	7
5.3	Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung (hier Verkehrsanlagen)	11
5.4	Sonstige Auswirkungen auf die Infrastrukturelle Ausstattung (hier Ver- und Entsorgungsanlagen)	11
5.5	Denkmalpflege	12
5.6	Ortsbild und Naturhaushalt	13
5.7	Schädliche Auswirkungen im Sinne des § 3 BImSchG	13
5.8	Wasserwirtschaft	14
5.9	Altlasten / Bodenbelastung	14

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Südostansicht (Bild links) und Nordwestansicht (Bild rechts)	6
Abb. 2:	Deutscher Kaiser vor der Sanierung	12

Begründung (Satzungsfassung)

**1. Planungshistorie, -anlass und -ziele**

Die planungsrechtliche Grundlage bildet bisher im Plangebiet der rechtsverbindliche Bauungsplan Nr. 6 „Durchbruch Danne“. Dieser Plan stammt aus dem Jahre 1977 und wurde rückwirkend zum 27.05.1977 in Kraft gesetzt.

Zwischenzeitlich wurden für verschiedene Teilbereiche des Bauungsplans Änderungsverfahren durchgeführt. Die letzte Änderung des Bauungsplans (Änderung Nr. 4) wurde am 28.11.2001 ausgefertigt. Diese Änderung erfolgte bereits zugunsten des Planungsvorhabens „Deutscher Kaiser“ im Bereich der Kornfortstraße Nr. 3.

Die Planungsänderung erfolgte mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen zum Erhalt und zur Nutzung der historischen, denkmalgeschützten Bausubstanz „Deutscher Kaiser“ sowie deren bauliche Erweiterung zu schaffen.

Dieses Ziel wird durch das vorliegende Bauleitplanverfahren weiter verfolgt. Im Zuge der Realisierung des Planungsvorhabens „Deutscher Kaiser“ ergibt sich aktuell ein weiterer planungsrechtlicher Handlungsbedarf. Da die Grundzüge der Planung des rechtsverbindlichen Bauungsplans in diesem Planbereich betroffen sind, wird der Bauungsplan innerhalb des Änderungsbereiches an die aktuelle Entwicklung angepasst.

Der vorliegende Bauungsplan soll daher für das o. a. und weiterentwickelte Vorhaben die planungsrechtlich erforderlichen Grundlagen schaffen. Dieses beinhaltet auch die Einziehung von bisher als öffentliche Verkehrsflächen gewidmete Flächen im Bereich der Kornfortstraße und des Peter-Altmeier-Ufers, die Einziehung von bisher als öffentliche Grünflächen gewidmeten Flächen sowie die teilweise Verlegung eines öffentlichen Fußweges der o. a. Grünfläche auf bisher privaten Flächen.

**2. Gewähltes Planänderungsverfahren: „Bauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB“**

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber im § 13 a das neue Instrument des Bauungsplans der Innenentwicklung eingeführt. Bauungspläne nach § 13a BauGB, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Neben Verfahrenserleichterungen kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

Im vorliegenden Fall erfüllt die 5. Änderung des Bauungsplans Nr. 6 die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 a BauGB.

Begründung (Satzungsfassung)

Die Zulässigkeit des gewählten, beschleunigten Verfahrens resultiert im zur Diskussion stehenden Fall auch aus § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, wonach dieses Instrumentarium insbesondere auch deswegen eingesetzt werden darf, weil die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird. Bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von ca. 1.079 m<sup>2</sup> liegt die überbaubare Grundstücksfläche sehr deutlich unter diesem Schwellenwert.

**3. Lage und städtebaulicher Zusammenhang, Geltungsbereich der Planänderung, Aufhebung bestehender Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Altstadtbereiches der Stadt Koblenz. Die Plangebietsabgrenzung wird durch die o. a. Planungsziele bestimmt. Sie verläuft im Westen im Bereich der Kornpfortstraße und im Norden im Bereich der Straße Peter-Altmeier-Ufer. Die südliche Abgrenzung wird durch die geplante Verlegung des Fußweges (Fußwegeverbindung Kornpfortstraße – Kastorstraße), die östliche Abgrenzung durch die bereits vollzogene Einziehung einer Teilfläche der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche / Parkanlage bestimmt.

