

Stadtverwaltung Koblenz

Bebauungsplan Nr. 6 „Durchbruch Danne“, Änderung Nr. 7

Begründung zum Bebauungsplan

- Entwurfsfassung -

Begründung (Entwurfssfassung)

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungshistorie, -anlass und Ziele	3
2.	Gewähltes Planänderungsverfahren: „Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB“	4
3.	Lage und städtebaulicher Zusammenhang, Geltungsbereich der Planänderung, Aufhebung bestehender Bebauungspläne	4
4.	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Wirksamer Flächennutzungsplan	5
5.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung im Einzelnen	5
5.1	Nutzungskonzeption	5
5.2	Kurzbeschreibung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen	6
5.3	Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung / Zusätzliche Verkehrsimmissionen	7
5.4	Denkmalpflege	7
5.5	Bestandsituation, Ortsbild, Stadtklima und Naturhaushalt	8
5.6	Artenschutz	10
5.7	Wasserwirtschaft	11
5.8	Altlasten / Bodenbelastung / Boden und Baugrund / DIN-Vorschriften/ Kampfmittelfunde	11
5.9	Gasdruckregelmessanlage und Gashochdruckleitung	12
5.10	Planungsalternativen	12
5.11	Durchführung der Planung	12

Grundlagen

Grundlage 1: Fachbeitrag Artenschutz zur 7. Änderung des B-Plans Nr. 6, Kocks Consult GmbH, Koblenz, November 2015

Begründung (Entwurfsfassung)

1. Planungshistorie, -anlass und Ziele

Planungshistorie: Die planungsrechtliche Grundlage bildet im Plangebiet bisher der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6 „Durchbruch Danne“. Dieser Plan stammt aus dem Jahre 1977 und wurde rückwirkend zum 27.05.1977 in Kraft gesetzt. Zwischenzeitlich wurden für verschiedene Teilbereiche des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens durchgeführt. Die letzte Änderung des Bebauungsplans (Änderung Nr. 6) wurde in 2014 ausgefertigt. Diese 6. Änderung erfolgte bereits zugunsten des Planungsvorhabens „Erweiterung des Alten- und Altenpflegeheims Stiftung ELTZERHOF“.

Im Rahmen dieses Verfahrens wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die weiterhin geplante nordwestliche Erweiterung des ELTZERHOFES geschaffen. Diese sieht zusätzliche Funktions- und Gemeinschaftsräume sowie die Bereitstellung von zeitgemäßen und attraktiven Wohnplätzen vor. Hierdurch wird auch der steigenden Nachfrage bzw. den Bedarfen an Wohnplätzen für Senioren entsprochen. Diese Erweiterung ist im Bereich der 6. Planänderung auf einer Grundfläche von ca. 282 m² über 3 Vollgeschosse vorgesehen. Als Nutzungen sind im Erdgeschoss ein Speiseraum mit Teeküche und ein Bewohnerappartement, im ersten und zweiten Geschoss insgesamt weitere 4 Bewohnerappartements, 4 Bewohnerzimmer sowie zwei Gemeinschaftsräume vorgesehen. Bei den Appartements und den Gemeinschaftsräumen sind Loggien vorgesehen. Der Baubeginn der Maßnahme ist seitens des ELTZERHOFES für das Jahr 2016 vorgesehen.

Anlass der 7. Änderung des Bebauungsplans: Ziel der Planung ist es, den bisher geplanten nordwestlichen Erweiterungsanbau (westlich der bestehenden und hier verbleibenden) Fluchttreppenanlage um einen weiteren nordöstlichen Anbau zu ergänzen. Durch diese Maßnahme können 3 weitere und sehr hochwertige Bewohnerappartements mit geringfügigen baulichen Eingriffen zusätzlich geschaffen werden. Hierdurch werden zusätzliche und bedarfsgerechte innerstädtische, zeitgemäße, attraktive, seniorenrechtliche und betreute Wohnappartements und Wohnplätze geschaffen. Weiterhin kann durch die Planung die Wirtschaftlichkeit der bisher geplanten Baumaßnahmen optimiert und der Standort und die städtebauliche Funktion des Alten- und Pflegeheimes Stiftung ELTZERHOF durch die Planung nachhaltig und zukunftsfähig gestärkt werden.

