

Stadtverwaltung Koblenz

Bebauungsplan Nr. 6 „Durchbruch Danne“, Änderung Nr. 6

Begründung zum Bebauungsplan

- Satzungsfassung -

Begründung (Satzungsfassung)

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungshistorie, -anlass und Ziele	3
2.	Gewähltes Planänderungsverfahren: „Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB“	3
3.	Lage und städtebaulicher Zusammenhang, Geltungsbereich der Planänderung, Aufhebung bestehender Bebauungspläne	4
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Wirksamer Flächennutzungsplan	4
5.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung im Einzelnen	5
5.1	Nutzungskonzeption	5
5.2	Kurzbeschreibung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen	5
5.3	Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung / Zusätzliche Verkehrsimmissionen	7
5.4	Denkmalpflege	7
5.5	Bestandsituation, Ortsbild, Stadtklima und Naturhaushalt	8
5.6	Artenschutz	9
5.7	Wasserwirtschaft	10
5.8	Altlasten / Bodenbelastung / Archäologie	11
5.9	Planungsalternativen	11
5.10	Durchführung der Planung	12

Grundlagen

Grundlage 1: Fachbeitrag Artenschutz zur 6. Änderung des B-Plans Nr. 6, Kocks Consult GmbH, Koblenz, Januar 2013

Begründung (Satzungsfassung)

1. Planungshistorie, -anlass und Ziele

Die planungsrechtliche Grundlage bildet im Plangebiet bisher der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6 „Durchbruch Danne“. Dieser Plan stammt aus dem Jahre 1977 und wurde rückwirkend zum 27.05.1977 in Kraft gesetzt. Zwischenzeitlich wurden für verschiedene Teilbereiche des Bebauungsplans Änderungsverfahren durchgeführt. Die letzte Änderung des Bebauungsplans (Änderung Nr. 5) wurde in 2011 ausgefertigt. Diese Änderung erfolgte zugunsten des Planungsvorhabens „Deutscher Kaiser“.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll für eine geplante bauliche Erweiterung des Alten- und Altenpflegeheims Stiftung ELTZERHOF in nördlicher Richtung die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen schaffen.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet auch die Umwandlung von bisher als private Vorgartenflächen festgesetzten Flächen sowie die kleinräumige Verlegung eines öffentlichen Fußwegs auf bisher privaten Flächen des Alten- und Altenpflegeheims Stiftung ELTZERHOF.

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

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber im § 13 a das neue Instrument des Bebauungsplans der Innenentwicklung eingeführt. Bebauungspläne nach § 13 a BauGB, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Neben Verfahrenserleichterungen kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

Im vorliegenden Fall erfüllt die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 a BauGB. Die Zulässigkeit des gewählten, beschleunigten Verfahrens resultiert im zur Diskussion stehenden Fall auch aus § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, wonach dieses Instrumentarium insbesondere auch deswegen eingesetzt werden darf, weil die neu zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen zusätzlich überdeckt werden darf) von 20.000 m² unterschritten wird. Bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von ca. 360 m² liegt die überbaubare Grundstücksfläche sehr deutlich unter diesem Schwellenwert.

Begründung (Satzungsfassung)

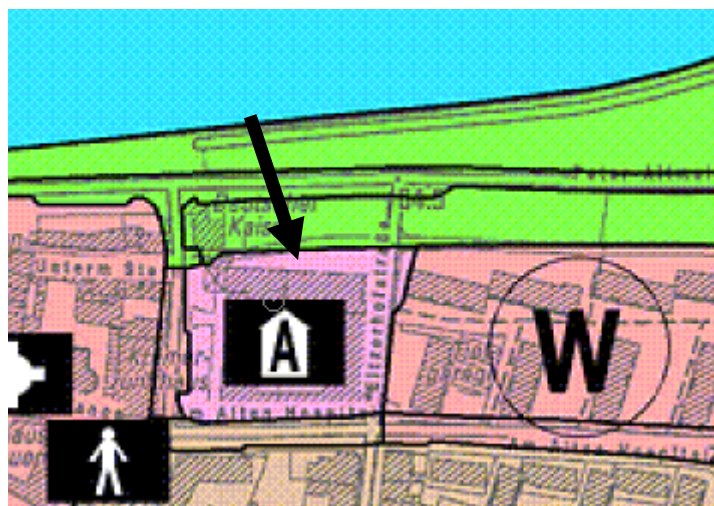
3. Lage und städtebaulicher Zusammenhang, Geltungsbereich der Planänderung, Aufhebung bestehender Bauungspläne

