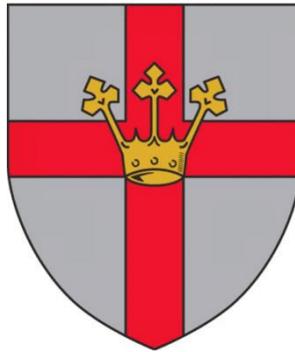


# Stadtverwaltung Koblenz



**Amt 61 -  
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 318 „Hotel Fährhaus am Moselstausee“**

### **Begründung**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**Stand:**  
Entwurfssfassung zur Offenlage

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Lage und Abgrenzung Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 318	5
1.2	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	5
1.3	Eigentumsverhältnisse	6
1.4	Vorhabenbeschreibung	6
<b>2.</b>	<b>Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen</b>	<b>10</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	10
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006	12
2.3	Planentwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2014 (RROPneu)	14
2.4	Wirksamer Flächennutzungsplan	16
2.5	FFH-Gebiet Nr. 5908-301 „Mosel“	16
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Planungsvarianten</b>	<b>18</b>
<b>4.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise</b>	<b>19</b>
4.1	Wirtschaft, Sport-, Freizeit und Erholung	19
4.2	Verkehr	19
4.2.1	Verkehrliche Erschließung	19
4.2.2	Stellplatzbedarf	20
4.2.3	Verkehrserzeugung und Verkehrsqualität Knotenpunkt an die Gewinner Straße (B 416)	21
4.2.4	Fuß- und Radverkehr	21
4.3	Ortsbild	22
4.4	Wasserwirtschaft	23
4.4.1	Hochwasserschutz	23
4.4.2	Sicherung Zugänglichkeit / Evakuierungsmöglichkeiten im Hochwasserfall und sonstige Rettungs- und Feuerwehrbelange	26
4.4.3	Hydrogeologische Situation / Versickerungseignung	27
4.4.4	Entwässerungskonzeption	28
4.5	Weitere Umweltbelange	28
4.5.1	Weitere Belange des Naturschutzes und der Landespflege	28
4.5.2	Artenschutzrechtliche Beurteilung	31

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

4.5.3	Immissionsschutz	33
4.6	Sonstige zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise	35
4.6.1	Art der baulichen Nutzung	35
4.6.2	Maß der baulichen Nutzung	35
4.6.3	Überbaubare Grundstücksflächen	36
4.6.4	Stellplätze und Garagen	36
4.6.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	36
4.7	Landespflegerische Festsetzungen	37
4.8	Regelungen zum Artenschutz	37
4.9	Hinweise in den textlichen Festsetzungen	37
4.9.1	Ver- und Entsorgungsleitungen	37
4.9.2	Anlagen für den ruhenden Fahrradverkehr:	37
4.9.3	Archäologie	37
4.9.4	Hochwasserschutz	38
4.9.5	Sonstige Wasserwirtschaft	38
4.9.6	Boden und Baugrund, DIN Vorschriften und Kampfmittelfunde	38
4.9.7	Vogelgerechte Gestaltung von verglasten Fassaden	38
<b>5.</b>	<b>Gender Check</b>	<b>39</b>
<b>6.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>41</b>

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Auszug Vorhabenvisualisierung Fries Architekten, Anmerkung: Im Vordergrund die Straße "An der Fähre"	6
Abb. 2:	Auszug Lageplan Vorhaben- und Erschließungsplan	8
Abb. 3:	Landesentwicklungsprogramm IV (Planauszug)	10
Abb. 4:	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (Auszug)	12
Abb. 5:	RROPneu: Planentwurf zur Neuaufstellung 2014 (Auszug)	15
Abb. 6:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan (Vorhabenstandort s. Pfeil)	16
Abb. 7:	Siedlungssilhouette am Moselstausee mit im Umfeld des Vorhabens	22

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

## Grundlagen

1. FÄHRHAUS AM STAUSEE IN METTERNICH, **Hydraulisches Gutachten** und technische Hinweise im Hinblick auf die hydraulischen und wasserwirtschaftlichen Randbedingungen auf Basis eines zweidimensionalen Strömungsmodells des Moselstausees (Fluss-KM 6+500 bis 2+000): Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Koblenz, April 2014
2. Hotel am Moselstausee Immobilien GmbH & Co.KG, Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hotel Fährhaus am Moselstausee", **FFH-Vorprüfung** für das FFH-Gebiet Nr. 5908-301 „Mosel“: Kocks Consult GmbH, Koblenz, Februar 2015
3. Hotel am Moselstausee Immobilien GmbH & Co. KG, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 318 "Hotel Fährhaus am Moselstausee", **Verkehrsplanerische Stellungnahme**: Kocks Consult GmbH, Koblenz, Februar 2015
4. Umbau und Erweiterung des Hotels „Fährhaus am Stausee“, **Artenschutzrechtliche Beurteilung**: Grontmij GmbH, Koblenz, Februar 2015
5. **Umbau und Erweiterung des "Hotels "Fährhaus am Stausee", Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes**: Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Koblenz, Dezember 2014
6. **Schalltechnische Untersuchung (noch in Bearbeitung)**

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

## **1.           Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren**

Der Vorhabenträger und Eigentümer und des Objektes „Fährhaus am Moselstausee“ beabsichtigt, das vorhandene Hotel in seiner Nutzung beizubehalten und es durch Abriss-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen zu einem modernen, wirtschaftlichen und zeitgemäßen Hotelbetrieb mit ca. 47 Zimmer/ Suiten (mit einer Anzahl von ca. 68 Betten) und Gastronomiebetrieb mit angeschlossenem Tagungs- und Sport-/ Wellnessbereich zu erweitern.

Zur Realisierung des o.a. Hotelbetriebs sowie aufgrund der Lage des Standortes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mosel sind sehr umfassende Abriss-, Um- und Erweiterungsmaßnahmen am bisherigen Objekt und Standort „Fährhaus am Stausee“ erforderlich.

Der Standort des Vorhabens inkl. der erforderlichen Frei- und Erschließungsflächen befindet sich im Eigentum bzw. in der Verfügbarkeit des Vorhabenträgers (Pachtvertrag z.T. geschlossen bzw. aktuell im Abschluss).

Aufgrund der Art und Größe des Vorhabens ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vorgesehen. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben "Hotel Fährhaus am Moselstausee" geschaffen werden.

Die Zulässigkeitstatbestände für die Anwendung eines Verfahrens nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ liegen vor,

- da der Bebauungsplan bzw. das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung des Geländes bzw. des Hotelstandortes selbst dient,
- sowohl aufgrund der Plangebietsgröße von ca. < 1,0 ha als auch von der Bestandsversiegelung her die Grenze von § 13a (1) Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zusätzlicher Inanspruchnahme/ Versiegelung) erheblich unterschritten wird,
- kein anderer Bebauungsplan im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wird, der hier mitzurechnen wäre,
- kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen würde und
- eine Beeinträchtigung nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB von Natura 2000-Gebieten (hier europarechtlich geschütztes und direkt angrenzendes FFH-Gebiet „Mosel“) im Verfahren durch die in den Grundlagen dargestellte „FFH-Vorprüfung“ mit sehr ausgeschlossen wurde.

Die Stadt Koblenz hat dementsprechend im Rahmen der Stadtratssitzung vom 19.12.2014 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 318 „Hotel Fährhaus am Moselstausee“ gefasst.

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

## **1.1 Lage und Abgrenzung Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 318**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans selbst sowie eine nachrichtlich dargestellte "Fläche für Versorgungsanlage", hier Schmutzwasserpumpwerk des Eigenbetriebes Stadtentwässerung der Stadt Koblenz. Dieses Schmutzwasserpumpwerk wurde aus städtebaulichen Gründen, u.a. aufgrund der Lage und der Eigentumsverhältnisse (Teilfläche von Flurstück 62/17), zur Vermeidung einer Inselfläche und eines inhomogenen Planungsgebietes sowie zur Integration des ansonsten vorhandenen "Fremdkörpers" in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Winninger Straße an und umfasst hier die Parzelle 62/15. Die nordöstliche Geltungsbereichsgrenze wird durch die an den Geltungsbereich angrenzenden Verkehrsflächen der Straße "An der Fähre" bzw. deren Fortführung als Fuß-/ Radweg gebildet. Im Südosten grenzt der Geltungsbereich an den gewässerbegleitenden Uferweg bzw. Leinpfad der Mosel an. Die südwestliche Geltungsbereichsabgrenzung wird durch die nordöstlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 82/67 (Winninger Straße Haus-Nr. 33), Parzelle 82/68 (Winninger Straße Haus-Nr. 33a) und der Parzelle 65/12 (Straße An der Fähre Haus-Nr. 3 A) gebildet.

Das zuvor beschriebene Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 1 ha.

## **1.2 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Metternich, hier im Bereich zwischen der Winninger Straße und der Mosel. Bei der Winninger Straße / B 416 handelt es sich um die Hauptverkehrsachse in das linksseitige Moseltal mit wichtiger Erschließungsfunktion für die dortigen Orte einschließlich touristischer Nutzung. Über die Knotenpunkt Winninger Straße / Straße An der Fähre bzw. über die Straße An der Fähre selbst erfolgt die Erschließung des Plangebiets.

Der Vorhabenstandort ist aufgrund des bestehenden Hotelgebäudes und der benachbarten baulichen Nutzungen (großformatige Wohn-/ Geschäftshäuser an der Winninger Straße, Wohnbebauung im Bereich des Rammsweges und An der Fähre, Nutzgärten, z.T. mit Kleintierhaltung, Straßen- und Parkplatzflächen sowie bauliche Anlagen von Wassersportvereinen) städtebaulich erheblich vorgeprägt. Innerhalb dieses Siedlungsbereiches befinden sich z.T. noch größere, unversiegelte Grünflächenbereiche. Zwischen dem bestehenden/ geplanten Hotel Fährhaus und der Mosel verläuft ein öffentlicher Fuß- und Radweg, der einen direkten und attraktiven Zugang zum Moselufer ermöglicht.

Der Standort des Hotels Fährhaus am Moselstausee ist aufgrund der unmittelbaren Lage an der Mosel, den hiermit verbundenen Aussichten auf die Mosel und der visuellen Wirkung/ Einsehbarkeit von der Mosel und den gegenüberliegenden Siedlungsbereichen aus für die geplante Nutzung als städtebaulich besonders attraktiv, aber auch als städtebaulich sensibel zu bewerten. Eine städtebaulich

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

hochwertige und attraktive Reaktivierung bzw. Weiternutzung des Standortes als Gastronomie- und Hotelstandort wird u.a. aus wirtschaftlichen, touristischen und städtebaulichen Gründen begrüßt.

### 1.3 **Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich zum Großteil im Eigentum des Vorhabenträgers. Lediglich die Parzellen 62/15 und 62/17 wurden nicht erworben, sondern sind bzw. werden für die vorhabenbezogenen Nutzungen angepachtet und verbleiben somit im Eigentum Dritter (hier Stadt Koblenz). Die vorhabenbezogenen Nutzungsmöglichkeiten (mit Ausnahme der nachrichtlich dargestellten "Fläche für Versorgungsanlagen") werden durch entsprechende vertragliche Regelungen im Pachtvertrag / im städtebaulichen Durchführungsvertrag gesichert.

### 1.4 **Vorhabenbeschreibung**

Wie zuvor dargestellt, sind zur Realisierung eines modernen, wirtschaftlichen und zeitgemäßen Hotelbetriebs sowie aufgrund der Lage des Standortes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mosel sehr umfassende Abriss-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen am bisherigen Objekt und Standort „Fährhaus am Stausee“ erforderlich.

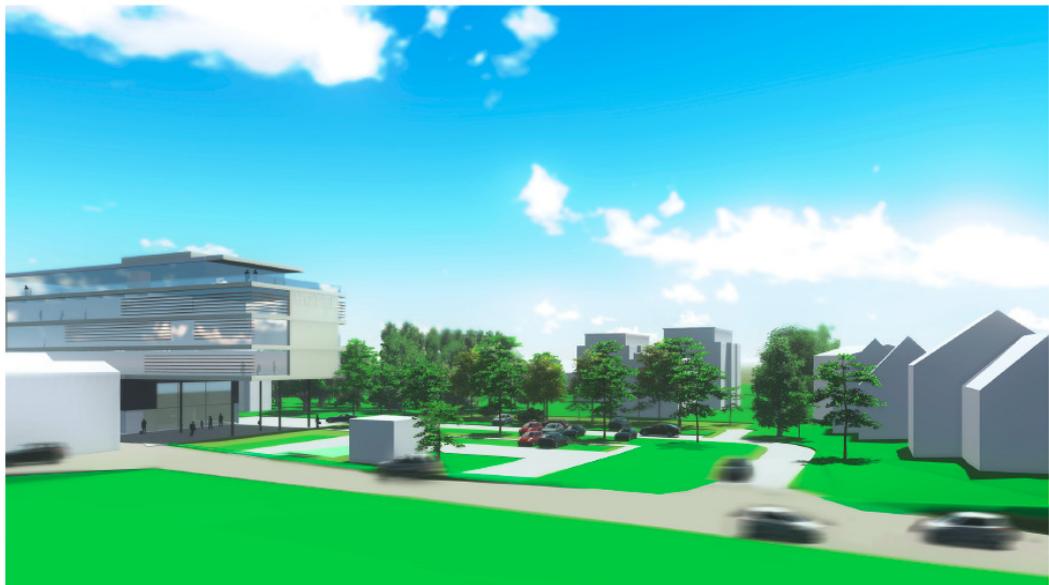


Abb. 1: **Auszug Vorhabenvisualisierung Fries Architekten,**  
Anmerkung: Im Vordergrund die Straße "An der Fähre"

Im Einzelnen ist es notwendig, die vorhandenen Obergeschosse des Objektes komplett abzutragen und durch eine neue, teils über das alte Untergeschoss ausragende Konstruktion zu ersetzen. Bedingt durch die Lage im Überschwemmungsbereich der Mosel muss das gesamte bisherige Untergeschoss als Sockelgeschoss in wasserdichter Konstruktion ausgeführt und geschottet werden, da der Hotelbetrieb auch bei Hochwasser aufrechterhalten werden soll.

