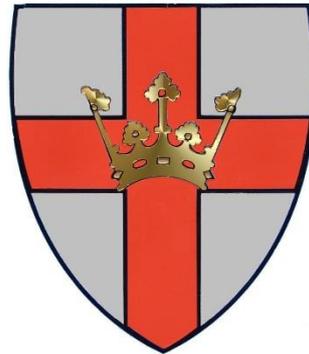


## Stadtverwaltung Koblenz



Amt 61 -  
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337

"Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg"

## Umweltbericht

Stand: Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans und Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, Methodik, Quellen sowie Schutzgebiete (BNatSchG) und Schutzausweisungen</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Darstellung der in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie</b>	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden</b>	<b>14</b>
8.1	Schutzgut Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit	14
8.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz	15
8.3	Schutzgut Boden	16
8.4	Schutzgut Fläche	16
8.5	Schutzgut Wasser	17
8.6	Schutzgut Klima / Luft	17
8.7	Schutzgut Ortsbild / Erholung	17
8.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	18
8.9	Wechselwirkungen	19
<b>9.</b>	<b>Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>19</b>
<b>10.</b>	<b>Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung</b>	<b>20</b>
10.1	Schutzgut Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit	20
10.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz	22
10.3	Schutzgut Fläche / Boden und Wasser	22
10.4	Schutzgut Klima	23
10.5	Schutzgut Ortsbild	23
10.6	Schutzgut Erholung (hier im Sinne einer extensiven u. naturgebundenen Erholung)	24
10.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	25

## Umweltbericht

<b>11.</b>	<b>Eingriff- / Kompensationsbilanz</b>	<b>25</b>
<b>12.</b>	<b>Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen (Vermeidung, Verminderung und Ausgleich)</b>	<b>25</b>
<b>13.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose)</b>	<b>27</b>
<b>14.</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>27</b>
<b>15.</b>	<b>Aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben zu erwartende schwere Unfälle oder Katastrophen</b>	<b>27</b>
<b>16.</b>	<b>Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes</b>	<b>28</b>
<b>17.</b>	<b>Auswirkungen auf besonders geschützte, streng geschützte Arten und Europäische Vogelarten</b>	<b>28</b>
<b>18.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>28</b>
18.1	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	28
18.2	Referenzlisten der Quellen und Hinweise auf Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen	29
<b>19.</b>	<b>Allgemeinverständliche nichttechnische Zusammenfassung</b>	<b>30</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes für die zu untersuchenden Schutzgüter und deren Berücksichtigung	10
Tab. 2	Prüfung des Vorhandenseins von Schutzgebieten gem. BNatSchG und WHG im Geltungsbereich	11
Tab. 3	Bestandsbewertung und Prognose der planungsbedingten Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter	32

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337 „Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“	5
--------	--	---