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Altstadtbereiches der Stadt Koblenz. Die Plangebietsabgrenzung wird durch die o. a. Planungsziele bestimmt. Sie verläuft im Westen direkt angrenzend im Anschluss an den Geltungsbereich Bauungsplan Nr. 6 „Durchbruch Danne“, Änderung Nr. 5, im Norden entlang des Fußweges (Fußwegeverbindung Kornpfortstraße – Kastorstraße). Die südliche Abgrenzung bildet die bestehende Gebädefassade des Eltzer Hofes und die östliche Abgrenzung wird durch die bereits vollzogene bauliche Anlage (hier Stahlaußentreppe als Fluchttreppe) bestimmt, die in den Geltungsbereich mit einbezogen wird.

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,04 ha. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplans Nr. 6 „Durchbruch Danne“, Änderung Nr. 6 ersetzt die Planurkunde vollständig die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bauungsplans Nr. 6. Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bauungsplans behalten weiterhin ihre Gültigkeit, werden aber durch zusätzliche textliche Festsetzungen und Hinweise ergänzt. Außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung besitzen Satzung, Text und Begründung des rechtsverbindlichen Bauungsplans Nr. 6 „Durchbruch Danne“ weiterhin ihre Gültigkeit.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Wirksamer Flächennutzungsplan



Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz von 1983 stellt den Bereich des Peter-Altmeier-Ufers großflächig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Das kleinflächige Plangebiet, s. Pfeil, ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Somit entspricht die Bauungsplanänderung den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.

Begründung (Satzungsfassung)

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

5.1 Nutzungskonzeption

Innerhalb des Plangebiets ist eine gemischte Nutzung vorgesehen. Diese Nutzung entspricht der bisherigen, südlich angrenzend festgesetzten Nutzung (MI-Gebiet) und bleibt gegenüber den Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 6 unverändert.

Die geplante Erweiterung dient u.a. zur weiteren Bereitstellung von zeitgemäßen und attraktiven Wohnplätzen. Hierdurch wird auch der steigenden Nachfrage bzw. den Bedarfen an Wohnplätzen für Senioren entsprochen. Die bauliche Erweiterung ist auf einer Grundfläche von ca. 282 m² über 3 Vollgeschosse vorgesehen. Als Nutzungen sind im Erdgeschoss ein Speiseraum, im ersten und zweiten Geschoss insgesamt ca. 8 Bewohnerzimmer sowie Gemeinschafts- und Funktionsräume mit jeweils vorgelagerten Terrassenbereichen vorgesehen.

5.2 Kurzbeschreibung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Hinweis: Textlich unverändert gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6

Im Änderungsbereich wird - analog zur südlich angrenzenden Nutzungsfestsetzung - das erweiterte Baugebiet ebenfalls als MI festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse: Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt. Für eine zwingende Festsetzung bzgl. der Zahl der Vollgeschosse wird hier kein entsprechendes, "zwingendes" städtebauliches Erfordernis gesehen.

Höhe baulicher Anlagen: Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend zur Geschossflächenzahl und abweichend vom bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 (keine Höhenfestsetzung) durch eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 79,0 m ü.NN bestimmt. Diese Höhenfestsetzungen entsprechen der aktuellen Vorhabenskonzeption, begrenzen aber wirksamer als die bisherige Festsetzung (alleinige Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen) die in Zukunft zulässige bauliche Höhenentwicklung des Erweiterungsvorhabens mit bis zu 12,5 m Höhe (hier im Bezug zur heutigen Geländeoberfläche im Bereich der Bestandsfassade). Die geplante Attika des Erweiterungsvorhabens wird somit planerisch etwa auf Höhe der bestehenden Dachtraufe des angrenzenden Hauptgebäudes begrenzt.