Begründung

Entwurfsfassung zur Offenlage

Das Sockelgeschoss im Bestand mit Nebenräumen wird weiterhin um eine Fläche von ca. 158 m<sup>2</sup> erweitert, um einen neuen ebenerdigen Zugangsbereich für das Hotel realisieren zu können. Über diesen Zugangsbereich kann dann auch die eigentliche erste Hauptebene – Erdgeschoss mit Restaurants und Küchen- trakt sowie Terrassenbereich – hochwasserfrei erreicht werden.

Im Hochwasserfallereignis ist eine Zugangsmöglichkeit / z.T. Weiterbetrieb des Hotels über einen alternativen Zugang mittels stationärer und mobiler Rettungsstege, die das Erdgeschoss andienen, vorgesehen. Hierrüber wäre auch eine ggf. erforderliche Evakuierung im Hochwasserfall sichergestellt.

Über dem Erdgeschoss erstreckt sich ein auskragender Baukörper mit dem 1. bis 3. Obergeschoss, um die Hotelzimmer sowie den Tagungs- und Wellnessbereich aufzunehmen. Ein zurückgesetztes Staffelgeschoss mit Suiten und Wellnessbereich sowie ein Technikaufbau bilden die obersten Geschossebenen des Hotelobjektes.

Insgesamt umfasst das Hotelvorhaben einen Baukörper mit 5 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss mit darüber liegendem Dachaufbau als notwendigem Techniktrakt. Die Höhenentwicklung der einzelnen Geschosse ist mit insg. rund 24 m Bauhöhe (hier inkl. Technikaufbau) hier einem Standard eines hochtechnisierten Gebäudes angepasst und auf ein Minimum des notwendigen Platzbedarfes reduziert.

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage



**Abb. 2: Auszug Lageplan Vorhaben- und Erschließungsplan**

Die verkehrliche Erschließung eines Teils der geplanten Gästestellplätze und die sog. "Hotelvorfahrt" erfolgen wie bisher über die Straßenverkehrsfläche „An der Fähre“. Zusätzlich wird über die private Vorhabenszuwegung „Rammsweg“ eine zweite Erschließung, hier insbesondere für die nördlich gelegenen Anlieger (Rammsweg Haus-Nr. 4 – 10), für weitere Hotel-Stellplätze, zur Andienung des Anliegers "An der Fähre" Nr. 3 A) und für die Hotel-Anlieferverkehre sichergestellt. Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze (73 Stück) sowie Grün-/Freiflächen werden im Plangebiet in ausreichender Anzahl und Qualität geschaffen bzw. erhalten.

Für das Hotelvorhaben ist mit dem Ziel einer umweltfreundlichen Energieversorgung eine Geothermienutzung vorgesehen. Alternativ oder ergänzend wird auch die Nutzungsmöglichkeiten von Solarenergie im Rahmen des Vorhabens geprüft. Da für eine entsprechende Festlegung aber noch umfangreiche technische Planungen bzgl. der Hotel-Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich sind und die geologische Eignung sowie eine abschließende Prüfung der wasserrechtlichen Genehmigungsfähigkeit noch ausstehen, kann im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hierzu keine endgültige Festlegung erfolgen. Da die Erfüllung der aktuellen bzw. zukünftigen Anforderungen der hier relevanten Energiesparverordnung (ENEV) im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen ist, kann im Rahmen dieses Verfahrens hinsichtlich der abschließenden Bewältigung

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

dieser Thematik auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren vertraut werden.

Für die außerhalb des Plangebiets befindliche Bootsanlagestelle<sup>1</sup> befinden sich die hierzu erforderlichen Wasserrechte im Eigentum des Vorhabenträgers. Dieses Wasserrecht ist aktuell an den Bootssteigeigentümer verpachtet. Erklärtes Ziel des Vorhabenträgers ist, eine Bootsanlagestelle mit Bootsliegепläätzen im Bereich des Fährhauses langfristig zu ermöglichen.

---

<sup>1</sup> Bootssteganlage mit -liegепläätzen in Höhe der aktuellen Fährhausterrasse, Betrieb nur im Sommer, Abbau im Winter, kein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

## 2. Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV trat am 25. November 2008 in Kraft. Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ist erklärtes Planungsziel des LEP IV und findet sich dort insbesondere im Ziel 31 wieder.



**Abb. 3: Landesentwicklungsprogramm IV (Planauszug)**

Koblenz ist als eines der fünf Oberzentren (OZ) neben Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System von großräumigen Verkehrsachsen und hat eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Die genannten Funktionen sind zu sichern. Im LEP IV ist die Stadt Koblenz als Raumstrukturtyp "hoch verdichteter Bereich" (Raumstrukturgliederung Karte 1) und im "System der zentralen Orte" als Oberzentrum (Leitbild Daseinsvorsorge, Karte 6) ausgewiesen. Die nordwestlich des Plangebiets verlaufende B 416 ist im obigen Planauszug als überregionale Straßenverbindung dargestellt. Für das Plangebiet selbst erfolgen keine zeichnerischen Darstellungen (Überlagerung durch Symbol Oberzentrum).

Für die Entwicklung der Gemeinden stellt das LEP IV dar, dass „jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trage, was die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwick-

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

lung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt bedeute“<sup>1</sup>.

Nach Z 31 zu Kapitel 2.4.2 „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ ist die quantitative Flächenneuanspruchnahme bis zum Jahre 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendigen Flächeninanspruchnahmen über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Nach Z 34 hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

Nach Z 87 sind die landesweit bedeutsamen Bereiche für den Freiraumschutz durch die Regionalplanung mit Vorrangausweisung für regionale Grünzüge bzw. Vorrang- und Vorbehaltsausweisungen für Grünzäsuren und Siedlungszäsuren zu konkretisieren und zu sichern.

Gemäß Z 102 sind natürliche und naturnahe Oberflächengewässer landesweit zu sichern bzw. wieder herzustellen.

Entsprechend Z 109 sind die landesweit bedeutsamen Bereiche für den Hochwasserschutz durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten in den regionalen Raumordnungsplänen zu konkretisieren und zu sichern.

Nach Z 111 ist Niederschlagswasser, wo immer aufgrund der natürlichen, technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und aufgrund einer geringen Verschmutzung möglich, vor Ort zu belassen und zu versickern.

Alle Bodenfunktionen sollen insbesondere durch die Träger von Planungs- und Zulassungsverfahren sowie von Flächennutzern langfristig bewahrt werden. Der Schutz des Bodens soll durch Vorsorge, Vermeidung und Minimierung von stofflichen und nichtstofflichen Beeinträchtigungen verbessert werden; Bodenerosion, Bodenverdichtung, Verlagerung und Aufschüttung sowie Bodenversiegelung sollen vermieden bzw. minimiert werden (siehe G 112 zu Kapitel 4.3.3 „Boden“).

Die klimaökologischen Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen aufgrund ihrer besonders günstigen Wirkungen auf klimatisch und lufthygienisch belastete Siedlungsbereiche weitgehend von beeinträchtigenden Planungen und Maßnahmen freigehalten werden (G 113). Die Bauleitplanung sichert dabei nach Z 115, sofern städtebaulich erforderlich, die kommunal bedeutsamen klimaökologischen Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen.

Klimaökologischen Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen werden planungsbedingt nicht betroffen. Die mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele dienen der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung eines vorhandenen Hotelstandortes.

---

<sup>1</sup> LEP IV, S. 76

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

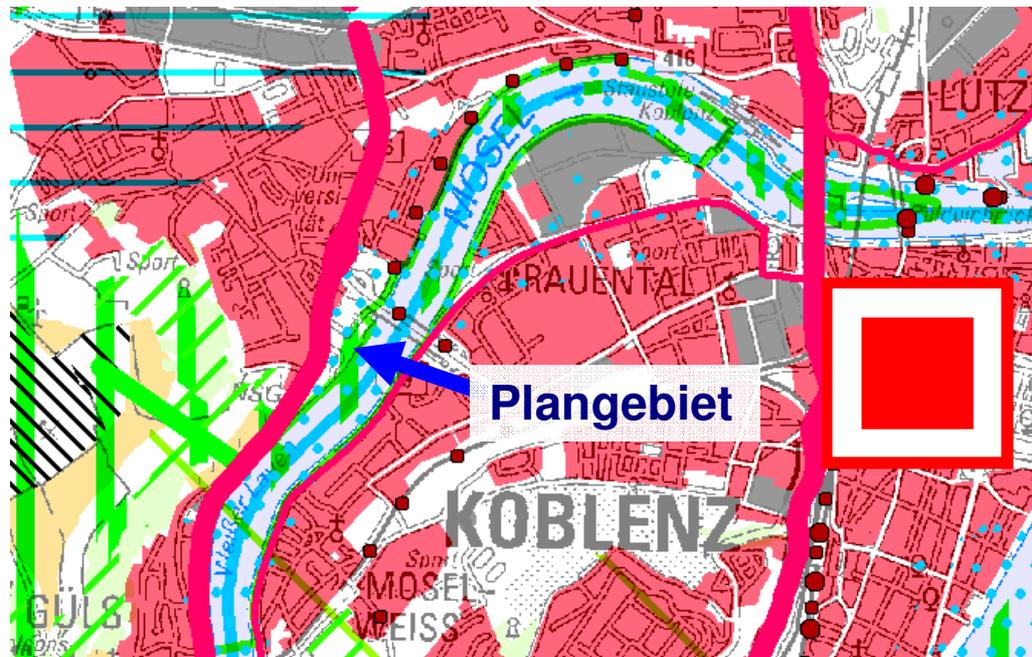
## 2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan betreffenden Aussagen aus dem derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 dargestellt.

Es handelt sich um die Darstellung

- Regionaler Grünzug
- Vorranggebiet Wasserwirtschaft Hochwasserschutz

Direkt angrenzend zum Plangebiet sind das "FFH-Gebiet Mosel" sowie die Mosel als "Gewässer mit Vorrang für die natürliche Fliegewässerentwicklung" dargestellt. Das Plangebiet liegt aber außerhalb des Kern- und Rahmenbereiches UNESCO-Welterbe Mittelrhein



**Abb. 4: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (Auszug)**

Der Textband des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2006 trifft u.a. folgende für den Bebauungsplan relevanten Aussagen:

### **Kapitel 2. Raum- und Siedlungsstruktur**

„G2: Im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied soll sich eine im Wesentlichen qualitative Weiterentwicklung vollziehen. Die polyzentrische Struktur des hochverdichteten Raumes soll gefestigt werden. Dazu sollen die oberzentralen Funktionen der Stadt Koblenz weiter ausgebaut und die Mittelzentren, insbesondere die großen Mittelzentren Neuwied, Andernach und Lahnstein in ihren speziellen Funktionen weiter gestärkt werden.(...).

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

*„G6: Nach den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms trägt jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt.“*

### **Kapitel 2.1 Zentrale Orte**

*„G2: In den zentralen Orten soll durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.“*

### **Kapitel 2.2 Entwicklung der Städte und Gemeinden**

*„Gn: Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. Für neue Siedlungen und Siedlungserweiterungen sind Erschließungskonzepte und Bauformen zu wählen, die möglichst wenig Fläche beanspruchen und höhere Wohnsiedlungseinheiten ermöglichen.“*

### **Kapitel 4.1 Regionale Grünzüge und Grünzäsuren, Siedlungszäsuren**

*"G1: Regionale Grünzüge und Grünzäsuren dienen dem Schutz des Freiraums vor Überbauung und der Sicherung von Freiraumfunktionen.*

*Zn: in den regionalen Grünzügen und Grünzäsuren sind nur Vorhaben zulässig, die die Freiraumfunktionen nicht beeinträchtigen oder die unvermeidlich und im überwiegenden öffentlichen Interesse sind.*

*Z1: Neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben sind innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig; ausgenommen davon sind dem Tourismus dienende Einzelvorhaben."*

Durch das Vorhaben wird im Vergleich zum Status Quo die Freiraumfunktion nicht beeinträchtigt. Weiterhin stellt es primär ein dem Tourismus dienendes Einzelvorhaben dar. Dementsprechend steht das Vorhaben bzw. die Planung nicht im Widerspruch zu den o.a. Zielen.