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,11 ha Größe. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 6 „Durchbruch Danne“, Änderung Nr. 5 ersetzt dieser vollständig den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 und dessen Änderungen. Außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches besitzen Satzung, Text und Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 6 „Durchbruch Danne“ (Änderung Nr. 4) weiterhin ihre Gültigkeit.

**4. Übergeordnete Planungen**

**4.1 Wirksamer Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz von 1983 stellt den Bereich des Peter-Altmeier-Ufers großflächig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Das kleinflächige Plangebiet wurde aufgrund der Maßstäblichkeit des FNPs, trotz der historisch vorliegenden Bestandsbebauung, als Bestandteil der öffentlichen Grünfläche dargestellt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist.

Um die städtischen Entwicklungsabsichten auch im vorbereitenden Bauleitplan zukünftig durch die Festsetzung als Mischgebiet an dieser Stelle zu sichern, soll der FNP daher gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Begründung (Satzungsfassung)

#### 4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz wurde am 04.06.2009 vom Koblenzer Stadtrat beschlossen. Als übergeordnete Entwicklungsziele des Einzelhandels in Koblenz werden dargestellt:

1. **„Innenstadt“:** *Sicherung und Stärkung des innerstädtischen Geschäftsbereichs in Koblenz als Einkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomiestandort von regionaler Bedeutung*
2. **Stadtteilzentren:** *Sicherung und Stärkung der Stadtteil- und Nahversorgungszentren als Einkaufsstandorte mit stadtteilbezogener Versorgungsbedeutung*
3. **Nahversorgung:** *Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung und Abbau bestehender Nahversorgungsdefizite*
4. **Zentralität und Raumordnung:** *Sicherung und Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Oberzentrums Koblenz“<sup>1</sup>*

Unter Berücksichtigung der Ziele von Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, wurden für die Stadt Koblenz folgende Grundsätze und Strategien für die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Koblenz abgeleitet:

- ..1. *Räumlich-funktionale, zentrenverträgliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Koblenz*
2. *Konzentration des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen*
3. *Bestimmung und geordnete Entwicklung geeigneter integrierter Standorte zur Verbesserung der Nahversorgung*
4. *Vermeidung zusätzlicher innenstadtrelevanter Einzelhandelsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der definierten potenziellen Nahversorgungsstandorte*
5. *Bestimmung und geordnete Entwicklung von Fachmarktstandorten für nichtinnenstadtrelevante Einzelhandelsangebote, für die in den zentralen Versorgungsbereichen kein Standort gefunden werden kann (Ergänzungsstandorte im Sinne des LEP IV, Z 59); räumliche Konzentration dieser Einzelhandelsangebote auf die drei Standortbereiche Koblenz Nord, IKEA / FCC und Andernacher Straße / B 9; stärkere Profilierung der Angebotsstruktur dieser drei Standortbereiche*
6. *keine „Verhinderung“ von Wettbewerb, sondern Konzentration des Einzelhandels auf bestimmte Standortbereiche im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung*

*Die Grundsätze und Strategien bilden gleichzeitig die Grundlage für die Formulierung zahlreicher standortbezogener Entwicklungsziele im Kapitel VII und für die Planung und Umsetzung von Richtlinien, Projekten und Handlungsansätzen zur operativen Umsetzung dieser Entwicklungsziele durch die Akteure aus Politik und Verwaltung.“<sup>2</sup>*

---

<sup>1</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz, Kapitel VI: Zentren- und Sortimentskonzept, S. 78  
<sup>2</sup> Ebenda, S. 78

Begründung (Satzungsfassung)

Kapitel VII des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz analysiert die teilräumlichen Einzellagen in Koblenz. Der vorliegende Bebauungsplan liegt außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz definierten

- zentralen Versorgungsbereiche,
- Nahversorgungsbereiche und
- Fachmarktstandorte für nichtinnenstadtrelevante Einzelhandelsangebote.<sup>3</sup>

Diese Entwicklungsziele werden im vorliegenden B-Plan durch den Ausschluss von Einzelhandelbetrieben und durch die vorgesehene Fortsetzung der Gastronomienutzung beachtet.