Begründung (Satzungsfassung)

Dachform, Baugrenzen

Dachform: Im Geltungsbereich der Planänderung wird als Dachform ein Flachdach festgesetzt. Hierdurch kann das gewünschte bauliche Nutzungsmaß erreicht werden, wobei der geplante Erweiterungsbau weiterhin als untergeordneter Baukörper bzw. Anbau des Bestandsgebäudes in Erscheinung treten wird. Die Festsetzung von anderen Dachformen würde bei einem gleichbleibenden baulichen Nutzungsmaß (hier Höhe und Vollgeschossigkeit) umfangreiche (kostenintensive und gestalterisch ggf. unbefriedigende) bauliche Eingriffe in das Satteldach des Bestandsgebäudes erfordern. Weiterhin ermöglicht ein Flachdach am besten die aus stadtklimatischen Gründen vorgesehene Dachbegrünung.

Überbaubare Grundstücksfläche: Für das Erweiterungsvorhaben inkl. der vorhandenen "Fluchttreppe" werden Baugrenzen als „Baufenster“ vorgesehen.

Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerweg“

Im Bereich des Fußweges „Kastorstraße“ erfolgt eine kleinflächige Umverlegung des bestehenden Fußwegeverlaufs zulasten des Alten- und Altenpflegeheims Stiftung ELTZERHOF. Dementsprechend wird eine bisher als private Vorgartenfläche festgesetzte Teilfläche nun als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerweg“ festgesetzt. Diese Änderung führt eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Durchbruch Danne“, Änderung Nr. 5 auch in diesem Planänderungsverfahren fort. Diese Änderung dient dazu, die planungsrechtlichen Grundlagen für den in diesem Bereich neu zu gestaltenden öffentlichen Fußweg zu schaffen. Der genaue Verlauf und die Lage des Weges sind noch im Rahmen von nachfolgenden technischen Planungen zu der Verkehrsanlage bzw. den öffentlichen Freianlagen zu konkretisieren.

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

Grünfestsetzungen

Die im Änderungsplan mit den Ordnungsziffern ① und ② gekennzeichneten Flächen sind flächendeckend zu begrünen. Darüber hinaus sind in der mit der Ordnungsziffer ② gekennzeichneten Fläche ein einheimischer Laubbaum sowie ein Strauchgehölz, z.B. ein Weißdornstrauch zu pflanzen.

Weiterhin sind mindestens 80 % der Gesamtdachfläche im Änderungsbereich zu begrünen.

Befestigungen für Wege, z.B. für Flucht-/ Feuerwehrwege etc., sind als Ausnahme in diesen Bereichen zulässig, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird.

Durch diese Festsetzungen werden eine Mindestbegrünung der Freiflächen und stadtklimatischen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens (insbesondere durch die festgesetzte Dachbegrünung) angemessen gemindert. Darüber hinaus dienen die festgesetzten Mindestbegrünungsmaßnahmen dem städtebaulichen Ziel einer grünordnerisch qualitativ angemessenen Gestaltung dieses Bereiches:

Begründung (Satzungsfassung)

Es soll ein gestalterisch und grünordnerisch adäquater Übergang zur öffentlichen Grünanlage geschaffen werden.

Die festgesetzte Anpflanzung eines einheimischen Laubbaumes dient zum Ersatz einer Pflanzverpflichtung aus einer vorherigen Baugenehmigung (Nr. 00025-06). Diese sah u.a. eine Baumanpflanzung im Bereich des nun geplanten Erweiterungsbaus vor. Diese Pflanzverpflichtung ist gemäß vorliegender Planung an dieser Stelle nicht mehr umsetzbar und soll durch die o.a. Maßnahme ersetzt werden.

Die im Plangebiet ebenfalls aus der o.a. Baugenehmigung resultierenden Pflanzverpflichtung (Anpflanzung von sechs einheimischen Laubsträuchern) kann aufgrund der Vorhabenskonzepktion (Erweiterungsanbau mit Speise-/ Aufenthaltsraum im Erdgeschoss und geplanten Ausblickmöglichkeiten in die Grünanlagen bzw. auf die Mosel) nicht bzw. nicht in dem o.a. Umfang im Plangebiet umgesetzt werden. Gemäß Schreiben der Stiftung ELTZERHOF Koblenz vom 06.12.2012 wird zugesichert, die o.a. Pflanzverpflichtung an anderer Stelle der Liegenschaft, z.B. im Zuge der im Frühjahr 2013 geplanten Innenhofneugestaltung umzusetzen.