Dieser Erweiterungsanbau ist auf einer Grundfläche von ca. 82 m² vorgesehen. Da der rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Bereich eine private Grünfläche festsetzt, ist analog zur bisherigen 6. Änderung des Bebauungsplans auch dieser Bebauungsplanteilbereich im Geltungsbereich der Planänderung Nr. 7 zu ändern. Hierdurch sollen auch für diesen (kleinteiligen) Erweiterungsanbau die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Begründung (Entwurfssfassung)

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

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

Im vorliegenden Fall erfüllt die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 a BauGB. Die Zulässigkeit des gewählten, beschleunigten Verfahrens resultiert im zur Diskussion stehenden Fall auch aus § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, wonach dieses Instrumentarium insbesondere auch deswegen eingesetzt werden darf, weil die neu zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen zusätzlich überdeckt werden darf) von 20.000 m² unterschritten wird. Bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von ca. 125 m² liegt die überbaubare Grundstücksfläche sehr deutlich unter diesem Schwellenwert.

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

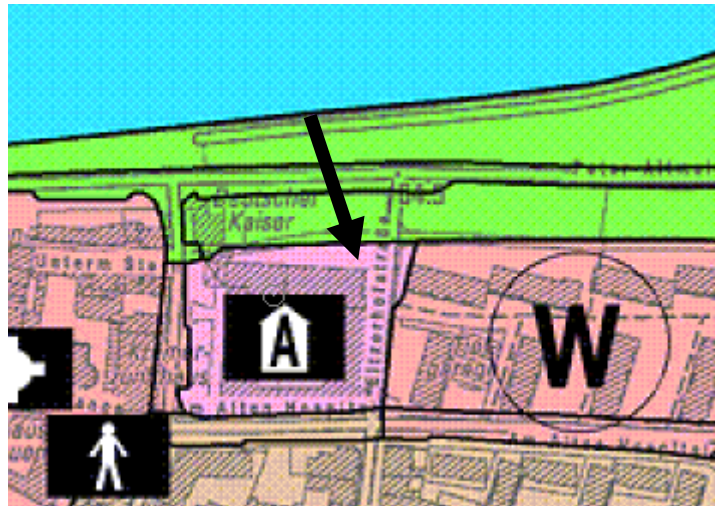
Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Altstadtbereiches der Stadt Koblenz. Die Plangebietsabgrenzung wird durch die o. a. Planungsziele bestimmt. Sie verläuft im Westen direkt angrenzend im Anschluss an den Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 6 „Durchbruch Danne“, Änderung Nr. 6, im Norden entlang des öffentlichen Fußweges (Fußwegeverbindung Kornpfortstraße – Kastorstraße). Die südliche Abgrenzung bildet die bestehende Gebäudefassade des Eltzer Hofes und deren Verlängerung bis zum Fußweg Eltzerhofstraße. Die östliche Abgrenzung wird durch den öffentlichen Fußweg Eltzerhofstraße bestimmt.

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,01 ha. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 6 „Durchbruch Danne“, Änderung Nr. 7 ersetzt die Planurkunde vollständig die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 6. Die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans behalten weiterhin ihre Gültigkeit, werden aber durch zusätzliche textliche Festsetzungen und Hinweise ergänzt. Außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung besitzen Satzung, Text und Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 6 „Durchbruch Danne“ weiterhin ihre Gültigkeit.

Begründung (Entwurfassung)

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Wirksamer Flächennutzungsplan



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

Somit entspricht die Bebauungsplanänderung den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.