**5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung im Einzelnen**

**5.1 Nutzungskonzeption**

Innerhalb des Plangebiets ist eine gemischte Nutzung von gewerblicher Nutzung und Wohnen vorgesehen. Diese Nutzung entspricht der bisherigen Nutzung (MI-Gebiet) und bleibt gegenüber den Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 6 in der Fassung der 4. Änderung unverändert. Gemäß Angaben des Vorhabensträgers und vorliegendem Bauantrag ist die Fortsetzung der Bestandsnutzung in Form einer Gastronomienutzung mit Außenbestuhlung (Terrassenbereich) und durch Wohnungen (Alt- und Ergänzungsbau) vorgesehen. Diese Nutzungen werden flächig erweitert, um eine zeitgemäße und wirtschaftliche Nutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz zu gewährleisten.

Die folgenden Visualisierungen veranschaulichen die geplante bauliche Umsetzung durch den Vorhabensträger.



**Abb. 1: Südostansicht (Bild links) und Nordwestansicht (Bild rechts)<sup>4</sup>**

Die Erschließung für Besucher / Gäste und Bewohner soll über die Kornfortstraße, über den Fußweg Kastorstraße und über die Straße Peter-Altmeier-Ufer (hier Terrassenbereich und dessen Unterkellerung (Ausstellungsraum Mühlsteinsammlung) erfolgen. Die verkehrliche Erschließung (hier Stellplätze und Anlieferverkehre Gastronomie) erfolgt über die Straße Peter-Altmeier-Ufer.

<sup>3</sup> vgl. Karte 11, S. 93 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz

<sup>4</sup> Bildquelle: Dt. Kaiser GbR

Begründung (Satzungsfassung)

**5.2 Kurzbeschreibung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen**

**Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO**

*Hinweis: Unverändert gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 und dessen 4. Änderung.*

Im Änderungsbereich wird weiterhin das Baugebiet als MI festgesetzt.

Der textliche Ausschluss von Einzelhandel basiert auf dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz, vgl. Punkt 4.2 „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz“.

Der textliche Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist durch das städtebauliche Ziel begründet, das Baudenkmal „Deutscher Kaiser“ wieder nutzbar zu machen und eine Nutzung zu fördern, die der Bedeutung des Altstadtbereiches / Moselufer als Wohnquartier und Tourismusziel entspricht. Die o. a. Nutzungen entsprechen nicht dieser Zielsetzung.

Durch Vergnügungsstätten und Bordelle und bordellartige Betriebe werden für das Plangebiet sog. „Trading-down-Effekte“ befürchtet. Hiermit wären negative städtebauliche Auswirkungen auf das Plangebiet selbst, als auch auf die benachbarten Nutzungen, insbesondere von Wohnnutzungen, verbunden. Daher werden diese Nutzungen ebenfalls textlich ausgeschlossen.

**Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl (GRZ):

*Hinweis: Unverändert gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 und dessen 4. Änderung mit einer GRZ von 0.6.*

Abweichend von in § 19 (4) Satz 2 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Nebenanlagen) maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ):

*Hinweis: Unverändert gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 und dessen 4. Änderung mit einer GFZ von 2,4.*

Das städtebauliche Ziel „Erhalt und Reaktivierung des Baudenkmals Deutscher Kaiser“ basiert auf dessen Zeitzugfunktion, der mit dem Baukörper verbundenen städtebaulichen und ortsbildprägenden Wirkungen (städtebauliche Dominante), dessen touristischer Funktion als markanter Anziehungspunkt am Moselufer und des hier vorliegenden gastronomischen Alleinstellungsmerkmals (Gastronomie- und Innenstadtnutzung innerhalb und außerhalb eines Baudenkmals mit Blickbeziehungen zum Moselufer). Auch die Fortführung und Ausweitung der Wohnungsnutzung im Baugebiet entspricht nicht nur der historischen Nutzung, darüber hinaus dient diese dem städtebaulichen Ziel zur Revitalisierung der Innenstadt und ist auch für den Erfolg der Sanierungsmaßnahmen im angrenzenden Sanierungsgebiet förderlich.