Aus Artenschutzgründen wird für den Verlust potenzieller Ruhestätten von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten eine Strauchneupflanzung, z.B. ein Weißdornstrauch, im Änderungsbereich festgesetzt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfriedungen werden im Geltungsbereich als unzulässig erklärt, da durch (bisher nicht vorhandene und geplante) Einfriedungen der öffentliche Weg und die öffentliche Grünfläche erheblich und nachteilig betroffen würden. Ein darüber hinausgehender städtebaulicher Regelungsbedarf wird städtebaulich als nicht erforderlich angesehen.

5.3 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung / Zusätzliche Verkehrsimmissionen

Aufgrund der Art des Vorhabens (Erweiterung der Bestandsnutzung, s.o.) und des im Vergleich zum Bestandsgebäude geringen Umfangs des Erweiterungsvorhabens ist sichergestellt, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung des Plangebiets und dessen Umfeld bzw. zusätzliche (erhebliche) Verkehrsimmissionen zu erwarten sind.

5.4 Denkmalpflege

Eine Beeinträchtigung des Baudenkmals „Deutscher Kaiser“ wird durch das zulässig erklärte Erweiterungsvorhaben nicht erwartet.

Begründung (Satzungsfassung)

5.5 Bestandsituation, Ortsbild, Stadtklima und Naturhaushalt

Ziel der Bebauungsplanänderung und des Vorhabens ist, das Alten- und Altenpflegeheim Stiftung ELTZERHOF den heutigen Bedürfnissen angemessen baulich weiterzuentwickeln. Dieses soll aber unter Beachtung der Belange des Ortsbildes erfolgen.

Dementsprechend wurde durch die vorgenommenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die planungsrechtlich zulässige Kubatur und Höhenentwicklung des Erweiterungsvorhabens angemessen begrenzt. Das Erweiterungsvorhaben wird sich somit im Vergleich zum Bestandsgebäude als baulich deutlich untergeordneten "Gebäudeanbau" darstellen. Durch die vorgenommenen städtebaulichen Festsetzungen wird eine potenziell erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden.

Der vorhabensbedingte Verlust von 3 Bestandsbäumen (eine Birke und zwei Weißdorngehölze, s. Foto rechts) innerhalb einer privaten Vorgartenfläche wird aufgrund der aktuellen Ausprägung der Vorgartenfläche und der hier stockenden Gehölze für das Ortsbild und das Stadtklima als nicht erheblich bewertet, siehe folgende Abbildungen.



Trotzdem ist eine Verminderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch den Verlust von unversiegelten Flächen und Gehölzstrukturen zu bejahen. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung gemäß BNatSchG ist aber im Rahmen des gewählten Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht anzuwenden, da gemäß Begründung und Kommentierung zum BauGB aufgrund der kleinteiligen Flächeninanspruchnahme generell keine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten ist. Trotzdem sind im Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange angemessen zu beachten und im Rahmen der Abwägung zu würdigen.

Nach der Klimafunktionskarte Koblenz liegt der im Vorhaben betroffene Bereich innerhalb eines gemäßigten innerstädtischen Überwärmungsbereiches mit erhöhten Temperaturen, mäßiger Abkühlungsrate in der Nacht und eingeschränktem Luftaustausch. Dies wird als bioklimatisch belastend gewertet. In der Karte "Raumbezogene landespflegerische Entwicklungsziele" des Landschaftsplans der Stadt Koblenz werden für den großflächigen Bereich unter anderem der Erhalt von vorhandenen Grün- und Freiflächen, die Optimierung vorhandener Grünstrukturen, die Erhöhung der Durchgrünung und die Verbesserung des Innenstadtklimas durch Reduzierung der Versiegelung als Entwicklungsziel aufgeführt. Die Planung steht somit im Widerspruch zu diesen fachlichen Zielen.