## 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.

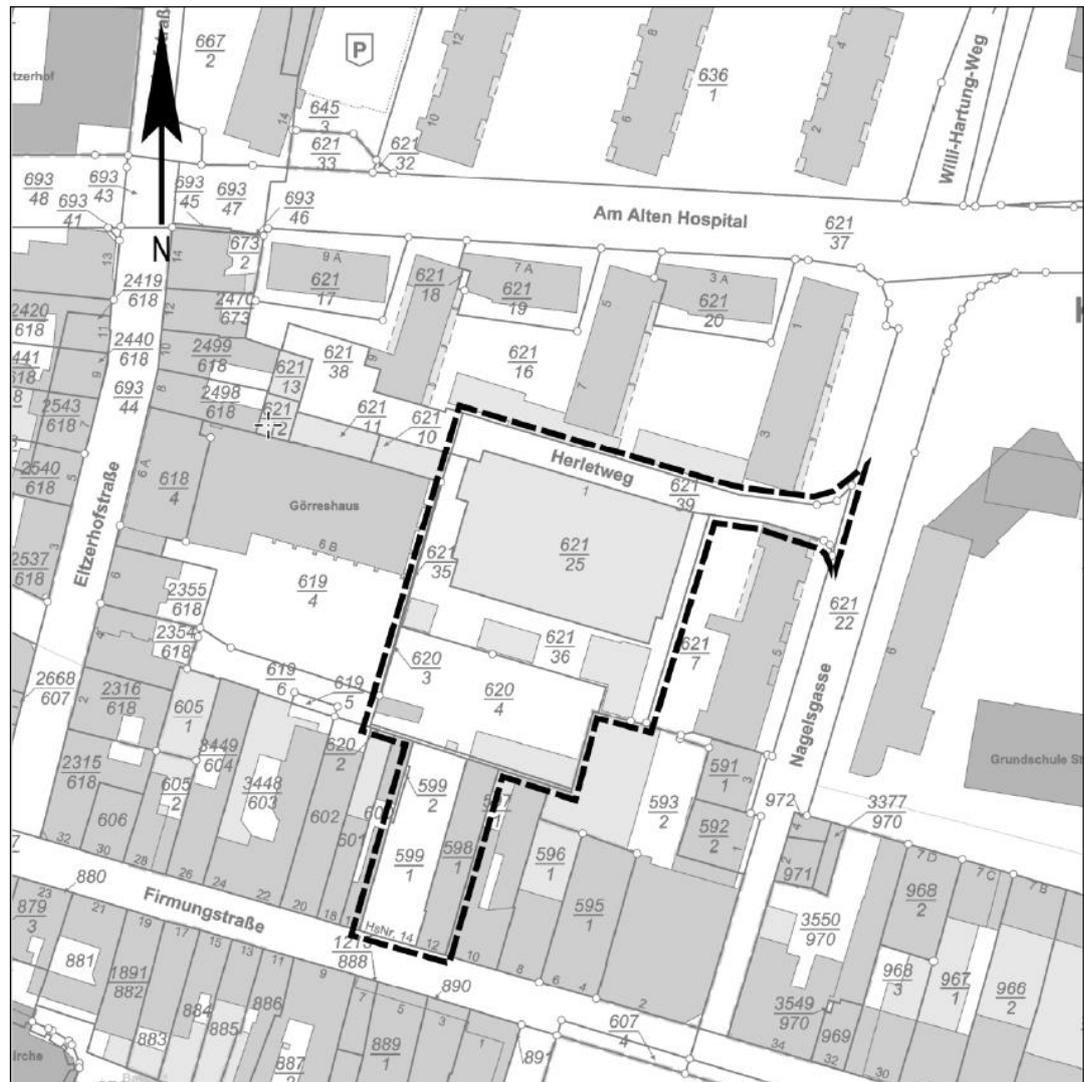
Dabei soll der Baukörper in der Firmungstraße mit dem Baukörper im Bereich des Hochbunkers durch eine Glasstegkonstruktion über den Garten Herlet (städtisches Grundstück 620/4) oberirdisch sowie zum Teil mittels einer Tiefgarage unterirdisch (als Unterbauung einer Teilfläche des Garten Herlet (städtisches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

### 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 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist im Bestand bereits vollständig versiegelt, als öffentliche Straße bereits gewidmet und wird planungsrechtlich nicht verändert.

Das nördliche Baugrundstück (ca. 1.990 m<sup>2</sup>) 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 Anlagen<sup>1</sup> bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 überschritten werden. Das südliche Baugrundstück des geplanten Hotels im Bereich der Firmungstraße (ca. 670 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>. Von dieser öffentlichen Grünfläche sollen ca. 370 m<sup>2</sup> (ca. 55 %) im zentralen Gartenbereich durch die geplante Tiefgarage unterbaut werden. In diesem

---

<sup>1</sup> 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

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.

Westlich der geplanten Unterbauung soll dieser Gartenteilbereich temporär als Baustelleneinrichtungsfläche fungieren. Dieser Gartenbereich umfasst eine Fläche von 185 m<sup>2</sup> 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 Abstufung des südlichen Baukörpers zum Garten Herlet orientierten, rückwärtigen Bereich der Firmungstraße und eine differenzierte, allseitige Abstufung 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

## Umweltbericht

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.