Begründung (Satzungsfassung)

Der Erhalt und die Reaktivierung des Baudenkmals „Deutscher Kaiser“ durch Gastronomie und Wohnnutzung sowie für die hierzu erforderlichen Nebenflächen (Zugänge, Serviceräume, Sanitäranlagen, Anlieferungsbereich, Stellplätze etc.) kann nur durch ein entsprechend nutzbares und zeitgemäßes Flächenangebot erreicht werden.

Die o. a. städtebaulichen und denkmalpflegerischen Ziele können nur dauerhaft gesichert werden, wenn durch eine wirtschaftliche Folge- und Ergänzungsnutzung die sachgerechte Sanierung und langfristige Unterhaltung (Sicherung) des Baudenkmals gewährleistet wird.<sup>5</sup>

Aufgrund der begrenzten Flächenverhältnisse, der nicht erweiterbaren Baugebietsgröße sowie unter Berücksichtigung der bereits in der Vergangenheit vorliegenden Versiegelungsrate und baulichen Dichte (Gebiet war bereits vor 1962 gemäß § 17 (3) BauNVO überwiegend bebaut), wird eine Überschreitung der Obergrenze der BauNVO von 0,8 (inkl. Nebenanlagen) auf 0,9 für zulässig erklärt, um die o. a. Flächennutzungen (Gebäude- und Nebenanlagen) in der angestrebten Qualität und Wirtschaftlichkeit zu ermöglichen. Auch die besondere Qualität der Planung spricht für die Zulässigkeit der Überschreitung.

Die nach § 17 BauNVO (2) Nr. 2 erforderlichen ausgleichenden Umstände für die zulässig erklärte erhöhte Versiegelung und bauliche Dichte (Versiegelung und Geschossflächenzahl) sind bereits im Bestand gegeben. Durch die „Insellage“ des Baugebiets (Umgrenzung durch Verkehrs- / Grünflächen), der freien Lage im Hinblick auf das Moselufer und zur östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche / Parkanlage ist ein Ausgleich für die erhöhte bauliche Dichte im direkten Umfeld des Baugebiets bereits vorhanden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Lärm-, Belüftungs- und Belichtungsverhältnisse) werden nicht beeinträchtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Als zusätzlicher Ausgleich werden bisherige Straßenflächen in das Baugebiet einbezogen, die nach Angaben des Vorhabenträgers zum Großteil begrünt werden sollen (Flächen zwischen Bürgersteig Peter-Altmeier-Ufer und Gastronomieterrassenbereich). Weiterhin wurde eine ca. 2,2 m breite Fläche entlang der öffentlichen Grünfläche als flächig zu begrünender Bereich örtlich festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind mindestens drei Solitärsträucher in Einzelstellung anzupflanzen. Um die gestalterische Eingliederung entlang des Peter-Altmeier-Ufers sowie die Nachhaltigkeit der festgesetzten Pflanzmaßnahmen zu gewährleisten, soll eine vorausgehende Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Grünflächen- und Bestattungswesen erfolgen, in dem die einzusetzenden Pflanzenarten und deren Standort in der Örtlichkeit festgelegt werden.

Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollen durch deren Beschattungs- und Verdunstungsleistungen die umweltrelevanten Versiegelungswirkungen vermindert werden.

---

<sup>5</sup> Gemäß Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz in Koblenz (Urteil vom 30.3.2006; Az: 1 A 10178/05 darf ein unter Denkmalschutz stehendes sanierungsbedürftiges Gebäude abgerissen werden, wenn die Kosten der Sanierung nicht durch seine Nutzung erwirtschaftet werden können.

Begründung (Satzungsfassung)

Als ergänzende (Mindest-) Pflanzungen werden 2 weitere Baumanpflanzungen (ggf. kleinformatige Baumanpflanzungen) im Baugebiet festgesetzt. Sofern deren zukünftiger Standort oberhalb von festgesetzten Leitungsrechten (z.B. auf den geplanten Grünflächen zwischen geplanter Terrasse und dem Fußweg des Peter-Altmeier-Ufers) vorgesehen ist, können diese auch als Kübelpflanzungen angelegt werden. Hierdurch soll etwaigen Auflagen des jeweiligen Versorgungsträgers im Hinblick auf vorhandene / geplante Leitungstiefen (Wurzelwerk) Rechnung getragen werden.