Begründung (Satzungsfassung)

Daher ist hier eine Abwägung zwischen den Zielen des Eigentümers an eine zeitgemäße, bauliche Weiterentwicklung und den gleichfalls zu beachtenden Umweltbelangen, insbesondere des Stadtklimas vorzunehmen. Durch die oben dargestellten **Grünfestsetzungen** („Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und Dachbegrünung) sollen die vorhabensbedingten Umweltwirkungen angemessen verringert werden. Die verbleibenden Umweltwirkungen werden als nicht erheblich und im Rahmen der Abwägung zwischen den o.a. Belangen als vertretbar bewertet.

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

5.6 Artenschutz

Der begleitend zum Planänderungsverfahren erstellte Fachbeitrag Artenschutz kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG "Tötung oder Verletzung", "Entnahme, Beschädigung, Zerstörung" und "Störung" bzgl. der Artengruppe Fledermäuse nicht erfüllt und bzgl. der Artengruppe Vögel bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen ebenfalls nicht erfüllt werden. Dementsprechend wurden folgende Regelungen zum Artenschutz und Hinweise in den Festsetzungen ergänzt:

Vermeidungsmaßnahmen: *Baumaßnahmen, die zur Tötung (hier Gelege / Jungvögel) oder zur Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (hier Nester) von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten führen können, müssen außerhalb der Brutzeit der potenziell betroffenen Arten der Avifauna (1. März bis 30. September) begonnen werden. Die o.a. Maßgaben gelten nicht, wenn der Nachweis geführt wird, dass in den durch die jeweilige Baumaßnahme betroffenen Bereichen keine brütende Vögel, d.h. besetzte Nester, vorhanden sind.*

Hinweise: *Großflächige Verglasungen stellen Gefahrenquellen für die Avifauna (Verletzungs- und Tötungsgefahr durch Aufprall von Vögeln an Glasscheiben) dar. Diese Gefahr kann dadurch gemindert werden, indem auf großflächige Panoramafenster verzichtet bzw. diese kleinteiliger strukturiert werden und Verglasungen in Form von "Glas übers Eck" oder freistehende Glasflächen vermieden werden. Glasflächen sollten möglichst für Vögel sichtbar sein, entweder durch entsprechende Markierungen an den Außenseiten oder die Transparenz sollte für Vögel reduziert werden.*

Ausgleichsmaßnahmen: *Gemäß Fachbeitrag Artenschutz werden Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG erforderlich. Es ist ein Nistkasten (sog. Halbhöhle) für Halbhöhlenbrüter im Änderungsbereich, z.B. im Bestandsbaum nördlich der vorhandenen "Fluchttreppe" oder in den östlich angrenzenden Bestandsgehölzen fachgerecht anzubringen. Hinweis: Die v.g. östlich gelegenen Bestandsgehölze liegen zwar außerhalb des Geltungsberei-*

Begründung (Satzungsfassung)

ches der Bebauungsplanänderung, befinden sich aber im Eigentum "ELTZERHOF". Somit ist die Umsetzbarkeit der Artenschutzmaßnahme gewährleistet. Für den Verlust von potenziellen Ruhestätten hat eine Neupflanzung, z.B. ein Weißdornstrauch im Änderungsbereich zu erfolgen, siehe Landespflegerische Festsetzung Nr. 1, hier Strauchpflanzung. Die Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz sind im Vorfeld oder parallel zu den Hochbaumaßnahmen zu einem fachgerechten Zeitpunkt durchzuführen.

5.7 Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Überschwemmungsgebiete von Mosel und Rhein im Bereich Flusskilometer 0,6 - 0,7 der Mosel. Der Änderungsbereich befindet sich in einem bestehenden Siedlungsbereich und innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Änderungsbereich hat im Kontext der Bestandnutzung von der baulichen Kubatur her (Fläche und Höhe) eine untergeordnete Bedeutung. Das Vorhaben befindet sich lagemäßig im Strömungsschatten des Dt. Kaisers. Der Wasserstand beträgt beim HQ 100 ca. 67,8 m ü. N.N. Die von außen sichtbare Oberkante der Geschosdecke des UG (= OK Fußboden EG ohne Aufbauten) des Bestandsgebäude wurde mit 67,9 m ü. N.N. vermessen. Somit liegt das Erdgeschoss des Bestandes und der hieran eben anschließenden Erweiterungsnutzung knapp außerhalb des o.a. HQ 100.