### **Kapitel 4.2.1 Wasser- und Hochwasserschutz**

*"Z1 Die Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind von jeglicher Bebauung freizuhalten"*

*G 2: Die vorhandenen Bebauung, auch hinter Hochwasserschutzanlagen, soll wegen ihrer Bedrohung soweit möglich und zumutbar durch hochwasserkompatible Bauweise an die Hochwassergefahr angepaßt werden."*

Bei dem Vorhaben "Umbau- und Erweiterung des vorhandenen Hotels Fährhaus am Moselstausee" wird den Belangen des Hochwasserschutzes umfassend Rechnung getragen werden kann. Eine entsprechende positive Ersteinschätzung der Oberen Wasserschutzbehörde bei der SGD-Nord liegt hierzu vor. Bei dem Vorhaben handelt es sich auch ausdrücklich um die Überplanung bzw. Umpfanung eines bestehenden Baugebietes, so dass ein Verbot nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG nicht besteht (BVerwG CN 6.12 „ehemalige Sektkellerei Cochem“).

Begründung

Entwurfsfassung zur Offenlage

Im Anhangschluss zu dieser Bewertung werden der Umbau- eines Bestandsgebäudes und dessen hochwasserangepasste Erweiterung als nicht (grundsätzlich) im Widerspruch zum o.a. Ziel Z1 stehend eingestuft. Der Umbau- und Erweiterung des vorhandenen Hotels Fährhaus an der Mosel dient gerade dem Ziel, durch eine hochwasserangepasste Bauweise einen wirtschaftlichen und sicheren Weiterbetrieb des Hotels in diesem hochwassergefährdeten Bereich langfristig zu ermöglichen. Die Maßnahme erfüllt somit den o.a. Grundsatz 2.

#### **Kapitel 4.2.3 Klimas und Luft**

*„G4: In den thermisch stark belasteten Räumen (Karte 8) 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 Fassadenbegrünungen unterstützt werden, für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.“*

Durch die im Rahmen des Vorhabens verfolgten Maßnahmen (Dachbegrünung, teilbegrünte Stellplatzanlagen, Erhalt und Entwicklung von Biotopflächen, hochwasserangepasste Baumanpflanzungen, wenn möglich die Nutzung von Solar- und Geothermie) werden die o.a. Klimaschutzaspekte bei der Planung beachtet.

## **2.3**

### **Planentwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2014 (RROPneu)**

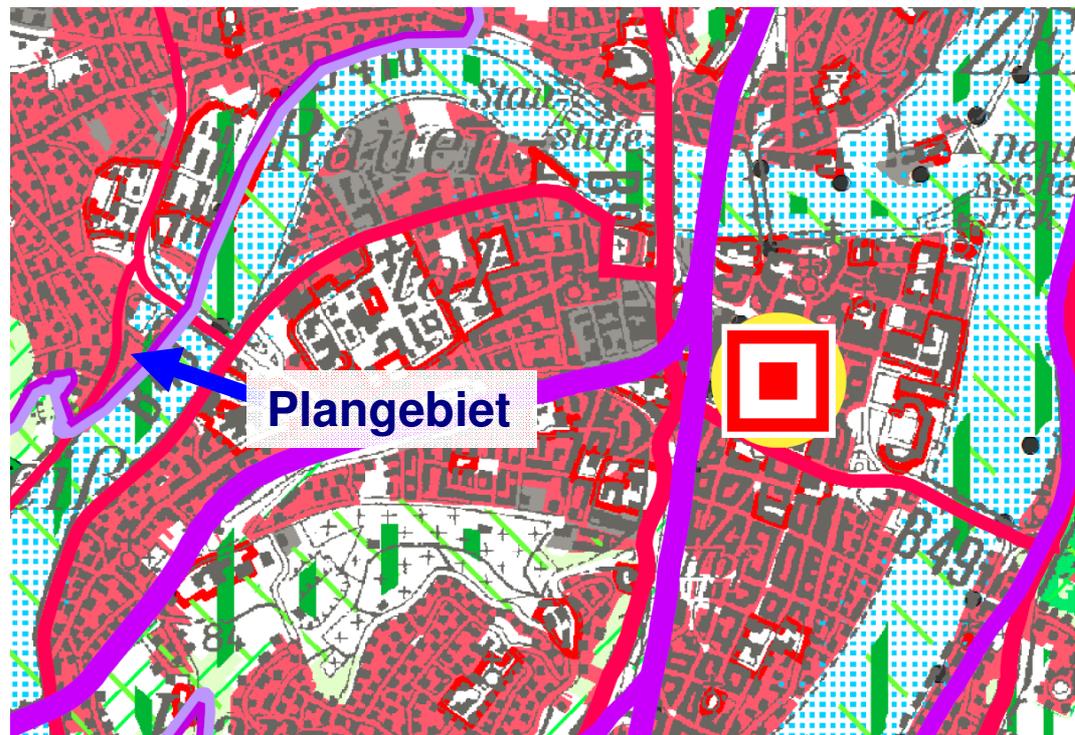
*Hinweis: "Ziele des RROPneu stellen sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG dar. Sie sind damit nach § 4 ROG bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. An die zu treffenden Abwägungsentscheidungen werden insoweit höhere Anforderungen gestellt, als die künftigen Ziele des RROPneu in die Abwägung eingestellt werden müssen. Bei den Grundsätzen des RROPneu besteht keine Berücksichtigungspflicht. Diese können in die Abwägung eingestellt werden.*

Gemäß RROPneu liegt das Vorhabengebiet in einem "Siedlungsgebiet". Die Mosel und die Uferbereiche sind überlagernd als "Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus" dargestellt.

Ebenfalls als überlagernde Darstellung ist im moselorientierten Bereich des Vorhabengebiet ein "Regionaler Grünzug" (als Ziel) eingetragen. Nordöstlich der Straße an der Fähre endet die Kennzeichnung als Siedlungsgebiet. Dieser Bereich ist als "Vorranggebiet Hochwasserschutz" dargestellt. Der Standort des Vorhabens grenzt weiterhin an ein Ausschlussgebiet für Windenergienutzung.

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage



**Abb. 5: RROPneu: Planentwurf zur Neuaufstellung 2014  
(Auszug)**

*In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll nach Grundsatz 97 zu Kapitel 2.2.4 "Freizeit, Erholung und Tourismus" der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.*

Wie zuvor dargestellt, dient das Vorhaben primär der Erholung und dem Tourismus. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird verneint, s.a. Punkt 4.3 "Ortsbild". Die In Aufstellung befindliche Ziele des RROPneu M-W sind durch das Vorhaben nicht betroffen bzw. werden beachtet.

*Nach Ziel 67 sind die Vorranggebiete Hochwasserschutz von jeglicher Bebauung und abflusshemmenden Nutzungen freizuhalten. Nach G 68 soll die vorhandene Bebauung, auch hinter Hochwasserschutzanlagen, wegen ihrer Bedrohung soweit möglich und zumutbar durch hochwasserkompatible Bauweise an die Hochwassergefahr angepasst werden.*

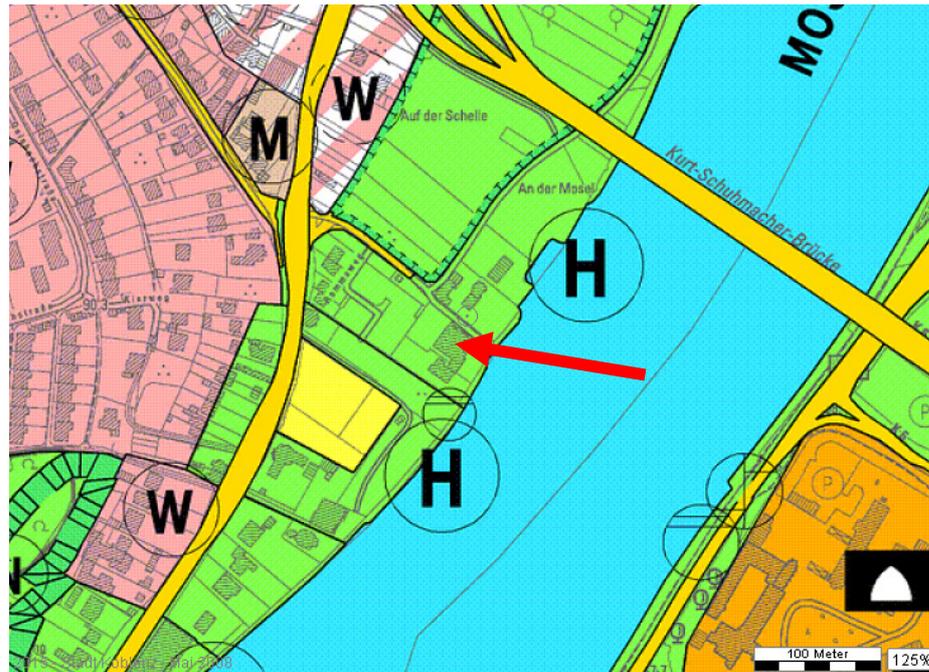
Es wird an dieser Stelle bzgl. der Thematik " Wasser und Hochwasserschutz" auf die obigen Ausführungen zum RROP 2006 verwiesen, da sich im Vergleich zu diesem im Textentwurf zum RROPneu M-W inhaltlich keine gravierenden Änderungen ergeben haben.

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

## 2.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

Bisher stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz den gesamten Siedlungsbereich zwischen der Winingener Straße und der Mosel als Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan ist daher im Verfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



**Abb. 6: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan  
(Vorhabenstandort s. Pfeil)**

## 2.5 FFH-Gebiet Nr. 5908-301 „Mosel“

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans grenzt im Südosten an einen öffentlichen Fuß-/ Uferweg an. Hieran grenzt direkt die Mosel an. Der aquatische Bereich der Mosel ist hier Bestandteil des FFH-Gebietes<sup>1</sup> „Mosel“ (Nr. 5908-301). In FFH-Gebieten gilt ein ökologisches Verschlechterungsgebot. Das heißt, der Zustand der Lebensräume und Habitate darf sich durch Aktivitäten im Gebiet und dessen Umfeld nicht negativ verändern. Im Rahmen einer sog. FFH-Vorprüfung ist festzustellen, ob ein FFH-Gebiet von einem Vorhaben, einer Maßnahme oder einem Eingriff etc. direkt oder indirekt betroffen sein kann und hierdurch erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele zu erwarten sind. Wenn Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, muss nach diesem Prüfschritt keine FFH-Verträglichkeitsprüfung eingeleitet werden. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung würde jedoch erforderlich werden, wenn ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich durch ein Projekt oder einen Plan beeinträchtigt werden kann.

<sup>1</sup> Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG)

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

Mit der in den Grundlagen beigefügten FFH-Vorprüfung<sup>1</sup> wird die Art und das Ausmaß der potenziellen Betroffenheit des FFH-Gebietes „Mosel“ (Nr. 5908-301) durch das o.a. Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben.

Das FFH-Gebiet Mosel (5908-301) hat eine Gesamtfläche von ca. 623 ha und umfasst die Gewässer- und Uferabschnitte der Mosel. Vorkommende Biotopkomplexe (Habitatklassen) entsprechend des Standarddatenbogens, erfasst im August 2003 (letzte Aktualisierung 2012), sind Binnengewässer (Flächenanteil 90 %), Feuchtgrünlandkomplexe auf mineralischem Boden (Flächenanteil 5 %) sowie Laubwaldkomplexe mit bis zu 30 % Nadelbaumanteil (Flächenanteil 5 %). Folgende Schutzwürdigkeit ist im Standarddatenbogen angegeben:

- Habitate für Wanderfische und Laichplätze autochthoner Fischarten, Ufer- und Auenlebensräume

Angrenzend an den Bereich des Plangebietes sowie auch im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich keine **Lebensraumtypen von gemeinschaftlicher Bedeutung** des FFH-Gebietes, so dass die Planung keinerlei Auswirkungen auf diese Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie besitzen kann.

Der Anhang II der FFH- Richtlinie umfasst **Tier- und Pflanzenarten** von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen.

Der hier betrachtete aquatische Bereich des FFH-Gebietes ist Bestandteil des Moselstausees. Auf Grund seiner Strukturarmut hat dieser Flussabschnitt keine besondere Bedeutung für die o.a. Tierarten nach Anhang II der FFH Richtlinie. Pflanzenarten, die im Anhang II der FFH-Richtlinie erfasst sind, wurden im FFH-Gebiet nicht nachgewiesen.

Weiterhin werden keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen mit potenzieller Beeinträchtigung von Lebensraumtypen nach Anhang I sowie von Arten des Anhangs II und von charakteristischen Arten der Lebensraumtypen durch das Vorhaben erwartet. Es werden keine essentiellen Habitatbestandteile von Anhang II-Arten durch das Vorhaben zerstört. Kumulative Wirkungen durch andere Vorhaben oder Projekte sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Da es somit durch das vorgesehene Projekt zu keiner Beeinträchtigung von Lebensräumen und Arten nach der FFH-Richtlinie kommt, ist eine weitergehende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

---

<sup>1</sup> Hotel am Moselstausee Immobilien GmbH & Co.KG, Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hotel Fährhaus am Moselstausee", FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet Nr. 5908-301 „Mosel“: Kocks Consult GmbH, Koblenz, Januar 2015

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

### **3. Wesentliche Planungsvarianten**

Auf Grundlage des bestehenden Hotelstandorts, der städtebaulichen Planungsziele (Reaktivierung bzw. Weiternutzung des Standortes durch eine städtebaulich hochwertige und attraktive Gastronomie- und Hotelnutzung) und der wirtschaftlichen und qualitativen Anforderungen an einem zeitgemäßen Vier-Sterne bzw. First-Class-Hotel liegen keine grundsätzlichen Planungsalternativen vor bzw. drängen sich auf.

Die sogenannte "Null-Variante", d.h. die Beibehaltung der aktuellen Nutzung / des Gebäudeleerstandes bzw. 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.

Durch die aufgrund der Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebietes vorliegenden wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist die Grundfläche des geplanten Hotelgebäudes nahezu auf das Sockel- bzw. Kellergeschoss des Bestandsgebäudes "Fährhaus" beschränkt.

Dementsprechend sind eine angemessene Höhenentwicklung sowie die Errichtung von auskragenden Baukörperteilen für das hier verfolgte First-Class-Hotelvorhaben unabdingbar.

Das Freiflächen- und Erschließungskonzept inkl. Stellplatzflächen orientiert sich maßgeblich an den aktuell bereits vorhandenen Stellplatz- und Erschließungsflächen (hier Rammsweg und Stellplatzflächen im Bereich der Straße an der Fähre). Weiterhin wurden die ökologisch besonders wertvollen Biotopbereiche (extensiv genutzte Gartenbereiche / der erhaltenswerte Baumbestand) im Rahmen der Freianlagenkonzeption – soweit wie mit den sonstigen Vorhabenanforderungen vereinbar – berücksichtigt.

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

#### 4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise

Vorbemerkung: Der **vorhabenbezogene Bebauungsplan** besteht aus der gleichnamigen Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und einer Planbegründung.

Der **Vorhaben- und Erschließungsplan** besteht aus dem "Lageplan Planung", dem Plan "Ansicht Nord" und dem Plan "Ansichten Süd, Ost, West" und **wird** nach § 12 (3) Satz 1 **Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**.

##### 4.1 Wirtschaft, Sport-, Freizeit und Erholung

Der Vorhabensträger „Hotel am Moselstausee Immobilien GmbH & Co. KG.“ beabsichtigt als Eigentümerin des Objektes „Fährhaus am Stausee“ das vorhandene Hotel in seiner Nutzung beizubehalten und es durch Umbau und Erweiterungen zu einem modernen und zeitgemäßen Hotelbetrieb mit ca. 47 Zimmern bzw. Suiten (und insg. ca. 68 Betten) und einem Gastronomiebetrieb mit angeschlossenen Tagungs- und Wellnessbereich zu erweitern.

Durch Erhalt und Weiterentwicklung des Standortes „Hotel Fährhaus“ an der Mosel wird somit das touristische Angebot der Stadt Koblenz durch die verschiedenen Teilfunktionen bzw. -angebote des Vorhabens gesichert und gestärkt und ein positiver Beitrag zum Wirtschafts- und Arbeitsmarktstandort von Koblenz geleistet.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Dienstleistungsangebote stehen weiterhin nicht nur den Hotelgästen, sondern allen Teilen der Bevölkerung zur Verfügung. Dieses gilt nicht nur für den Gastronomiebereich (mit der Moselterrasse und den Restaurant- und Barbereichen), sondern auch für den Tagungs- sowie für den Spa-/ Wellnessbereich.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden wirtschaftliche, kulturelle (hier primär Tagungsveranstaltungen), Sport- und Freizeitbelange erfüllt. Somit entspricht dieser Plan gemäß § 1 (5) BauGB hinsichtlich den o.a. Belangen den Zielen und Anforderungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, insbesondere auch, da dieses Vorhaben eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt.

##### 4.2 Verkehr

###### 4.2.1 Verkehrliche Erschließung

Über die an das Vorhabengebiet direkt angrenzende Winingener Straße (B 416) ist das Vorhaben hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der ebenfalls im Bereich der Winingener Straße verlaufende Mosel-Radweg besitzt ebenfalls eine überregionale Bedeutung für den Radverkehr. Über die Haltestellen "An der Fähre" und "UNI / Winingener Straße" ist darüber hinaus eine sehr

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

gute Anbindung des öffentlichen Personennahverkehrs (hier im Busliniennetz) gegeben.

Das Vorhabengebiet selbst wird über die öffentliche Straße "An der Fähre" und deren Verlängerung in Richtung Mosel als öffentlicher Fußweg erschlossen. Über die private Zuwegung "Rammsweg" ist eine PKW- und Lieferverkehr-Andienung für

- die Anlieger Rammsweg Nr. 4 – 10,
- den Anlieger "An der Fähre" Nr. 3 A,
- die geplante Stellplatzanlage unterhalb der Winneringer Straße,
- die "rückwärtig" gelegene, beschränkte Stellplatzanlage sowie
- den Hotel-Wirtschaftshofes

sichergestellt.

Eine weitere Stellplatzanlage ist im Umfeld des Pumpwerkes vorgesehen. Diese wird von der Straße "An der Fähre" über zwei Zufahrten direkt angebunden.

Eine sog. temporäre "Hotelvorfahrt" - mit einer baulich bedingten beschränkten Durchfahrtshöhe von 2,35 m - wird als weitere Zufahrtsmöglichkeit am Ende der Straße "An der Fähre" platziert. Nach dem "Hotel-Check-in" kann von hier aus auch der o.a. rückwärtige Stellplatzbereich direkt angefahren werden.

#### **4.2.2 Stellplatzbedarf**

Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs wurden die zukünftigen, vorhabenbezogenen Hotel-/ Übernachtungsmöglichkeiten, das geplante Gastronomieangebot (Restaurant, Bar- + Lounge-Bereich), die vorgesehenen Seminar- und Tagungsbereiche sowie Sport-, Gesundheits- und Wellness-Einrichtungen zugrunde gelegt. Die Stellplatzberechnung der Fries Architekten hat für das Vorhaben auf Basis der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz<sup>1</sup> einen Gesamtstellplatzbedarf von 66 Stellplätzen ermittelt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan (hier Lageplan) sind diese Stellplätze und deren Zuwegungen räumlich konkretisiert.

Im Rahmen einer verkehrsplanerischen Stellungnahme (s. Grundlagen) wurde die Verkehrsabwicklung im Knotenpunktbereich Winneringer Straße unter Einbeziehung der neu hinzukommenden Stellplätze als Maximal-Szenario abgeschätzt und bewertet. Diese Stellungnahme wird im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben.

---

<sup>1</sup> Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

#### **4.2.3 Verkehrserzeugung und Verkehrsqualität Knotenpunkt an die Winnerger Straße (B 416)**

Bei den hier noch damals angesetzten 73 Stellplätzen ergibt sich eine Gesamtbewegung / Richtung von 500 Pkw-Fahrten/Tag und Richtung. Für die Zufahrt „An der Fähre“ wird für die unterschiedlichen Hotelnutzungen und die Privatstellplätze keine ausgeprägte Spitzenstunde im Sinne des klassischen Berufsverkehrs ergeben, da sich diese Nutzungen mit ihren verschiedenen tageszeitlichen Schwerpunkten und Verteilungen gegenseitig überlagern.

Für die morgendliche und die abendliche Spitzenstunde entspricht die Verkehrsqualität des Knotenpunktes an der Winnerger Straße jeweils der (besten Qualitäts-) Stufe A (vgl. Grundlagen, hier Anlage 2 und 3). *„Insgesamt wird eingeschätzt, dass die Verkehrsabwicklung auf der Winnerger Straße gegenüber dem jetzigen Zustand durch das geplante Vorhaben nicht negativ beeinflusst wird. Das Vorhaben ist daher aus verkehrlicher Sicht als durchaus tolerierbar einzustufen.“*

Um die verkehrliche Sicherheit und Leichtigkeit des Knotenpunktes an der Winnerger Straße zu sichern, kann für die hier vorgesehene Stellplatzanlage nur über den Rammsweg eine Zufahrtsmöglichkeit erfolgen. Daher wurden in diesem Bereich der Straße "An der Fähre" im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ein- und Ausfahrten auf diese Stellplatzanlage mittels zeichnerischer Festsetzung ausgeschlossen. Analog hierzu wurden im unteren Bereich des öffentlichen Fußweges "An der Fähre" Ein- und Ausfahrten mittels zeichnerischer Festsetzung ausgeschlossen, um ansonsten ggf. entstehende Konflikte mit Fußgängern und den wassergebundenen Freizeitnutzungen (Bootsanlegestellen) zu vermeiden.

#### **4.2.4 Fuß- und Radverkehr**

Aufgrund der touristischen Bedeutung des Vorhabens in Sichtweite des Mosel-Radweges, aber auch angesichts der Bedeutung und Qualität des Standortes für die Naherholung ist die Berücksichtigung von Fußgänger- und Radfahrbelangen ein wichtiger Baustein innerhalb der Planungskonzeption, da Besucher und Nutzer des Hotels dieses oft zu Fuß oder per Rad aufsuchen werden. Im Bereich des Plangebiets werden daher auf dem Hotelgelände Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl und Qualität unweit der Gebäudezugänge vorgesehen. Hierbei werden auch der Witterungsschutz und die Absicherungsmöglichkeiten gegen Diebstahl und Vandalismus berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Auf eine Regelung per Festsetzung wurde im Rahmen des Bebauungsplans verzichtet, da die Umsetzung der o.a. Maßnahme im ureigenen Interesse des Vorhabenträgers ist.

---

<sup>1</sup> Verkehrsplanerische Stellungnahme: Kocks Consult GmbH, Koblenz, Januar 2015

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

### 4.3 Ortsbild

Der bestehende und geplante Baukörper des Hotels Fährhaus befindet sich unmittelbar an der Mosel und ist / wird nur durch den öffentlichen Uferweg von dieser räumlich getrennt. Insbesondere von der Terrasse des Hotels ergibt sich hierdurch eine hervorragende Aussicht auf den Moselstausee. Durch die touristische Hotelnutzung, den Moseluferweg und den am Plangebiet verlaufenden überregionalen Mosel-Radweg ist auch eine besondere touristische Frequentierung und Bedeutung des Standortes gegeben.

Aufgrund der Lage, der geplanten Bauhöhe und der Gebäudekubatur wird das Vorhaben visuell und städtebaulich durchaus dominant in Erscheinung treten. Eine sog. städtebauliche Dominante in diesem Siedlungsbereich wird aber in diesem konkreten Fall nicht als Defizit, sondern als städtebauliche Qualität bewertet. Diese Einstufung beruht einerseits auf der architektonischen Qualität des geplanten Gebäudes und andererseits auf der Lage innerhalb eines sehr urban geprägten Siedlungs-, Erholungs- und Freizeitraumes.

Im visuellen Wirkungsbereich des Vorhabens (hier insbesondere in der Mittel- und Fernwirkzone) ist eine Reihe von Bestandsgebäuden vorhanden, die in der Maßstäblichkeit gleichwertig bzw. zum Teil wesentlich größere Bauvolumina bzw. Höhenentwicklungen aufweisen (z.B. das Debeka-Hochhaus, die Hochhausbebauung am Eulenhurst, das Studierendenwohnheim Auf dem Hellen Weyer, die Gebäude der Universität Koblenz-Landau, das Technologiezentrum Koblenz etc.) und dementsprechend eine erhebliche Vorprägung im Orts- und Landschaftsbild darstellen, vgl. auch folgende Abbildung 5.



**Abb. 7: Siedlungssilhouette am Moselstausee mit im Umfeld des Vorhabens**

Durch den geplanten Biotop- und Baumerhalt in wesentlichen Teilen des Plangebiets sowie die bei einem Hotelvorhaben dieser geplanten Qualitätskategorie vorauszusetzenden qualitativ hochwertige Gestaltung der Grün- und Außenanlagen ist im Nahbereich des Vorhabens gegenüber dem Status-Quo sogar von einer Verbesserung des Ortsbildes auszugehen.

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

#### 4.4 Wasserwirtschaft

##### 4.4.1 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. das Vorhaben-  
gebiet liegt innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Mosel.

Das Vorhaben wurde gemäß Stellungnahme vom 28.01.2015 der Struktur- und  
Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) Referat, 32 - Regionalstelle Wasser-  
wirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz mit dem Zentralreferat der SGD  
Nord hinsichtlich der rechtlichen Belange abgestimmt. Bei dem Vorhaben handelt  
es sich um die Überplanung bzw. Umplanung eines bestehenden Baugebietes,  
so dass ein Verbot nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG nicht besteht (BVerwG  
CN 6.12 „ehemalige Sektkellerei Cochem“).

Für die Errichtung der baulichen Anlagen (Verbot gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2  
WHG) ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG erforderlich. Bezü-  
glicherweise der wasserrechtlichen Genehmigung des Einzelbauvorhabens wird in der  
o.a. Stellungnahme auf den bestehenden Schriftverkehr verwiesen, in dem unter  
Berücksichtigung einiger - und in den nachfolgenden wasser- und baurechtlichen  
Genehmigungsverfahren zu beachtenden Punkte - aus wasserwirtschaftlicher  
Sicht eine grundsätzliche Zustimmungsfähigkeit in Aussicht gestellt wird.