Die gekennzeichneten Flächen für Stellplätze / Anlieferungszwecke inkl. deren Zufahrten sind zum Ausgleich mit einer wasserdurchlässigen Befestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen herzustellen.

Zusammenfassend liegen besondere städtebauliche Gründe, s. o. für die Überschreitung der GRZ- und GFZ-Obergrenzen gemäß § 17(3) BauNVO vor. Die Überschreitung wird durch die o. a. Umstände und grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt wurden – so weit wie mit den Planungszielen vereinbar – vermieden bzw. vermindert (vgl. Festsetzungen). Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

Höhe baulicher Anlagen:

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend zur Geschossflächenzahl und abweichend vom bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 und dessen 4. Änderung durch die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Diese zulässige Gebäudehöhe wird für die unterschiedlichen Baukörper / Anbauten / „Bauten unterhalb der Erdoberfläche“ etc. des Baugebiets unterschiedlich festgelegt. Diese Höhenfestsetzungen entsprechen der aktuellen Vorhabenskonzption, begrenzen aber wirksamer als die bisherige Festsetzung (Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen) die in Zukunft zulässige bauliche Höhenentwicklung.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Für die freistehenden Gebäudefassaden des Baudenkmals werden Baulinien festgesetzt. Für die Ergänzungsbauten werden Baugrenzen als „Baufenster“ vorgesehen. Das Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen wird im Bereich der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen (hier Vortreten) in geringfügigem Umfang zugelassen. Diese Zulässigkeit betrifft insbesondere das denkmalgeschützten Gebäude „Deutscher Kaiser“ für das Gebäudeteil Wandkamin und den oberen Brüstungs- / Zinnenbereich für den Erweiterungsbau, z. B. die Balkonbereiche.

**Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerweg“**

Im Bereich des Fußweges „Kastorstraße“ erfolgt eine unerhebliche Umverlegung des bestehenden Fußwegeverlaufs zugunsten des Baugebiets. Hierdurch kann erst eine bauliche Erweiterung des Neubaubereiches inkl. eines barrierefreien Zuganges des Erweiterungsbaus ermöglicht werden.

Begründung (Satzungsfassung)

In der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerweg“ werden Kellerlichtschächte und vortretende Gebäudeteile in Form von Blumenpflanzbeeten unter der Maßgabe als zulässig erklärt, dass die Kellerlichtschächte begehbar und flächenbündig zur Fußwegoberfläche herzustellen sind und das Mindestlichtraumprofil des Fußweges von 3 m Breite nicht beeinträchtigt bzw. unterschritten wird. Ggf. erforderliche weitergehende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Koblenz vereinbart werden.

Durch die o. a. Festlegungen wird die Qualität und Funktionalität des öffentlichen Fußweges angemessen gesichert.

**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Es wird an dieser Stelle auf die folgenden Ausführungen zu Punkt 5.4 „Sonstige Auswirkungen auf die Infrastrukturelle Ausstattung (hier Ver- und Entsorgungsanlagen)“ verwiesen.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Einfriedungen / Werbeanlagen:

Nach Angaben des Vorhabenträgers werden keine Einfriedungen, mit Ausnahme der Funktion einer Absturzsicherung (hier Verkehrssicherheit östliche Böschungsmauer zur Parkanlage), vorgesehen. Die trotzdem aus Vorsorgegründen gewählten Festsetzungen bzgl. einer Höhenbeschränkung und der Art der Einfriedungen dienen dem städtebaulichen Ziel, den halböffentlichen Raum des Baugebiets und das Baudenkmal in Gänze dauerhaft visuell erlebbar zu machen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für die ansässigen Betriebe zulässig. Kommerzielle Fremdwerbung wird ausgeschlossen.