Es wird in den textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen, dass die Maßgaben des Landeswassergesetzes und die jeweiligen Rechtsverordnungen zu beachten sind. Die generelle Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der o. a. Überschwemmungsgebiete wurde bereits mit den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden (SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz) im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens abgestimmt. Dementsprechend wurde folgende textliche Festsetzung ergänzend aufgenommen:

"Das Plangebiet liegt innerhalb der Überschwemmungsgebiete von Mosel und Rhein sowie im Abflussbereich der Mosel. Die Maßgaben des Landeswassergesetzes und die jeweiligen Rechtsverordnungen sind zu beachten. Bei dem maßgeblichen Hochwasserereignis (HQ 100) liegt der Wasserstand im Plangebiet bei ca. 67,8 m ü. N.N. Im Plangebiet ist daher eine hochwasserangepasste, im Bereich des o.a. HQ 100 durchflutbare Bauweise erforderlich. Dementsprechend sollte eine Unterkellerung von Baukörpern im Plangebiet vermieden werden. Falls dieses doch gewünscht wird, sollte der Baukörper im Hochwasserbereich flutbar gestaltet werden. Bei Nichtdurchführung der Flutbarkeit ist alternativ zwingend der dann resultierende Retentionsraumverlust auszugleichen und dieses im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Generell ist die Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der o.a. Überschwemmungsgebiete mit den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden aber im Vorfeld von konkreten Planungen noch einmal abzustimmen."

Folgende weitere Hinweise zur Wasserwirtschaft wurden in den Festsetzungen aufgenommen:

Begründung (Satzungsfassung)

"Niederschlagwasser: Grundsätzlich ist § 55 Absatz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten. Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagwassers quantitativ und qualitativ möglich ist, muss unter Heranziehung des Merkblattes der ATV-DVWK-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ in der derzeit gültigen Fassung beurteilt werden. Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Sickerfähigkeit und deren Auswirkungen müssten Versickerungsversuche durchgeführt werden. Hier ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser“ in der derzeit gültigen Fassung anzuwenden. Die SGD-Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagwassers gemäß § 2 LWG zu beteiligen."

5.8 Altlasten / Bodenbelastung / Archäologie

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten und / oder schädliche Bodenbelastungen vor. In den textlichen Festsetzungen wird folgender Hinweis gegeben:

"In der Betriebsflächendatei sind für den Geltungsbereich folgende Brancheneinträge vermerkt: Schlosser, Bürstenbinder u. Bürstenwarenhandlungen, Schreiner u. Schumacher, Tabakfabriken u. -handlungen, Tüncher u. Anstreicher sowie Fuhrleute u. Lohnkutscher. Ob diese Nutzungen tatsächlich auf den Grundstücken stattgefunden haben, ist nicht bekannt. Im Rahmen notwendig werdender Erdarbeiten ist daher auf Kontaminationen zu achten. Sollten Kontaminationen vorgefunden werden, ist das Umweltamt der Stadt Koblenz unmittelbar zu benachrichtigen. Weitere Schritte werden dann vor Ort festgelegt."

Zur Thematik Archäologie wurden folgende Hinweise in den textlichen Festsetzungen aufgenommen:

"Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfinden zu rechnen. Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz rechtzeitig (2 Wochen vorher) anzuzeigen. Zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel. 0261 / 6675-3000."

5.9 Planungsalternativen

Aufgrund der gegebenen Eigentums- und Bebauungssituation im Plangebiet stehen alternative Erweiterungsmöglichkeiten für das Alten- und Altenpflegeheim Stiftung ELTZERHOF an diesem Standort nicht zur Verfügung

Begründung (Satzungsfassung)

5.10 Durchführung der Planung

Zur Realisierung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Fläche des Erweiterungsvorhabens befindet sich vollumfänglich im Eigentum des Alten- und Altenpflegeheims, Stiftung ELTZERHOF. Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadt Koblenz keine Kosten.

Aufgestellt
Koblenz, Mai 2013

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure

Mansfeld

Tönnies