Nach § 78 Abs. 3 WHG kann die zuständige Behörde eine Ausnahmegenehmi-  
gung für die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage in einem festge-  
setzten Überschwemmungsgebiet erteilen, *"wenn im Einzelfall das Vorhaben*

1. *die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der  
Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,*
2. *den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,*
3. *den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und*
4. *hochwasserangepasst ausgeführt wird*

*oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen wer-  
den können."*

In einem hydraulischen Gutachten<sup>1</sup> (s. Grundlagen) wurden die o.a. Nachweise  
geführt. Hierzu wurde die Bestandssituation des brachliegenden Hotels „Fähr-  
haus“ an der Mosel aus hydraulischer Sicht bei einem 100-jährlichen Hochwas-  
ser mit einem 2-dimensionalen hydrodynamisch-numerischen Modell untersucht.  
Im Folgenden sind die Ergebnisse dieses Gutachtens auszugsweise und z.T. zu-  
sammenfassend wiedergegeben:

*"Das erstellte hydrodynamische Modell wurde anhand von Referenzwasserspiegellagen  
und Überschwemmungsflächen kalibriert. Das Modell zeigt eine gute Übereinstimmung  
mit der seitens der Behörden definierten Referenzsituation auf. Anschließend wurde die  
hydraulisch optimierte Planungssituation des umzugestaltenden Fährhauses inklusive der*

---

<sup>1</sup> FÄHRHAUS AM STAUSEE IN METTERNICH, Hydraulisches Gutachten und technische Hinweise  
im Hinblick auf die hydraulischen und wasserwirtschaftlichen Randbedingungen auf Basis eines  
zweidimensionalen Strömungsmodells des Moselstausees (Fluss-KM 6+500 bis 2+000): Björn-  
sen Beratende Ingenieure GmbH, Koblenz, April 2014

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

*vorgesehenen Retentionsraumkompensation modelliert und mit der Bestandssituation verglichen.*

*Im Wesentlichen zeigt sich, dass alle Auswirkungen auf das Strömungsfeld im objektnahen Bereich des Moselvorlandes von untergeordneter Bedeutung sind.*

*Einen im Vergleich zu den baulichen Aktivitäten im Hotelbereich stärkeren Einfluss auf die hydraulischen Bedingungen haben die Außenanlagen (Gehölze, etc.), deren zu erwartende aufgelockerte Gestaltung in der Gesamtwirkung gleichbleibend, aber durch die wegfallende Leitwirkung der Hecke sich als weniger belastend für die Nachbarbebauung zeigt.*

*Zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit sind die Anforderungen aus dem Wasserhaushaltsgesetz [2] bzw. der Ü-Gebietsverordnung der Mosel [1] zu erfüllen. Die durchgeführte Untersuchung hat gezeigt, dass die vorliegende Planung die gesetzlich gestellten Anforderungen erfüllt:*

- 1.) Der durch die Planung in Anspruch genommene Retentionsraum kann in Größe und Wirkung sowie an Ort und Stelle durch geeignete Geländeanpassung kompensiert werden.*
- 2.) Die Strömungssituation wird nicht nachteilig verändert. Energiehöhendifferenzen von mehr als 5 mm sind lokal begrenzt. Die Wirkung der Außenanlagen bedingt ein Abdrehen von Bereichen höherer Geschwindigkeiten weg von der unmittelbaren Nachbarbebauung.*
- 3.) Weder der private noch der öffentliche Hochwasserschutz sind durch die Planung des Objektes betroffen. Die Auswirkungen sind lokal begrenzt, sehr klein und wirken nicht negativ auf die Nachbarbebauung. Die Auswirkungen auf die Mosel sind vernachlässigbar bzw. praktisch nicht wahrnehmbar, so dass der öffentliche Hochwasserschutz nicht betroffen ist.*
- 4.) Die Planung wird hochwasserangepasst nach den einschlägigen Richtlinien, Normen und Merkblätter erstellt. Wesentlicher Aspekt ist hier die Anordnung der Bodenplatte des Erdgeschosses im Bereich der Änderungsplanung über den Hochwasserständen HW100 und HW200 und die Berücksichtigung eines ausreichend großen Freibords zur Treibgutabfuhr. Die Nutzung und bauliche Ausbildung der Bereiche, welche im Hochwasserfall gefährdet wären, sind entsprechend werden entsprechend den Anforderungen einer hochwasserangepassten Bauweise gestaltet.*
- 5.) Der Einsatz- und Alarmplan und die damit einhergehende Evakuierungsplanung werden bereits vor der Bauvoranfrage soweit präzisiert, dass keine wesentlichen Fragen seitens der Behörden und der Katastrophenschutzverantwortlichen mehr verbleiben."<sup>1</sup>*

Auf der hier relevanten Planungsebene eines Vorhaben- und Erschließungsplans sind weiterhin insbesondere folgende gutachterliche Empfehlungen hervorzuheben:

*"Wesentlicher Punkt für das geänderte Hotel „Fährhaus am Stausee“ ist die Beachtung der Hochwasserstände HW<sub>100</sub> und HW<sub>200</sub>, so dass diese die Bodenplatte des Erdgeschosses nicht erreichen. Somit ist auch im Extremhochwasserfall ein sicherer Aufenthaltsort gegeben."<sup>2</sup>*

*(...).*

*"Pflege der vorhandenen Bewuchsformen im Hinblick auf die im hydraulischen Modell angenommenen Verhältnisse. Die Freiraumplanung bzw. Gartengestaltung sollte hier mit BCE und insbesondere mit den Hydraulikexperten abgestimmt werden. Eine gepflanzte*

---

<sup>1</sup> ebenda, S. 27 u. 28

<sup>2</sup> ebenda, S. 21

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

*oder aufkommende Baumreihe kann die Abflussverhältnisse negativ beeinflussen sowie das Verklausungsrisiko erhöhen.*<sup>1</sup>

*(...).*

*"Die Unterkante der Bebauung wurde in Abstimmung mit dem Fachplaner so festgelegt, dass Verklausung zu einem im Wasserbau und im Talsperrenbau üblichen Maße auszuschließen sind. Im vorliegenden Fall wäre der faktische Freibord  $\approx 50$  cm (Unterkante Terrasse bei 69,33 mNN – BHW<sub>100</sub> bei 68,85 mNN)."*<sup>2</sup>

Die o.a. hydraulischen Anforderungen wurden in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweisen u.a. wie folgt im Bebauungsplan sichergestellt:

"2.2.4: Für die Oberkante der Bodenplatte des Erdgeschosses bzw. des 2. Vollgeschosses wird eine Mindesthöhe von 69,23 m ü. N.N. (entspr. HQ<sub>200</sub>) festgesetzt.

"2.2.5: In den in der Planurkunde mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Bereichen ist eine hochwasserangepasste, hier "durchströmbare" Bauausführung vorzusehen. Bauliche Anlagen des Hotelgebäudes sind in diesem Bereich als aufgeständerte bzw. auskragende Baukörper herzustellen. Als Mindesthöhe wird eine Höhe von 69,35 m ü. N.N.3, Bezugspunkt Unterkante Bodenplatte von auskragenden Baukörpern bzw. Unterkante Terrassenanlage, festgesetzt."

"1.1: Hinweis: Einfriedungen haben die lokalen Anforderungen des Hochwasserschutzes zu beachten. Diese sind daher in ihrer Detailausführung und konkreten Lage bereits bei der Planung mit einem Hydraulikexperten und der zuständigen wasserrechtlichen Genehmigungsbehörde abzustimmen."

"2.2 (...). Hinweise: Die Grenzabstände gemäß Nachbarrecht Rheinland-Pfalz sind zu beachten. Die Freiraumplanung bzw. Bepflanzung ist weiterhin mit einem Hydraulikexperten und der zuständigen wasserrechtlichen Genehmigungsbehörde abzustimmen."

Im o.a. Gutachten wurde auch für den Hochwasserfall die Thematik Retentionsraumverlust und -ausgleich behandelt. Durch die Erweiterung des Sockelgeschosses und durch bauliche Umgebungsmaßnahmen gehen ca. 210 m<sup>3</sup> Retentionsraumvolumen verloren. Durch ein flächenhaftes Abtragen des Parkplatzareals um ca. 6 bis 7 cm und durch Einebnen der Zufahrt zum Hotel können ca. 312 m<sup>3</sup> Retentionsraumvolumen neu geschaffen werden. Diese sind vollumfänglich zum Ausgleich anrechenbar. Ein vollständiger Retentionsraumausgleich wird somit durch die o.a. Maßnahmen vor Ort erreicht werden. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde aber hinsichtlich der Thematik Retentionsraumausgleich von zeichnerischen und / oder textlichen Festsetzungen abgesehen, da auf eine entsprechende Würdigung dieses Belanges in den noch nachfolgenden wasser- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren vertraut werden kann.

---

<sup>1</sup> ebenda, S. 22

<sup>2</sup> ebenda, S. 22

<sup>3</sup> entspr. HQ<sub>100</sub> inkl. 0,5 m Freibord

Begründung

Entwurfsfassung zur Offenlage

#### 4.4.2 **Sicherung Zugänglichkeit / Evakuierungsmöglichkeiten im Hochwasserfall und sonstige Rettungs- und Feuerwehrbelange**

Der Hotelbetrieb soll bei kleineren Hochwasserereignissen aufrechterhalten werden können. In Abstimmung mit dem hydraulischen Gutachten<sup>1</sup> erfolgen bei Hochwasserfall die Evakuierung bzw. Zugänge über stationäre und mobile Rettungsstege, die das Erdgeschoss andienen. Von der geplanten, hochwasserfreien (HQ<sub>100</sub>) des Hotelvorhabens beginnend, wird ein stationärer Steg bis an den Rammsweg geführt. Beim bis zum 20-jährigen Hochwasserfall (HQ<sub>20</sub>) wird von der Erdgeschosebene über eine hier ebenerdig anschließende mobile Hochwasser-Steganlage eine Anbindung an eine sichere Höhenlage im Bereich der Straße "An der Fähre" gewährleistet. Bei höheren bzw. extremen Hochwasserständen (HQ<sub>100</sub>) wird der mobile Steg in Richtung Winninger Straße erweitert und bis zu einer sicheren Höhenlage unterhalb des Kreuzungsbereiches Winninger Straße / An der Fähre geführt, vgl. auch vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan "Lageplan Planung".

Die tragenden Stützen/Pfeiler der Hochwassersteganlage werden statisch so bemessen, dass diese die entsprechend den Normen anzusetzenden Anpralllasten aufnehmen können. Die Stützen/Pfeiler werden ausreichend schlank gestaltet, so dass sie die Strömungsverhältnisse nicht bzw. nicht nachteilig beeinflussen. Der Freibord zwischen dem Wasserstand eines HQ<sub>100</sub> zur Bauwerksunterkante der Steganlage beträgt mindestens 0,50 m, um eine Verklausung von Treibgut zu vermeiden. Die Stützen/Pfeiler der Steganlage werden so angeordnet, dass die Stützenweite so groß ist, dass ebenfalls eine Verklausung entsprechend unwahrscheinlich wird.

Es ist bisher vorgesehen, dass die mobilen Stege im Hochwasserfall von einer Gerüstbaufirma geliefert und aufgebaut werden. In einem Alarm- und Einsatzplan wird verbindlich festgelegt, von wem, wie und wann der Aufbau bei verschiedenen Hochwasserereignissen zu erfolgen hat. Dabei wird berücksichtigt, dass eine Hochwasserwelle der Mosel von Trier bis Koblenz eine Fließzeit von rd. 24 h und von Cochem bis Koblenz von 5-8 Stunden hat. Alternativ wird aktuell noch geprüft, ob die mobilen Elemente ständig vor Ort gelagert werden können, so dass der Aufbau jederzeit ohne größeren Vorlauf und ohne die Abhängigkeit einer Fremdfirma stattfinden kann. Die Thematik Alarm- und Einsatzpläne im Hochwasserfall sind aber keine planungsrechtlichen Regelungsinhalte.

In den textlichen Festsetzungen wurden hingegen die o.a. hydraulischen Anforderungen wie folgt im Bebauungsplan sichergestellt:

*"6.1. Die stationäre Hochwasser-Steganlage ist in einer an Hochwasser angepassten Bauweise herzustellen. Die Unterkante der Steganlage darf daher eine lichte Höhe von 69,35 m ü.N.N. (entspricht HQ<sub>100</sub> inkl. 0,5 m Freibord) nicht unterschreiten. (...)."*

Gemäß vorliegender Stellungnahme des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz bestünden aus brandschutztechnischer Sicht gegen die Errichtung des stationären und mobilen Hochwasserstegs keine Bedenken. Diese Anlagen wür-

---

<sup>1</sup> FÄHRHAUS AM STAUSEE IN METTERNICH, Hydraulisches Gutachten und technische Hinweise im Hinblick auf die hydraulischen und wasserwirtschaftlichen Randbedingungen auf Basis eines zweidimensionalen Strömungsmodells des Moselstausees (Fluss-KM 6+500 bis 2+000): Björnßen Beratende Ingenieure GmbH, Koblenz, April 2014

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

den auch nicht die Erreichbarkeit der umliegenden Gebäude im Hochwasserfall beeinträchtigen.

Die sonstigen Belange der Feuerwehr und der Rettungsdienste werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterhin durch die zeichnerische und textliche Festsetzung von Geh- und Fahrrechten sowie durch die Aufnahme von brand-schutztechnischen Hinweisen in den textlichen Festsetzungen angemessen beachtet.

#### 4.4.3 Hydrogeologische Situation / Versickerungseignung

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme (s. Grundlagen) wurden die hydrogeologische Situation untersucht und die Versickerungseigenschaften des Plangebiets bewertet. Im Folgenden werden die Ergebnisse dieser Untersuchung auszugsweise wiedergegeben:

*"Zur Untergrunderkundung wurden drei Kleinbohrungen und 3 mittelschwere Rammsondierungen ausgeführt sowie an zwei Proben der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert im Laborversuch bestimmt.*

*Unter einer gering mächtigen Auffüllungen stehen sandige bis tonige Schluffe an. Diese weisen eine nach DIN 18130 sehr geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Die Oberkante der potenziell versickerungsgerechten Terrassenkiese wurde bei im Mittel 5,5 m u. GOK bzw. rd. 61,4 m+NN angetroffen.*

*Eine Versickerung in die oberflächennahen Auffüllungen würde zu einem Wassereinstau über den in geringer Tiefe folgenden Auenlehmen führen. Das ungestörte Abfließen des infiltrierten Wassers ist nicht gewährleistet.*

*Die schluffig-feinsandigen bis tonig-schluffigen, bindigen Böden sind durch die schwache bis sehr schwache Durchlässigkeit von im Mittel 10-9 m/s nicht für die Infiltration von Niederschlagswasser geeignet.*

*Die Kiese bieten eine genügende Wasserdurchlässigkeit. Sie können aber aufgrund der Tiefenlage und des im Hochwasserfall geringen Grundwasser-Flurabstandes außerhalb der Anforderungswerte der DWA A-138 [1] nicht genutzt werden (...).*

*Insgesamt sind die hydraulisch-hydrogeologischen Standortvoraussetzungen für oberirdische Versickerungsanlagen nicht geeignet. Eine Versickerung in die tieferliegenden Kiessande ist aufgrund der Tiefenlage bei ca. 5,5 m u. GOK erschwert. Eine wirtschaftliche Umsetzung von Tiefenversickerungsanlagen ist kaum möglich. Zudem kann der Grundwasserspiegel unter Hochwasserbedingungen der Mosel bis nahe der GOK ansteigen, so dass eine kontinuierliche Funktionsfähigkeit nicht gewährleistet ist. Insgesamt sind am Standort nach vorliegender Untersuchung keine geeigneten Untergrundverhältnisse für Versickerungsanlagen gegeben.<sup>1</sup>*

Gemäß dieser Stellungnahme ist für das Plangebiet nur von einer sehr geringen Versickerungseignung auszugehen. Trotz dieser negativen Prognose wurden die u.a. in § 55 (2) WHG<sup>2</sup> formulierten wasserwirtschaftlichen Belange wie folgt in den textlichen Festsetzungen so weit wie möglich beachtet:

<sup>1</sup> Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes: BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH, Koblenz, Dezember 2014, S 1 u. 6

<sup>2</sup> § 55 Grundsätze der Abwasserbeseitigung  
(2) Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

*7.1: "Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind die in der Planurkunde örtlich festgesetzten Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässig, teilbegrüntem Oberflächenbefestigung, z.B. in Form von Schotterrassen, Rasengittersteinen oder vergleichbaren wasserdurchlässigen und teilbegrüntem Befestigungen herzustellen."*

*7.2: Das im Baugebiet anfallende und als unbelastet zu bewertende Oberflächenwasser ist so weit wie technisch möglich im Geltungsbereich selbst über die belebte Oberbodenzone breitflächig oder z.B. in Form von Versickerungsmulden o.ä. Versickerungsanlagen zu versickern.*

*Aufgrund der lokal vorliegenden Bodeneigenschaften / den geologisch ungünstigen Versickerungsverhältnissen wird weiterhin – unter Maßgabe einer wasserrechtlichen Genehmigung – auch eine ordnungsgemäße Sammlung und Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser sowie eine ordnungsgemäße Entsorgung über die vorhandene öffentliche Kanalisation als zulässig erklärt."*

*Die oberirdischen Rückhalte-, Versickerungs-/ Entwässerungsanlagen bzw. -mulden sind als Grünflächen zu gestalten. Ihre Funktion ist durch Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten. Sichtbare, technisch dominante Anlagen sind unzulässig. Ergänzende Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen unter Punkt E. Hinweise zur „Wasserwirtschaft“.*

#### **4.4.4 Entwässerungskonzeption**

Die entwässerungstechnische Erschließung des Vorhabens ist durch den vorgesehen Anschluss an öffentliche Entwässerungsanlagen gewährleistet.

Innerhalb des Plangebiets bzw. direkt angrenzend (im Bereich der Straße "An der Fähre") verlaufen öffentliche Entwässerungsanlagen im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über den dort vorhandenen Schmutzwasserkanal zur kommunalen Kläranlage abgeleitet. Der Anfall von Oberflächenwasser wird durch die Anlage von versickerungsfähigen bzw. teilbegrüntem Stellplatzflächen sowie durch die vorgesehene Dachbegrünung erheblich vermindert werden. Weiterhin ist eine Sammlung von Oberflächenwasser (Z.B. über Zisternen) und die Nutzung als Brauchwasser (z.B. für die Grünanlagen) vorgesehen. Das restliche Oberflächenwasser, das nicht vor Ort versickert bzw. einer Brauchwassernutzung zugeführt werden kann, wird an die vorhandene Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

#### **4.5 Weitere Umweltbelange**

##### **4.5.1 Weitere Belange des Naturschutzes und der Landespflege**

**Biotopbestand:** Die derzeitige Bestands- und Nutzungsstruktur des Vorhabengebietes ist einerseits durch die Bestandsbebauung des Hotels Fährhaus, die verschiedenen privaten und öffentlichen Verkehrs- und Stellplatzanlagen sowie durch das Pumpwerk gekennzeichnet. Mit diesen baulichen Anlagen ist ein hoher Versiegelungsgrad in großen Bereichen des Plangebiets verbunden. Anderer-

---

wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

---

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

seits ist aber ein noch größerer, unbebauter Bereich vorhanden. Hierbei handelt es sich um einen Streuobstbereich bzw. um Nutzgärten mit alten Obstbaumbeständen. Die Gartenbereiche sind z.T. extensiv, z.T. intensiv genutzt. Kleinere Teilbereiche im Gebiet sind mit einer grasig/krautigen Vegetation und/oder Trittrasen bestanden. Im Zentrum des Bebauungsplangebietes befindet sich eine Schnitthecke. Das Ufer der Mosel ist von Plangebiet durch einen gepflasterten Uferweg getrennt. An den Uferweg angrenzend befindet sich die Grundstücksmauer. Eine ausgeprägte Ufervegetation sowie eine entsprechend ausgebildete Unterwasservegetation fehlen.

**Naturschutzgebiete** oder nach § 28 LNatSchG Rheinland-Pfalz **geschützte Biotope** sind im Bereich des Planungsgebietes nicht vorhanden. Weiterhin ist die Mosel im Biotopkataster Rheinland-Pfalz erfasst. Es handelt sich um das Biotop

- „Mosel-Staustufe Koblenz“, BK-5611-0149-2007

*„Der Abschnitt der Mosel oberhalb der Staustufe Koblenz bis zur Gülser Eisenbahnbrücke ist Bestandteil des FFH-Gebietes "Mosel". Der Flussabschnitt ist aufgrund der Stauhaltung langsam fließend und in seiner Dynamik beeinträchtigt. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hotel Fährhaus am Moselstausee. Die Ufer sind fast vollständig durch Blocksteinschüttungen befestigt. Fragmentarisch sind Silberweiden-Gebüsche ausgeprägt (Mindestfläche Lebensraumtyp gemäß FFH-Richtlinie wird nicht erreicht). Der Flussabschnitt hat allerdings eine hohe Bedeutung als Laichgebiet für Fische und als Rast- und Überwinterungsgebiet für Wasservögel.“<sup>1</sup>*

Ein weiteres Biotop befindet sich innerhalb des B-Plangebietes:

- "Obstbaumbestände" BK-5611-0004-2011

*"Kleinflächige Obstbaumbestände innerörtlich von Koblenz-Metternich. Die Flächen bilden wertvolle Trittsteinbiotop im besiedelten Bereich und tragen zur Strukturvielfalt bei. Zum Teil weisen die Flächen einen alten Baumbestand auf.“<sup>2</sup>*

Planungsziel ist daher, einen Großteil der erhaltenswerten Obstbaumbestände sowie ein Teil der biotopkartierten Fläche selbst zu erhalten bzw. in die Vorhabenkonzeption zu integrieren. Bei der Konzeption der Stellplatzflächen und der Hochwasser-Steganlagen wurde so weit möglich der erhaltenswerte vorhandene Baumbestand berücksichtigt. Im Plangebiet wurden als erhaltenswerter Baumbestand 15 Bäume kartiert.

Die im Zentrum des Bebauungsplangebietes befindliche Schnitthecke kann u.a. aufgrund ihrer nachteiligen Auswirkungen im Hochwasserfall auf die benachbarten Nutzungen nicht erhalten werden, vgl. folgende Aussagen aus dem hydraulischen Gutachten:

*„Ein wesentlicher Aspekt ist, dass die Struktur des Geländes zukünftig gleichmäßiger gestaltet werden wird. Der auf dem Grundstück vorhandene dichte Bewuchs in Form einer Mosel-parallel verlaufenden Hecke mit teilweiser ungünstiger Strömungsleitwirkung, wird durch gelockerten Bewuchs ersetzt. Die damit verbundene Leitwirkung für das Hochwas-*

<sup>1</sup> Auszug Beschreibung Biotopkataster

<sup>2</sup> Auszug Beschreibung Biotopkataster

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

*ser entfällt, was sich aufgrund der Vergleichmäßigung der Strömungssituation für alle Lastfälle günstig auswirken muss.<sup>1</sup>*

Nach Abwägung mit dem Vorhaben und den weiteren zu beachtenden Belangen werden durch eine Erhaltungsfestsetzung in der Planurkunde 9 Bestandsbäume planerisch gesichert. Ein weiterer Bestandsbaum im Bereich der geplanten stationären Hochwasser-Steganlage soll nach Möglichkeit erhalten werden. Aufgrund der Nähe zur geplanten Steganlage und der im Baumnahbereich aus hydrologischen Anforderungen zwingend zu platzierenden Stegstütze wurde von einer Erhaltungsfestsetzung abgesehen, da eine gesicherte Umsetzbarkeit aktuell nicht gegeben ist.

Darüber hinaus wird ein Teil der biotopkartierten Fläche in der Planurkunde mit einer Erhaltungsbindung als hochstämmige Streuobstwiese gesichert. In den textlichen Festsetzungen wird ergänzend festgesetzt, dass diese Flächen mit regionaltypischen Sorten zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind. Als Unternutzung ist eine extensive Grünlandnutzung dauerhaft und vollflächig zu erhalten. In einem Teilbereich wird als Ausnahme auch eine gartentypische Nutzung in Form einer Kaminholzlagerfläche (hier nur in Form von seitlich offenen sowie selbsttragenden Brennholzscheitstapeln) in einem Umfang von insg. bis zu 10 m<sup>3</sup> (für den Eigenbedarf) als zulässig erklärt, da diese Nutzung nicht im Widerspruch zur Hauptnutzung und deren Pflege-/ Entwicklungsziel steht und in der festgesetzten Form auch für den Artenschutz einen wertvollen Sonderstandort darstellen könnte.

Wie zuvor dargestellt, ist das Vorhabengebiet zum Teil erheblich versiegelt. Vorhabenbedingt werden weitere Bereiche baulich in Anspruch genommen. Zur Minderung der Versiegelungsauswirkungen (hier insbesondere der klimatischen Auswirkungen) ist eine vollflächige Dachbegrünung des Staffelgeschossdaches vorgesehen und entsprechend festgesetzt worden. Dachflächenbereiche oder Anlagen/ Einrichtungen in der Dachfläche des Staffelgeschosses wurden von der Verpflichtung zur Dachbegrünung nur ausgenommen, wenn deren Begrünung ein betriebliches Erfordernis entgegensteht. Mit der vorgesehenen Dachbegrünung werden auch wasserwirtschaftliche Belange (Rückhaltung / verzögerter Abfluss der Dachflächenentwässerung) gefördert und (kleinflächig) Sonderstandorte / Biotopflächen neu geschaffen.

Weiterhin sieht das Vorhaben außerhalb der festgesetzten Baugrenzen für die in der Planurkunde örtlich festgesetzten Stellplatzflächen eine wasserdurchlässige, teilbegrünten Oberflächenbefestigung, z.B. in Form von Schotterrasen, Rasengittersteinen oder vergleichbaren wasserdurchlässigen und teilbegrünten Befestigungen vor. Hierdurch werden wiederum die o.a. klimatischen und wasserwirtschaftlichen Belange angemessen berücksichtigt. In den textlichen Festsetzungen wurde zur Sicherung der Umsetzung der o.a. Vorhabenziele eine entsprechende Festsetzung getätigt.

---

<sup>1</sup> FÄHRHAUS AM STAUSEE IN METTERNICH, Hydraulisches Gutachten und technische Hinweise im Hinblick auf die hydraulischen und wasserwirtschaftlichen Randbedingungen auf Basis eines zweidimensionalen Strömungsmodells des Moselstausees (Fluss-KM 6+500 bis 2+000): Björnßen Beratende Ingenieure GmbH, Koblenz, April 2014, S. 15

Begründung

Entwurfsfassung zur Offenlage

Aus klimatischen, gestalterischen und aus artenschutzrechtlichen Gründen wird weiterhin eine quantitative und qualitative Neubegrünung des Vorhabengebiets durch Baumpflanzungen vorgesehen und in den textlichen Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Pro sechs im Vorhabengebiet geplante oberirdische Stellplätze ist – zusätzlich zu dem mit einer Erhaltungsfestsetzung gesicherten Baumbestand – ein Laubbaum zu pflanzen. Bei ca. 73 - 75 vorgesehenen Stellplätzen (inkl. Anliegerstellplätzen) sind entsprechend mind. 12 - 13 Baumpflanzungen vorzunehmen. Diese sollen zur Beschattung der Stellplätze und daher so weit wie möglich im räumlichen Zusammenhang vorgesehen werden. Auf eine räumliche Fixierung in der Planurkunde wird abgesehen, da die Freiraumplanung bzw. das Bepflanzungskonzept insgesamt mit einem Hydraulikexperten und der zuständigen wasserrechtlichen Genehmigungsbehörde im Detail abzustimmen ist.

Dementsprechend werden auch keine qualitativen und quantitativen Festsetzungen zur Art und Umfang von Bepflanzungen für die in der Planurkunde dargestellten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Ordnungsziffer ①) getätigt. Es wurde daher allein festgelegt, dass diese Flächen als Grünflächen in weitestgehend offener Gestaltung anzulegen sind. Bei diesen Flächen steht primär für die Hotelnutzung eine gärtnerische bzw. grünordnerische Nutzung / Gestaltung im Vordergrund.

#### 4.5.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Für den Umbau und die Erweiterung des Hotels „Fährhaus“ ist eine mögliche Betroffenheit geschützter Arten zu untersuchen, da sowohl die Bestandsgebäude wie auch die angrenzenden Gehölze potenzielle Lebensräume darstellen können. Daher wurde die Grontmij GmbH beauftragt, den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Nutzung durch artenschutzrechtlich relevante Tierarten (insbesondere Fledermäuse und Vögel) zu kontrollieren und zu prüfen, ob die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz dem Abriss und der geplanten Folgenutzung entgegenstehen könnten. Im Folgenden werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Beurteilung<sup>1</sup> (s. Grundlagen) in Auszügen, z.T. redaktionell zusammenfassend, wiedergegeben.

**Methodik:** Die Bestandseinschätzung relevanter Arten und Lebensstätten beruht auf einer Ortsbegehung am 06.11.2014 (Suche nach Tieren, Nestern, Kot-, Fraß- und Nutzungsspuren).

Das Vorkommen von Arten aus anderen Gruppen aus Anhang II und IV der FFH-Richtlinie (insbesondere Reptilien, Haselmaus, Hirschkäfer) wird aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen, insbesondere aufgrund der zu intensiven Gartennutzung, ausgeschlossen.

Ausgewertet wurde weiterhin die ARTEFAKT-Datenbank des Landes Rheinland-Pfalz auf mögliche Vorkommen besonders geschützter Arten aus weiteren Artengruppen. Von den 1.976 zu prüfenden Datensätzen wurden schließlich nur die Käfer betrachtet, da die vor-

---

<sup>1</sup> Umbau und Erweiterung des Hotels „Fährhaus am Stausee“, Artenschutzrechtliche Beurteilung: Grontmij GmbH, Koblenz, Februar 2015

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

handenen Bäume, insbesondere das Streuobst, potenzielle Lebensstätten für die Arten bilden können.

**Ergebnis:** Das Gebäude selbst bietet potenzielle Lebensstätten für Fledermäuse ausschließlich im Bereich des Daches. Hier finden Fledermäuse unterhalb der Attikaverblendung und hinter losen, abstehenden Schieferschindeln Spaltenverstecke. Die überwiegenden Bereiche des Daches waren vom Boden her nicht einsehbar. In den wenigen kontrollierbaren potenziellen Quartieren konnte ein aktueller Besatz oder Spuren auf Nutzung nicht festgestellt werden. Die Außenanlagen und die als Parkplätze überplanten Gärten mit Streuobst bieten Fledermäusen nur in Form zweier Totholzbäume (abstehende Rinde) potenzielle Zwischenquartiere. Für freibrütende Kleinvögel bieten die Gehölze in den Außenanlagen und den Gärten Möglichkeiten zum Nestbau. Die Totholzbäume wurden vom Specht (vermutlich Buntspecht, der am Erhebungstag vor Ort rufend nachgewiesen wurde) als Nahrungshabitat genutzt, wie Hackspuren im Holz zeigen. Nester oder mögliche Brutnischen von nischenbrütenden Kleinvögeln konnten nicht dokumentiert werden. Die angrenzende Mosel ist zudem Nahrungs- und Rasthabitat für Wasservogelarten.

**Konfliktbeschreibung:** Die Bewertung der artenschutzrechtlichen Konflikte erfolgt auf Basis der zuvor vorgenommen Bestandseinschätzung, d.h. eine „**worst-case**“-**Einschätzung**. Folgende artengruppen-spezifischen, vorhabensbedingten Konflikte (**K**) mit europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFHRichtlinie treten **potenziell** auf:

- Bau- und anlagebedingte Tötung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), hier Fledermäuse u. Brutvogelarten
- Bau- und anlagebedingte Zerstörung von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, hier Fledermäuse, Brutvogelarten und Totholzkäfer

Vorhabensbedingte erhebliche Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) werden nicht erwartet.

Zur **Vermeidung** von den o.a. artenschutzrechtlichen Konflikten sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- Erhalt von Bäumen
- Prüfung und Verschluss der potenziellen Lebensstätten
- Terminierung der Gehölzbeseitigung
- Vogelgerechte Gestaltung von verglasten Fassaden

Da durch die o.a. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung potenziell nicht alle erheblichen Beeinträchtigungen geschützter Arten beseitigt werden können, sollen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (im Sinne von CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden. Hierdurch wird das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG verhindert. Für das geplante Vorhaben sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (A) vorzusehen:

- Wiederherstellung von Lebensstätten für Fledermäuse
- Neupflanzung von Bäumen

**Artenschutzrechtliche Bewertung:** Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen treten die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz nicht ein, so dass der geplante Abriss des Gebäudes durchgeführt werden kann. Eine erhebli-

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

che Beeinträchtigung von Käferarten ist insbesondere durch den Erhalt von Streuobstbäumen vermieden.

In den textlichen Festsetzungen wurden entsprechend den o.a. gutachterlichen Empfehlungen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie vorgezogene Artenschutzmaßnahmen zum Ausgleich für den Verlust von Lebensstätten festgelegt bzw. als Hinweis (Vogelschlag) aufgenommen. Diese basieren auf der o.a. „worst-case“-Betrachtung. Die örtliche Umsetzung dieser Maßnahme erfolgt im direkten funktionalen und räumlichen Zusammenhang. Weiterhin soll die Umsetzung der Maßnahmen durch eine fachkundige Person begleitet werden. Bei fachgerechter Umsetzung der geplanten Artenschutzmaßnahmen treten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht ein.

#### 4.5.3 Immissionsschutz

Nach § 1 (6) Nr.1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Der Belang „Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ wurde bereits unter Punkt 4.4.2 „Sicherung Zugänglichkeit / Evakuierungsmöglichkeiten im Hochwasserfall und sonstige Rettungs- und Feuerwehrbelange“ behandelt. Im Folgenden stehen daher die planerische, vorhabenbezogene Beachtung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Hinblick auf den Immissionsschutz im Vordergrund.

##### **Abstandsflächen "potenzielle Immissionsschutzwand"**

Im Bereich des geplanten Hotel-Wirtschaftshofes sind durch nutzungstypische Immissionen in Bezug auf die benachbarte Wohnnutzung (hier Am Fährhaus, Haus Nr. 3 A) ggf. Beeinträchtigungen bzw. eine Störung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens nicht gänzlich auszuschließen. Dieses können z.B. Immissionen aufgrund von Anlieferverkehren und hiermit verbundenen Ladetätigkeiten sein, eine Nutzung des Wirtschaftshofes durch Hotelmitarbeiter zur Pausengestaltung und hiermit ggf. verbundenen, störenden Gesprächsgeräuschen oder z.B. aufgrund einer visuellen und lärmseitigen Beeinträchtigung durch die Anlage / Bedienung der hier vorgesehenen Abfallentsorgungsanlagen.

Auch wenn (voraussichtlich) planungsrechtlich keine zwingende Veranlassung zur Festsetzung von aktiven / passiven Lärmschutzmaßnahmen besteht, wird in diesem sensiblen Bereich aus Vorsorgegründen und zur Konfliktminimierung seitens des Vorhabenträgers und in Abstimmung bzw. im Einvernehmen mit dem o.a. Nachbar eine bis zu ca. 3 m hohe Grenzabschirmung vorgesehen, die die o.a. potenziellen visuellen Störungen und Lärmbeeinträchtigungen erheblich mindern soll. Die Art der Ausführung (Betonwand, Kombination Wand u. Sichtschutzaufsatz oder Kombination aus Wand u. Grünelemente) sowie die konkrete Höhe befindet sich noch in Abstimmung mit dem Nachbarn und wird erst zum Bauantragsverfahren abschließend festgelegt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und in den textlichen Festsetzungen wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine "potenzielle Immissionsschutzwand" wie folgt vorbereitet.

*"A. 9.1: Im Bereich der in der Planurkunde zeichnerisch dargestellten "potenziellen Immissionsschutzwand" ist eine Immissionsschutzwand mit einer Gesamthöhe von bis zu*

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

*3,00 m sowohl ohne eigene Abstandsflächen als auch in der/ den Abstandsfläche(n) des Hotelgebäudes zulässig, wenn keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen. Eine Wand in diesem Bereich ist daher in ihrer Detailausführung und konkreten Lage bereits bei der Planung mit einem Hydraulikexperten und der zuständigen wasserrechtlichen Genehmigungsbehörde abzustimmen."*

Die Bezeichnung "potenzielle Immissionsschutzwand" wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bewusst gewählt, da diese Schallschutzmaßnahme (voraussichtlich) nicht zwingend festzusetzen ist, sondern hier "nur" planungsrechtlich ermöglicht werden soll. Weiterhin soll die Bezeichnung potenziell auch verdeutlichen, dass eine bis zu ca. 3 m hohe Wand o.ä. Einfriedung in diesem Bereich über einen größeren Abschnitt entlang der Grundstücksgrenze zulässig ist, als im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur tatsächlichen Umsetzung (zunächst) konkret vorgesehen ist.

***Hinweis: Nach Vorliegen der schalltechnischen Untersuchung werden deren Ergebnisse hier vorgestellt bzw. ergänzt.***

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

## 4.6 Sonstige zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise

### 4.6.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt kein Baugebiet und keine allgemeine bauliche oder sonstige Nutzung, sondern allein die vorhabenbezogene Nutzung "Hotel" für den Geltungsbereich zeichnerisch und textlich fest.

Im Zusammenhang mit der Hotelnutzung werden in den textlichen Festsetzungen weiterhin folgende Anlagen und Nutzungen gemäß Nutzungskonzept "Hotel Fährhaus" als zulässig erklärt:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Sport-, Wellness-, Fitnessanlagen
- Seminar- und Tagungseinrichtungen

### 4.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen und der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen geregelt.

**Grundflächenzahl (GRZ):** Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die zulässige GRZ wird im gesamten vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem maximal zulässigen Wert von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der für bei Sonstigen Sondergebieten gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze. Die festgesetzte GRZ ermöglicht eine wirtschaftliche Umsetzung der verfolgten Planungsziele. Durch die örtlichen Umstände (relativ freistehender Baukörper, große Freiflächen nach Norden und Süden, Belichtungssituation etc.) und durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen (Dach- und Stellplatzbegrünung etc.) ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden.

**Maximale Anzahl der Vollgeschosse, zulässige Gebäudehöhe und Dachform:** Die Höhendimensionierung des Gebäudes beruht auf der vorgesehenen 5-geschossigen Bebauung (im Sinne von Vollgeschossen nach der Landesbauordnung) und des zusätzlich vorgesehenen Staffelgeschosses (z.T. mit Technikaufbau).

Eine Beschränkung der Gebäudehöhe des Hotelbaus erfolgt über eine entsprechende – horizontal differenzierte – Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse und der maximal zulässigen Höhe des Staffelgeschosses (Bezugspunkt m. ü. NN). Auch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage „stationäre Hochwasser-Steganlage“ wird in den textlichen Festsetzungen geregelt.

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

#### 4.6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planurkunde bestimmt. Die Baugrenzen beschreiben das Neubauvorhaben in seiner (maximalen) horizontalen Ausdehnung. Da der Planungsprozess des Vorhabens noch nicht völlig abgeschlossen ist und dementsprechend noch keine Genehmigungs- und Ausführungsplanung für das Vorhaben vorliegen, wird zur Gewährleistung einer Flexibilität im weiteren Verfahren ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen auf bis zu 1/3 des jeweiligen Fassadenabschnittes und bis zu 1,5 m als zulässig erklärt. Die Grundzüge der Planung bzw. des Vorhabens werden hierdurch nicht tangiert. Durch die vertikale Differenzierung der zulässigen Vollgeschossigkeit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine vertikale Differenzierung nach den jeweiligen Einzelgeschossen durch Baugrenzen nicht erforderlich. Auch eine Festsetzung von Baulinien wird als städtebaulich nicht zwingend erforderlich angesehen.

#### 4.6.4 Stellplätze und Garagen

In den textlichen Festsetzungen wird bzgl. Garagen / Carports festgelegt, dass diese nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Durch den Ausschluss dieser baulichen Anlagen in weiten Teilen des Plangebiets sollen die Funktion der Grün- / und Freiraumflächen gewahrt sowie die wasserwirtschaftlichen Belange beachtet werden.

Ebenerdige Stellplätze werden in den textlichen Festsetzungen innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen für allgemein zulässig erklärt. Aber im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan werden (außerhalb der festgesetzten Baugrenzen) ebenerdige Stellplätze und deren Einfahrten in den so gekennzeichneten Bereichen räumlich konkretisiert bzw. festgelegt. Durch diese räumliche Fixierung soll langfristig in den südwestlichen und rückwärtigen Grundstücksbereichen eine potenziell denkbare Inanspruchnahme durch die o.a. Anlagen und hiermit verbundenen Auswirkungen (u.a. Immissionen) verhindert werden. In Verbindung mit den hier angrenzenden Gartenbereichen der benachbarten Grundstücke verbleibt so auch ein größerer, z.T. ungestörter Garten- und Grünflächenbereich, der auch aus stadtökologischer Sicht positive Wirkung auf das Stadteilklima, auf die ökologische Vernetzung und auf die Artenvielfalt entfaltet.

#### 4.6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Da die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte städtebauliche Qualität des Vorhabens Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird sowie weitere Regelungsmöglichkeiten im Durchführungsvertrag möglich sind, besteht kein städtebauliches Erfordernis, umfangreiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen vorzunehmen. In den textlichen Festsetzungen wurde daher nur folgender Hinweis zu Einfriedungen aufgenommen:

*„B. 1.1. Hinweis: Einfriedungen haben die lokalen Anforderungen des Hochwasserschutzes zu beachten. Diese sind daher in ihrer Detailausführung und konkreten Lage bereits bei der Planung mit einem Hydraulikexperten und der zuständigen wasserrechtlichen Genehmigungsbehörde abzustimmen.“*

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

#### **4.7 Landespflegerische Festsetzungen**

##### **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 7 LBauO)**

Die Festsetzungen

- bzgl. einer Mindestbegrünung (20 % der Grundstücksfläche),
- der Anpflanzungsverpflichtung von Bäumen auf dem Vorhabengebiet sowie
- der vollflächigen Dachbegrünung des Staffelgeschosses sowie zur Teilbegrünung von Stellplätzen

dienen der Sicherung und Entwicklung einer gestalterischen, wasserwirtschaftlichen und ökologischen Mindestqualität des Vorhabengebiets und z.T. auch artenschutzrechtlichen Belangen. Durch die Festsetzsetzung soll insbesondere eine Verschlechterung der klimatischen Situation im Plangebiet verhindert werden.

##### **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 7 LBauO)**

Die naturschutzfachlich wertvolleren Biotopbereiche und die erhaltenswerten Baumbestände sollen im Vorhabengebiet weitgehend erhalten und gesichert werden. Im Detail wird auf die Ausführungen zu Punkt 4.5.1 „Weitere Belange des Naturschutzes und der Landespflege“ verwiesen.

#### **4.8 Regelungen zum Artenschutz**

Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf die obigen Ausführungen zu Punkt 4.5.2 „Artenschutz“ verwiesen.

#### **4.9 Hinweise in den textlichen Festsetzungen**

##### **4.9.1 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Zum Schutz der im Vorhabengebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen werden Hinweise zum Ausschluss einer Gefährdung bzw. Beeinträchtigung durch Bau- und Pflanzmaßnahmen und zur Vorabstimmung mit dem jeweils zuständigen und zustimmungspflichtigen Versorgungsträger gegeben.

##### **4.9.2 Anlagen für den ruhenden Fahrradverkehr**

Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf die obigen Ausführungen zu Punkt 4.2.4 „Fuß- und Radverkehr“ verwiesen.

##### **4.9.3 Archäologie**

Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Entsprechende Maßgaben zur Anzeige des Beginns von Erdarbeiten, zur Beachtung des Denkmalschutzgesetzes etc. wurden daher in die textlichen Festsetzungen, hier unter Hinweise, aufgenommen.

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

#### **4.9.4 Hochwasserschutz**

Es wird ausdrücklich auf die Beachtung des per Rechtsverordnung in 2009 neu festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Mosel, auf die Bestimmungen des § 76 Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 und auf das Erfordernis einer hochwasserangepassten Planung, Bau und Betrieb der geplanten Hotelnutzung im Überschwemmungsgebiet bzw. in einem erheblich hochwassergefährdeten Bereich (und den hiermit verbundenen Risiken) hingewiesen. Ergänzend wird auf die Ausführungen des in den Grundlagen der Planbegründung beigefügten hydraulischen Gutachtens (Björnsen Beratende Ingenieure, April 2014) und den dort dargestellten gutachterlichen Empfehlungen hingewiesen.

#### **4.9.5 Sonstige Wasserwirtschaft**

Hier erfolgt der Hinweis, dass grundsätzlich § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten ist. Es werden anschließend Hinweise auf das Merkblatt der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007 und zur DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Ausgabe April 2005 gegeben. Die SGD Nord ist weiterhin als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22.01.2004, in der derzeit geltenden Fassung, zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen. Abschließend erfolgt ein Hinweis auf die Ergebnisse des aktuell vorliegenden Gutachtens "Umbau und Erweiterung des Hotels Fährhaus am Moselstausee, Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes" (Björnsen Beratende Ingenieure, Dezember 2014), wonach keine geeigneten Versickerungsverhältnisse vorlägen.

#### **4.9.6 Boden und Baugrund, DIN Vorschriften und Kampfmittelfunde**

Zur Beachtung der in der Überschrift dargestellten Belange wurden in den textlichen Festsetzungen entsprechende Hinweis und Empfehlungen aufgenommen.

#### **4.9.7 Vogelgerechte Gestaltung von verglasten Fassaden**

Zur Vermeidung von Vogelkollisionen mit baulichen Anlagen des Vorhabens werden folgende Empfehlungen gegeben: Die Gefahr einer Kollision von Vögel mit Glasfassaden kann durch verschiedene Maßnahmen gemindert werden. Neben dem Verzicht auf großflächige Panoramafenster sind Verglasungen in Form von "Glas übers Eck" oder freistehende Glasflächen zu vermeiden. Glasflächen sollten möglichst für Vögel sichtbar sein. Dies kann durch entsprechende Markierungen an den Außenseite oder durch Reduzierung der Transparenz erzielt werden.

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

## 5. Gender Check

Gender Mainstreaming steht für die Chancengleichheit / Gleichberechtigung für Frauen und Männer. Übersetzen kann man Gender mit „sozialem Geschlecht“, dem Zusammenleben und Arbeiten von Frauen und Männern.

Mainstream kann mit dem Begriff "Hauptstrom" übersetzt werden. Beides zusammen will die Anliegen von Frauen und Männern gleichermaßen und querschnittsorientiert in alle Entscheidungsprozesse aufnehmen.<sup>1</sup>

Grundlage für Gender Mainstreaming sind deutsche und europäische Gesetze. Im Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland ist die Gleichberechtigung von Frauen und Männern als Staatsziel in Artikel 3, Absatz 2 formuliert: "Männer und Frauen sind gleichberechtigt".

1994 wurde der Grundgesetzartikel im Zuge der Verfassungsreform ergänzt. Seitdem heißt es weiter: (...) „Der Staat fördert die tatsächliche Durchsetzung der Gleichberechtigung von Frauen und Männern und wirkt auf die Beseitigung von Benachteiligungen hin.“<sup>2</sup>

Die „Chancengleichheit“ u.a. zwischen Männern und Frauen ist darüber hinaus als abwägungserheblicher Belang in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB integriert und als solcher in den Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Ziel des Gender Mainstreaming in der Bauleitplanung ist es, eine gleichstellungsorientierte Planung durchzuführen, die räumliche Angebote für verschiedene Gruppen und Alltagssituationen schafft.<sup>3</sup> Dabei spielen die nachfolgenden Leitziele eine zentrale Rolle, auf die der vorliegende Bebauungsplan Nr. 318 hin überprüft wurde.

---

<sup>1</sup> Ministerium für Integration, Familie, Kinder, Jugend und Frauen des Landes Rheinland-Pfalz, Kaiser-Friedrich-Straße 5a, 55116 Mainz, <http://gender-mainstreaming.rlp.de>, Stand: 16.05.2012.

<sup>2</sup> Ebenda.

<sup>3</sup> Vgl. Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (2007): Gender Mainstreaming in der Bauleitplanung, Eine Handreichung mit Checklisten, Berlin.

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

<b>Funktionsmischung/ Vermeidung von Monostrukturen/ kurze Wege</b>		
<b>+/-</b>	<b>Horizontale Funktionsmischung durch</b>	
	-	Alleinige Ausweisung einer Hotelnutzung
	+	Lage der Gebietsarten zueinander (Hotelnutzung und benachbarte Nutzungen)
<b>+</b>	<b>Vertikale Nutzungsmischung oder Nutzungsmischung in sonstigen Teilen baulicher Anlagen (Hotel, Gastronomie, Tagungs-, Erholung-, Sportnutzung)</b>	
<b>-</b>	<b>Verbindende Wegekettten für Fuß- und Radverkehr zu externen</b>	
	-	Versorgungseinrichtungen
	-	Gemeinbedarfseinrichtungen
	-	Grün- und Erholungsflächen
	-	Spiel- und Sportanlagen
<b>Anmerkung:</b> Aufgrund der Plangebietsgröße (1 ha), der vorhandenen Eigentumsverhältnisse (Privateigentum) und dem verfolgten Vorhaben hier nicht möglich bzw. sinnvoll. Die vorhandenen öffentlichen Wegeverbindungen werden aber erhalten und durch das Vorhaben aufgewertet.		
<b>+/-</b>	<b>Ausweisung von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und Spielplätzen in Verbindung mit Versorgungs- u. Gemeinbedarfseinrichtungen</b>	
	+/-	Versorgungseinrichtungen (hier Gastronomieangebot)
	+/-	Gemeinbedarfseinrichtungen (hier Tagungsmöglichkeit)
	+/-	Grün- und Erholungsflächen (hier Gastronomie-, Wellnessangebot)
	+/-	Spiel- und Sportanlagen (hier Wellnessangebot)
<b>Anmerkung:</b> Aufgrund der Plangebietsgröße (1 ha), der vorhandenen Eigentumsverhältnisse (Privateigentum) und dem verfolgten Vorhaben hier nur privatwirtschaftlich bzw. eingeschränkt möglich.		
<b>Versorgung und Infrastruktur</b>		
<b>+/-</b>	<b>Flächen für Gemeinschaftsanlagen (gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen, Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen in Wohnungsnähe)</b>	
Erläuterung: In der Planung sind folgende Flächen festgesetzt bzw. gesichert, die die Funktion von Gemeinschaftsanlagen übernehmen: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Stellplatzanlagen und Einfahrten für Besucher und Beschäftigte des Vorhabens</li> <li>o Flächen zum „Anpflanzen“ bzw. mit „Pflanzbindungen“</li> </ul>		
<b>Freiräume</b>		
<b>+/-</b>	<b>Netzartige Struktur von Freiräumen in Wohngebieten</b>	
	+/-	Wohnortnahe Grünflächen
	+/-	Wohnortnahe Sport- und Freizeitflächen ohne besondere Zweckbestimmung
<b>-</b>	<b>Verbindung der Freiräume durch Wegekettten (außerhalb Vorhabengebiet)</b>	
<b>+/-</b>	<b>Maßvolle städtebauliche Dichte</b>	
	-	Geringe Höhe, hohe Dichte / max. 4 Geschosse,
	+	hier aber eine bewusste Dominante Bebauung und eine städtebaulich akzeptable Abweichung
	-	Gemeinschaftsflächen
siehe Anmerkung oben		
<b>Sicherheit</b>		
<b>+</b>	<b>Sicherheit durch Orientierungsmöglichkeiten und Übersichtlichkeit</b>	
Erläuterung: Die Sicherheit von Zuwegungen und Freiflächenbereichen im Plangebiet wird durch die offene Gestaltung der Freiflächen und durch die Wiederbelebung des Hotelbetriebs gewahrt bzw. gefördert.		
<b>Verkehr</b>		
<b>+</b>	<b>Angemessene Dimensionierung der Verkehrsflächen</b>	
<b>+</b>	<b>Ökonomisch und ökologisch angemessene Parkflächen für Fahrzeuge und Anschlüsse an die Verkehrsflächen</b>	
<b>+</b>	<b>Voraussetzungen für Barrierefreiheit</b>	
<b>+</b>	<b>Ausweisung von Mischverkehrsflächen</b>	
<b>+</b>	<b>Sicherheit durch soziale Kontrolle und Einsehbarkeit</b>	
	+/-	Sozial kontrollierte Spiel- und Freizeitangebote
	+	Keine Tiefgaragen

+ = trifft zu  
 - = trifft nicht zu

Begründung

Entwurfssfassung zur Offenlage

## **6. Kosten und Finanzierung**

Die aus der Durchführung des Bebauungsplans zu erwartenden Kosten werden durch den Vorhabensträger getragen.

Koblenz, Februar 2015

Kocks Consult GmbH  
Beratende Ingenieure