Die o. a. Regelungen stehen unter der in den Hinweisen dargestellten Maßgabe, dass Bau- und Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Baugebiets mit der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Koblenz und dem Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz in Mainz im Vorfeld abzustimmen ist. Diese Abstimmung fand und findet in der Planungs- und Bauphase des Vorhabens kontinuierlich statt.

Ein darüber hinausgehender städtebaulicher Regelungsbedarf wird daher im Rahmen dieses Änderungsverfahrens als städtebaulich nicht erforderlich angesehen.

Stellplätze / Anlieferungsbereich inkl. Zufahrten:

Die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Befestigung für diesen Bereich dient zum Ausgleich / zur Minderung der vorhabensbedingten Beeinträchtigung von Boden- und Grundwasserbelangen (Versiegelung).

Mindestflächenbegrünung, Grünordnung und Maßgaben hinsichtlich der zu begrünenden Fläche entlang der östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche:

Diese Festsetzungen dienen ebenfalls zum Ausgleich / zur Minderung der vorhabensbedingten Beeinträchtigung von Boden- / Grundwasser- und mikroklimati-

Begründung (Satzungsfassung)

schen Belangen (Versiegelung / bauliche Dichte). Zur Erläuterung wird an dieser Stelle auf die zuvor getätigten Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung verwiesen.

Darüber hinaus dienen die festgesetzten Mindestbegrünungsmaßnahmen dem städtebaulichen Ziel einer grünordnerisch qualitativ angemessenen Gestaltung dieses Bereiches: Es soll ein gestalterisch und grünordnerisch adäquater Übergang zur öffentlichen Grünanlage geschaffen werden. Weiterhin ist das Baugebiet adäquat in das Konzept der Peter-Altmeier-Ufer-Promenade zu integrieren.

**5.3 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung (hier Verkehrsanlagen)**

Das Baugebiet hat aufgrund seiner Größe (< 1.000 m<sup>2</sup>) keine Auswirkungen auf die verkehrliche Infrastruktur. Die angrenzenden Straßen (Kornpfortstraße und Peter-Altmeier-Ufer) werden aktuell erneuert. Die B-Planänderung ist mit der Ausbauplanung abgestimmt. Nicht mehr zwingend benötigte Verkehrsflächen werden zugunsten des Baugebiets umgewidmet, um die o. a. Nutzungskonzeption (Terrassenbereich Gastronomie) zu ermöglichen.

Im Bereich des Fußweges „Kastorstraße“ erfolgt eine unerhebliche Umverlegung des bestehenden Fußwegeverlaufs zugunsten des Baugebiets. Hierdurch kann erst eine bauliche Erweiterung des Neubaubereiches inkl. eines barrierefreien Zuganges des Erweiterungsbaus ermöglicht werden. Durch einen städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass eine bisher in Besitz der Stiftung ELTZERHOF Koblenz befindliche Teilfläche für die benötigten neuen Wegeflächen durch den Vorhabenträger erworben wird und anschließend ins Eigentum der Stadt Koblenz übergeht. Die Stiftung ELTZERHOF Koblenz stimmt einer Veräußerung zu den o. a. Zwecken zu.

Eine Mindestbreite des öffentlichen Fußweges (Engstelle mind. 3 m Lichtraumprofil) wird durch die Festsetzungen in der Planurkunde und im Text gewahrt.

Die für die Nutzung erforderlichen Stellplatznachweise werden im Baugenehmigungsverfahren geführt. Der Nachweis erfolgt aber nur zum Teil im Baugebiet selbst. Weitere Nachweise werden in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet geführt.