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 m<sup>1</sup> 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). Planungsbedingte und zusätzliche erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt (hier Wohnnutzung / menschliche Gesundheit) anhand einer erhöhten baulichen Dichte (durch Erhöhung der GFZ bzw. des Baukör-

---

<sup>1</sup> Hier für den Großteil des Verbindungsstegs

## Umweltbericht

pervolumens) liegen gemäß vorliegenden Gutachten (Schalltechnisches Gutachten<sup>1</sup> und Verschattungsstudie<sup>2</sup>) 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 technische Dachaufbauten, Glasüberdachungen und Dachterrassen, aber in einer flächig begrenzten Größe von bis zu 965 m<sup>2</sup>) vorgesehen und entsprechend festgesetzt. Weiterhin sind ergänzend vertikale, flächige Fassaden- / Steg- / Mauerbegrünungsmaßnahmen auf mindestens (insgesamt) 50 m<sup>2</sup> 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.

Zur Beachtung von Artenschutzbelangen wird in den textlichen Festsetzungen bei Neubaumaßnahmen ausdrücklich der Einbau von Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse, Vögel) sowie die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln bei der Freiflächenbeleuchtung empfohlen. Weitere Hinweise erfolgen hinsichtlich Abriss oder Sanierung von Gebäuden zur Beachtung des Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG) und zur Vermeidung von "Vogelschlag". Unbelastete und nicht unterbaute Flächen von Fußwegen, Terrassen und oberirdischen Stellplätzen sind weiterhin mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von z.B. Rasengittersteinen, Drainpflaster, Fugenpflaster, wassergebundener Decke oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von  $\leq 0,7$  herzustellen. Weiterhin wird ausdrücklich empfohlen, anfallendes Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

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

### **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

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

<sup>2</sup> BEBAUUNGSPLAN NR. 337 „HOTEL ZWISCHEN FIRMUNGSTRASSE UND HER-LETWEG“ IN KOBLENZ- Verschattungsstudie - Lohmeyer GmbH; Dorsten; Juli 2020

**Umweltbericht**

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**

<b>Schutzgut</b>	<b>fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes</b>
Mensch / Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inklusive Verordnungen</li> <li>– Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)</li> </ul>
Berücksichtigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung</li> <li>– Erstellung einer Belichtungs- und Verschattungsstudie</li> <li>– s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans</li> </ul>
Pflanzen und Tiere/ biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) im Hinblick auf streng geschützte Arten</li> <li>– Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG RLP)</li> </ul>
Berücksichtigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> <li>– Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG RLP)</li> </ul>
Berücksichtigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans</li> </ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Baugesetzbuch (BauGB)</li> </ul>
Berücksichtigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Vorrang der Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von zusätzlichen Außenbereichsflächen, das Gebot zur vorrangigen Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie von Nachverdichtungspotenzialen wird gemäß § 1a BauGB beachtet.</li> <li>– s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</li> <li>– Landeswassergesetz (LWG RLP)</li> </ul>
Berücksichtigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Keine Versickerung und Einleitung in einen Vorfluter gemäß WHG möglich. Ordnungsgemäße Entsorgung über die kommunale Entwässerungskanalisation. Retentionsraumschaffung durch Dachbegrünung, Festsetzungen zu wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung und Hinweis zur Brauchwassernutzung</li> <li>– s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans</li> </ul>
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>– Landesklimaschutzgesetz (LKSG RLP)</li> <li>– Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)</li> </ul>
Berücksichtigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung</li> <li>– Erstellung einer Verschattungsstudie, s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>– Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG RLP)</li> </ul>
Berücksichtigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens soll im Bereich des Garten Herlet noch eine vertiefende, natur- und artenschutzfachliche Bewertung im Frühjahr 2021 vorgenommen werden.</li> </ul>
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Denkmalschutzgesetz (DSchG RLP)</li> </ul>
Berücksichtigung	Hier nicht einschlägig bzw. relevant

**Umweltbericht**

*"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 Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen."<sup>1</sup>*

Die Ermittlung der Belange und die Bewertung der planungsbedingten Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ auf Basis von gutachterlichen Erfahrungswerten und den örtlichen Begehungen. Die Wirkfaktoren der vorliegenden Planänderungen sowie deren potenzielle Auswirkungen sind aber generell bekannt bzw. 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 Tierarten soll im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens noch eine vertiefende, natur- und artenschutzfachliche Bewertung im Frühjahr 2021 vorgenommen werden. Die Untersuchungsergebnisse sollen dann als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs dienen und somit in den noch folgenden Verfahrensschritten (Entwurfassung zur Planoffenlage) integriert werden. Untersuchungsumfang und -tiefe der gutachterlichen Bewertung werden mit dem Sachgebiet Landschaftsplanung der Stadt Koblenz und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

**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 Biotop 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**

<sup>1</sup> Auszug § 2 (4) BauGB

## Umweltbericht

### **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.“<sup>1</sup>

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. Nichts

---

<sup>1</sup> Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald, 2017, S. 41

## Umweltbericht

desto trotz wurden Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Verbesserung der klimatischen Situation planerisch betrachtet und festgesetzt.

### **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.

Das Hotelvorhaben soll unter Berücksichtigung der zu diesem Zeitpunkt aktuellen Energieeinsparverordnung - unter Berücksichtigung der anteiligen Verwendung

## Umweltbericht

von erneuerbaren Energien - beantragt und errichtet werden. Die Umsetzung entsprechender Maßnahmen und Strategien sollen im weiteren Planungsprozess noch konkretisiert werden.

### **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

## Umweltbericht

Balkone) als „**gering - mittel**“ einzustufen (gegenwärtige Leistungsfähigkeit) <sup>1</sup>. 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 ist (bzw. war im Bereich der Baulücke) 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) wurde auf eine **hohe ökologische Wertigkeit** des Garten Herlet 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 Dürrwurz, 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 Namedyer 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.<sup>2</sup>*

Dem Garten Herlet wird bzgl. der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit aufgrund der o.a. Hinweise **potenziell** eine „**hohe – sehr hohe**“ Bedeutung bzgl. des Schutzgutes Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz zugemessen. Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens soll daher im Bereich des Garten Herlet noch eine vertiefende, natur- und artenschutzfachliche Bewertung im Frühjahr 2021 für den Eingriffsbereich (geplanter Unterbauungsbereich und Baustelleneinrichtungsfläche) vorgenommen werden. Die Untersuchungsergebnisse sollen dann als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs dienen und somit in den noch folgenden Verfahrensschritten (Entwurfassung zur Planoffenlage) integriert werden. Untersuchungsumfang und -tiefe der gutachterlichen Bewertung wurden bereits mit dem Sachgebiet Landschaftsplanung der Stadt Koblenz und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

<sup>1</sup> Erläuterungen zur Bewertung: siehe Anlage 1

<sup>2</sup> <https://www.lebendiges-koblenz.de/Koblenz-Koblenz-von-A-Z-Page-Garten-Herlet-Id-52.html>  
(Stand 24.11.2020)

## Umweltbericht

In den textlichen Festsetzungen wird unabhängig hiervon für das verfolgte Neubauprojekt bereits ausdrücklich der Einbau von Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse, Vögel) sowie die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln bei der Freiflächenbeleuchtung empfohlen. Weitere Hinweise erfolgen zur Vermeidung von "Vogelschlag".

### 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 ungestörte, natürlich anstehende Böden, die aber historisch gärtnerisch genutzt wurden. Diesen Bereichen werden bzgl. der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit eine „hohe“ 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.<sup>1</sup> Die überbauten und versiegelten Bereiche tragen nicht zur Grundwasserneubildung bei. Diesen Bereichen werden bzgl. der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit eine „geringe“ bzw. „keine“ Bedeutung zugemessen.

Im Gartenbereich befinden sich 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 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 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.

---

<sup>1</sup> [geoexplorer-wasser.rlp.de](http://geoexplorer-wasser.rlp.de)

## Umweltbericht

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 Kulturdenkmälern<sup>1</sup>. 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

---

<sup>1</sup> <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

handele es sich damit wahrscheinlich um die einzige Fläche im Zentrum der Koblenzer Altstadt, die niemals bebaut war.<sup>1</sup>

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.

## 9. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

**Baubedingte Auswirkungen** 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 m<sup>2</sup> 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

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

## Umweltbericht

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 als Gartenbiotop zur Naherholung und als außerschulischer Lernort „GenerationenSchulGarten“) zumindest gleichwertig zum aktuellen Zustand - wiederhergestellt werden.

**Betriebsbedingte Eingriffe:** Betriebsbedingte Eingriffe bzw. Auswirkungen (hier Lärmemissionen) entstehen durch die vorhabenbezogenen MIV-Verkehre und gebäudetechnischen Anlagen des Vorhabens. Im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung<sup>1</sup> 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 Gemengelageregelung von tags 57 dB(A) und nachts 43 dB(A) ebenfalls eingehalten bzw. unterschritten.*

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

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.

## 10. Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

### 10.1 Schutzgut Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit

Gemäß dem o.a. schalltechnischen Gutachten werden durch das Hotelneubauvorhaben mit bis zu 300 Hotelbetten die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) eingehalten bzw. um > 6 dB unterschritten. Auch treten keine Überschreitungen der maximal zulässigen Spitzenpegel zur Tages- und Nachtzeit auf. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für

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

## Umweltbericht

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.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde weiterhin die Auswirkung der geplanten Gebäudekubatur auf die von der Planung ggf. betroffenen Nutzungen untersucht. Dieses erfolgte im Rahmen einer Belichtungs- und Verschattungsstudie<sup>1</sup>,

Hinweis: Die folgend zitierte Verschattungsstudie basierte auf dem Planungsstand des Vorhabenträgers vom Juli 2020. In Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Koblenz wurde zum vorliegenden Konzeptionsbeschluss aber eine Rücknahme der maximal zulässigen Vollgeschosse in der zum Garten Herlet orientierten Gebäudekubatur um zwei Geschosse vorgenommen. Im weiteren Verfahren sind die Ergebnisse dieser Studie entsprechend anzupassen.

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 Vorhaben 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 Nagelsgasse 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. Betroffen sind hier Aufenthaltsräume, deren Fenster über diesen Fassadenbereich belichten. Aufgrund der höheren Plangebäude des Hotelneubauvorhabens 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 verursacht 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“.

---

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

## Umweltbericht

Im weiteren Planungsverfahren soll unter Berücksichtigung der bereits reduzierten Kubatur (s.o.) vertiefend untersucht werden, ob und in welchem Umfang und welche Art von Aufenthaltsräumen von Wohnungen weiterhin zusätzlich verschattet werden. Auch wäre zur umfassenden Ermittlung der Betroffenheit zu überprüfen, ob gemäß DIN EN 17037 die Anforderung an eine „angemessene Belichtung eines Wohnraums in Wohnungen“ nicht durch andere Räume bzw. Fenster sichergestellt ist bzw. wird.

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.

**vorläufige Annahme: keine Erheblichkeit**

### 10.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Wie zuvor dargestellt, wurde aus verschiedenen Teilen der Öffentlichkeit (u.a. in Zeitungsartikeln, Petitionen) auf eine hohe ökologische Wertigkeit des Garten Herlet als Lebensraum für seltene und bedrohte Tierarten hingewiesen. Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens soll daher im Bereich des Garten Herlet noch eine vertiefende, natur- und artenschutzfachliche Bewertung im Frühjahr 2021 vorgenommen werden. Die Untersuchungsergebnisse sollen dann als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs dienen und somit in den noch folgenden Verfahrensschritten (Entwurfassung zur Planoffenlage) integriert werden. Untersuchungsumfang und -tiefe der gutachterlichen Bewertung werden mit dem Sachgebiet Landschaftsplanung der Stadt Koblenz und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Vorhabenbedingt soll eine Umsetzung von großflächigen Dach- und Fassadenbegrünungen mit Biotopfunktionen erfolgen. Unter der vorläufigen Annahme, dass 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, wieder-hergestellt wird, würde keine erhebliche Betroffenheit der Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt und Artenschutz resultieren.

**vorläufige Annahme: keine Erheblichkeit /**

**Dachbegrünung: neue Biotope u. -funktion für niedrigwüchsige Pflanzen u. flugfähige Tierarten**

### 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.

## Umweltbericht

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**

### 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 Vollgeschosses straßenseitig den Traufhöhen und Firsthöhen der Nachbargebäude orts-

## Umweltbericht

bildgerecht 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**

### 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.<sup>1</sup> Der Garten Herlet (Naherholungs- 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**

---

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

## Umweltbericht

### 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**

### 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 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Weiterhin sind ergänzend vertikale, flächige Fassaden- / Steg- / Mauerbegrünungsmaßnahmen auf mindestens (insgesamt) 50 m<sup>2</sup> gemäß den hierzu festgeschriebenen qualitativen Begrünungsanforderungen her-

## Umweltbericht

zustellen. Die mit den o.a. Begrünnungsmaßnahmen 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 Dachbegrünnung 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:** Es liegen aktuell keine gesicherten Gutachten vor, dass vorhabenbedingt artenschutzrechtliche Belange erheblich betroffen oder die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zwingend eintreten werden. Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens soll aber noch im Bereich des Garten Herlet eine vertiefende, natur- und artenschutzfachliche Bewertung im Frühjahr 2021 vorgenommen werden. Die Untersuchungsergebnisse sollen dann als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs dienen und somit in den noch folgenden Verfahrensschritten (Entwurfassung zur Planoffenlage) integriert werden. In den textlichen Festsetzungen wird aber bereits zum aktuellen Planungsstand ausdrücklich auf die Beachtung des Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) bei Abriss oder Sanierung von Gebäuden hingewiesen und der Einbau von Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse, Vögel) sowie die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln bei der Freiflächenbeleuchtung empfohlen. Weitere Hinweise erfolgen zur Vermeidung von "Vogelschlag". Die Gefahr einer Kollision von Vögeln mit Glasfassaden kann durch den Verzicht auf großflächige Panoramafenster oder deren kleinteiligere Strukturierung gemindert werden. Verglasungen in Form von "Glas übers Eck" oder freistehende Glasflächen sollten vermieden werden. Glasflächen sollten möglichst für Vögel sichtbar sein. Dies kann durch entsprechende Markierungen an der Außenseite oder durch Reduzierung der Transparenz erzielt werden.

**Maßnahmen zum Immissionsschutz:** In den textlichen Festsetzungen wurden unter Punkt D „Hinweise“ folgende Empfehlungen zum Immissionsschutz auf Grundlage der o.a. schalltechnischen Untersuchung<sup>1</sup> 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.*

---

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

## Umweltbericht

*Ebenfalls sollte bei der Abluftführung über das Dach des Bunkergebäudes der Abstand zu den Wohngebäuden so groß als möglich gehalten werden. Der abgestrahlte Schallleistungspegel 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.“*

### **13. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung 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 verfolgten Planungsziele zur Realisierung einer städtebaulich hochwertigen Nachfolgenutzung und wurde daher in diesem Verfahren planerisch 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, 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.

### **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 Störfällen, schweren Unfällen und Katastrophen) verbunden wäre. Im Planbereich sind keine besonderen Risiken bzgl. Störfälle, Unfälle und Katastrophen gegeben, die in besonderem Maße durch den

## Umweltbericht

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**

Aus verschiedenen Teilen der Öffentlichkeit (u.a. in Zeitungsartikeln, Petitionen) wurde auf eine hohe ökologische Wertigkeit des Garten Herlet als Lebensraum für seltene und bedrohte Tierarten hingewiesen. Es liegen aktuell aber keine gesicherten Gutachten vor, dass vorhabenbedingt artenschutzrechtliche Belange erheblich betroffen oder die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zwingend eintreten werden.

Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens soll daher im Bereich des Garten Herlet noch eine vertiefende, natur- und artenschutzfachliche Bewertung im Frühjahr 2021 für den Eingriffsbereich (geplanter Unterbauungsbereich und Baustelleneinrichtungsfläche) vorgenommen werden. Die Untersuchungsergebnisse sollen dann als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs dienen und somit in den noch folgenden Verfahrensschritten (Entwurfssfassung zur Planoffenlage) integriert werden. Untersuchungsumfang und -tiefe der gutachterlichen Bewertung wurden bereits mit dem Sachgebiet Landschaftsplanung der Stadt Koblenz und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

### **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](http://www.naturschutz.rlp.de))
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.wasser.rlp.de](http://www.wasser.rlp.de))
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ([www.lgb-rlp.de](http://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
- BEBAUUNGSPLAN NR. 337 „HOTEL ZWISCHEN FIRMUNGSTRASSE UND HERLETWEG“ IN KOBLENZ- Verschattungsstudie - Lohmeyer GmbH; Dorsten; Juli 2020

**Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen:** Es liegen aktuell keine Gutachten vor, die fachlich gesichert prognostisch ausschließen, dass vorhabenbedingt keine artenschutzrechtlichen Belange erheblich betroffen oder dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (hier besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) eintreten werden.

Wie zuvor dargestellt, soll daher im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens noch eine vertiefende, natur- und artenschutzfachliche Bewertung im Frühjahr 2021 für den Eingriffsbereich (geplanter Unterbauungsbereich und Baustelleneinrichtungsfläche) vorgenommen werden. Die Untersuchungsergebnisse sollen dann als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs dienen und somit in den noch folgenden Verfahrensschritten (Entwurfssfassung zur Planoffenlage) integriert werden. Untersuchungsumfang und -tiefe der gutachterlichen Bewertung wurden bereits mit dem Sachgebiet Landschaftsplanung der Stadt Koblenz und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

## Umweltbericht

### 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 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist im Bestand bereits vollständig versiegelt, als öffentliche Straße bereits gewidmet und wird planungsrechtlich nicht verändert.

Das nördliche Baugrundstück (ca. 1.990 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>. Von dieser öffentlichen Grünfläche sollen ca. 370 m<sup>2</sup> (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. 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 m<sup>2</sup> 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 Straßensbild 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 <b>wird im Verfahren noch ermittelt</b>
Boden • Bebaute Bereiche • Garten Herlet	gering – keine hoch	nein voraussichtlich nein
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 • Garten Herlet	hoch	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.

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 entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen das Eintreten der o. a. Verbotstatbestände abgewendet werden kann
- sowie dass die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (hier großflächige Dach-/alternative Fassadenbegrünung) baulich umgesetzt werden

voraussichtlich nicht zu erwarten.

## Umweltbericht

**Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen:** Es liegen aktuell keine Gutachten vor, die fachlich gesichert prognostisch ausschließen, dass vorhabenbedingt keine artenschutzrechtlichen Belange erheblich betroffen oder dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) eintreten werden. Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens soll daher im Bereich des Garten Herlet noch eine vertiefende, natur- und artenschutzfachliche Bewertung im Frühjahr 2021 für den Eingriffsbereich (geplanter Unterbauungsbereich und Baustelleneinrichtungsfläche) vorgenommen werden. Die Untersuchungsergebnisse sollen dann als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs dienen und somit in den noch folgenden Verfahrensschritten (Entwurfassung zur Planoffenlage) integriert werden. Untersuchungsumfang und -tiefe der gutachterlichen Bewertung wurden bereits mit dem Sachgebiet Landschaftsplanung der Stadt Koblenz und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

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 zuvor dargestellten bestehenden städtebaulichen Missstände, der kommunalen städtebaulichen Planungsziele (Wiedernutzbarmachung und Entwicklung des Vorhabenbereichs durch einen Hotelneubau) 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. 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 verfolgten Planungsziele zur Realisierung einer städtebaulich hochwertigen Nachfolgenutzung und wurde daher in diesem Verfahren planerisch 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 (hier im Bereich der Firmungstraße) 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, Dezember 2020

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.