**5.4 Sonstige Auswirkungen auf die Infrastrukturelle Ausstattung (hier Ver- und Entsorgungsanlagen)**

Im nördlichen Bereich des Baugebiets verläuft ein Mischwasserkanal der Stadt Koblenz, Eigenbetrieb Stadtentwässerung. Weiterhin sollen in diesem Bereich Stromkabel der KEVAG umverlegt werden, die aktuell das Baugebiet im Bereich der „Baugrenze unterhalb der Erdoberfläche“ (geplante Unterkellerung) queren. Im südlichen Bereich des Baugebiets wurde bereits ein Stromkabel der KEVAG (kleinräumig) umverlegt.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird daher für diese Versorgungsträger zur Bestandssicherung ein „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ für die o.a. Trassenbereiche

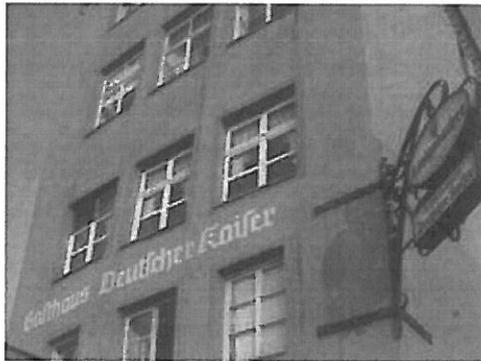
Begründung (Satzungsfassung)

(s. Planurkunde) festgesetzt und zu Gunsten der Stadt Koblenz, Eigenbetrieb Stadtentwässerung bzw. der KEVAG belastet. Dieses Recht umfasst den Betrieb, die Unterhaltung und Erneuerung der dort vorhandenen Leitungen. Weitergehende Regelungen werden im Rahmen der abzuschließenden Grunddienstbarkeit zu Gunsten der o.a. Ver- und Entsorgungsträgern geschlossen.

Eine bisher im Baugebiet verlaufende / querende Gasleitung der EVM wurde nach Angaben des Vorhabenträgers Dt. Kaiser GbR bereits umverlegt und verlaufe nun außerhalb des Baugebiets im öffentlichen Straßenraum. Daher besteht für diese Versorgungsanlage kein Regelungsbedarf im Bebauungsplanverfahren.

## 5.5 Denkmalpflege

Das Baudenkmal „Deutscher Kaiser“ wurde vom Schöffen und erzbischöflichen Münzmeister Konrad von Lengenfeld im 15. / 16. Jahrhundert in Form eines gotischen Wohnturms erbaut. Es ist das älteste erhaltene Bürgerhaus der Stadt Koblenz. Auffallend und charakteristisch an diesem gotischen Wohnturm sind der unter dem Sims laufende Maßwerkfries und der ausgeprägte Zinnenkranz. Der



"Deutsche Kaiser" hat als einziges Gebäude in diesem Altstadtbereich die Kriegszerstörungen halbwegs unbeschadet überstanden.

### Abb. 2: Deutscher Kaiser vor der Sanierung<sup>6</sup>

Die Planung und aktuelle Bauausführung (der bereits baurechtlich genehmigten Vorhabensmaßnahmen) erfolgt in kontinuierlicher Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Koblenz und dem Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz in Mainz.

Als Hinweis in den textlichen Festsetzungen wurde im Änderungsverfahren für zukünftige (ergänzende bzw. noch ausstehende) bauliche Vorhaben aufgenommen:

*„Im Plangebiet befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude „Deutscher Kaiser“, siehe Kennzeichnung in der Planurkunde. Bau- und Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Baugebiets sind daher mit der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Koblenz und dem Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz in Mainz im Vorfeld abzustimmen.“*

<sup>6</sup> Bildquelle: <http://www.koblenz-touristik.de/sehenswertes/bauwerke-plaetze/deutscher-kaiser.html>, 16.07.2010

Begründung (Satzungsfassung)

**5.6 Ortsbild und Naturhaushalt**

Ziel der Bebauungsplanänderung und des Vorhabens ist, das Ortsbild mit einem fachgerecht sanierten Baudenkmal zu erhalten und das Baugebiet zeitgemäß, unter Beachtung der denkmalpflegerischen Belange, weiterzuentwickeln. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist somit planungs- und vorhabensbezogen nicht erkennbar.

Die bereits vollzogene Einziehung von öffentlichen Grünflächen in das Baugebiet (Stadtratbeschluss vom 21.08.2008 zur Herstellung einer Andienungsfläche für die genehmigte Gastronomie) in Verbindung mit dem Verlust von 3 Bäumen der Parkanlage bedingt eine Verminderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch diese Flächen- und Grünstrukturverluste. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung gemäß BNatSchG ist im Rahmen des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB aber nicht anzuwenden, da gemäß Begründung und Kommentierung zum BauGB aufgrund der kleinteiligen Flächeninanspruchnahme generell keine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten ist. Trotzdem sind im Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange angemessen zu beachten und im Rahmen der Abwägung zu würdigen.

Daher wurde im Rahmen der Abwägung zwischen den Zielen der baulichen Entwicklung, den Interessen des Eigentümers an eine angemessene und wirtschaftliche Nutzbarkeit, den vorhandenen Leitungsrechten und den gleichfalls zu beachtenden Belangen des Naturhaushaltes aus städtebaulichen Gründen eine grünordnerische Mindestqualität verfolgt. Durch die festgesetzten grünordnerische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sollen die vorhabensbedingten Umweltwirkungen vermieden bzw. verringert werden, s. o. Festsetzungen zur Befestigung der Stellplätze / des Zufahrtsbereichs, zur Herstellung eines Mindestflächenanteils als Grünfläche, zur örtlich zu begrünenden Fläche und zur Festlegung von Pflanzmaßnahmen.

Durch die Planung werden naturschutzrechtlich geschützte / schützenswerte Gebiete und Objekte (Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparke, Flächen der Biotopkartierung Rh.-Pf., gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, FFH und VSG Gebietsausweisungen [NATURA 2000 Gebiete] und Flächen der Stadtbiotopkartierung Koblenz) nicht betroffen.

**5.7 Schädliche Auswirkungen im Sinne des § 3 BImSchG**

**Verkehrsimmissionen:**

Aufgrund der Baugebietsgröße, der bisherigen und zukünftigen Nutzungskonzeption, der vorhandenen Erschließung durch den ÖPNV, der Lage in der Altstadt in fußläufiger Entfernung zu öffentlichen Stellplatzanlagen sowie des anzunehmenden hohen Fußgängeranteils bei den Gastronomiebesuchern, insbesondere durch Touristen, werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine relevanten zusätzlichen Verkehrsemissionen erwartet.

Begründung (Satzungsfassung)

**Gewerbliche Emissionen:**

Bei der Gastronomienutzung handelt es sich um die Fortführung einer bereits genehmigten Nutzung. Durch die Planänderung wird aber eine Vergrößerung der Flächen für die Außengastronomie ermöglicht. Hinsichtlich der Bewältigung von potentiellen Nutzungskonflikten zwischen der gastronomischen Außennutzung und von benachbarter Wohnnutzung kann über die Regelungen der Sperrzeitverordnung für Außengastronomie hinaus bei einem ggf. weitergehenden Regelungsbedarf auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren vertraut und verwiesen werden.

**5.8 Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Überschwemmungsgebiete von Mosel und Rhein sowie im Abflussbereich der Mosel. Es wird in den textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen, dass die Maßgaben des Landeswassergesetzes und die jeweiligen Rechtsverordnungen zu beachten sind. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der o. a. Überschwemmungsgebiete ist mit den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden im Vorfeld abzustimmen.

Diese Abstimmung erfolgte bereits in der Vergangenheit im Zuge der Planung und der bereits baulich realisierten Vorhaben. Eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung mit Stand vom 17.01.2006 wurde bereits erteilt.

Durch den bereits in der Vergangenheit getätigten Abriss eines Nebengebäudes wurden die Verhältnisse im Abflussbereich verbessert. Auch wurde durch diese Maßnahme in Verbindung mit den bereits getätigten Abgrabungen (im geplanten Zufahrtbereich inkl. der örtlich zu begrünenden Flächen) ein Retentionsraumgewinn erzielt.

Die baulichen Anlagen werden überflutbar ausgeführt, so dass die wasserwirtschaftlichen Belange des Überschwemmungsgebietes beachtet werden.

**5.9 Altlasten / Bodenbelastung**

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten und / oder schädliche Bodenbelastungen vor.

Aufgestellt  
Koblenz, Dezember 2010

Kocks Consult GmbH  
Beratende Ingenieure

Ausgefertigt  
Koblenz, 04. März 2011

Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister