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

5.1 Nutzungskonzeption

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

Die hier geplante, zusätzliche Erweiterung dient zur Bereitstellung von weiteren attraktiven innerstädtischen, seniorengerechten und betreuten Wohnappartements und Wohnplätzen. Hierdurch wird der insbesondere aufgrund des demographischen Wandels zu verzeichnenden steigenden Nachfrage bzw. Bedarfen an Wohnplätzen für Senioren entsprochen. Dieser zusätzliche (nordöstliche) Erweiterungsanbau ist auf einer Grundfläche von ca. 82 m² über 3 Vollgeschosse vorgesehen.

Begründung (Entwurfsfassung)

5.2 Kurzbeschreibung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Hinweis: Textlich unverändert gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6

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

Maß der baulichen Nutzung

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

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

Dachform, Baugrenzen

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

Überbaubare Grundstücksfläche: Für das Erweiterungsvorhaben werden Baugrenzen als „Baufenster“ vorgesehen.

Grünfestsetzungen

Die im Änderungsplan mit den Ordnungsziffern ① gekennzeichneten Flächen sind flächendeckend zu begrünen. Darüber hinaus sind aus Artenschutzgründen für den Verlust potenzieller Ruhestätten von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten in der mit der Ordnungsziffer ① gekennzeichneten Fläche zwei einheimische Laubbäume sowie ein Strauchgehölz, z.B. ein Weißdornstrauch zu pflanzen.

Begründung (Entwurfassung)

Dachbegrünung: Weiterhin sind mindestens 80 % der Gesamtdachfläche im Änderungsbereich zu (mind. extensiv) begrünen. Befestigungen für Wege, z.B. für Flucht-/ Feuerwege etc., sind als Ausnahme in diesen Bepflanzungsbereichen (nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB) zulässig, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird. Durch diese Festsetzungen werden eine Mindestbegrünung der Freiflächen und stadtklimatischen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens (insbesondere durch die festgesetzte Dachbegrünung) angemessen gemindert. Darüber hinaus dienen die festgesetzten Mindestbegrünungsmaßnahmen dem städtebaulichen Ziel einer grünordnerisch qualitativ angemessenen Gestaltung dieses Bereiches: Es soll ein gestalterisch und grünordnerisch adäquater Übergang zur öffentlichen Grünanlage geschaffen bzw. erhalten werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfriedungen werden im Geltungsbereich als unzulässig erklärt, da durch (bisher nicht vorhandene und geplante) Einfriedungen die öffentlichen Wege und die öffentliche Grünfläche erheblich und nachteilig betroffen würden. Weiterhin sind Absturzsicherungen von Dachterrassen nur als offene Stabgitterkonstruktionen zulässig. Hierdurch soll im Vergleich zu verglasten Ausführungsformen eine Gefährdung für die Avifauna (Verletzungs- und Tötungsgefahr durch Aufprall von Vögeln an Glasscheiben) ausgeschlossen werden. Weiterhin werden im Vergleich zu anderen flächig verkleideten Absturzsicherungen (Lochblenden etc.) durch offene Stabgitterkonstruktionen die visuellen Wirkungen dieser Anlage minimiert. Ein darüber hinausgehender städtebaulicher Regelungsbedarf wird städtebaulich als nicht erforderlich angesehen.

5.3 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung / Zusätzliche Verkehrsimmissionen

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

5.4 Denkmalpflege

Eine Beeinträchtigung des Baudenkmals „Deutscher Kaiser“ wird durch das zulässig erklärte östliche Erweiterungsvorhaben nicht erwartet, wie folgend begründet wird.

Begründung (Entwurfassung)

5.5 Bestandsituation, Ortsbild, Stadtklima und Naturhaushalt

Das Ziel der Bebauungsplanänderung und des hiermit verbundenen Vorhabens ist, das Alten- und Altenpflegeheim Stiftung ELTZERHOF den heutigen Bedürfnissen angemessen baulich weiterzuentwickeln. Dieses soll aber unter Beachtung des besonders sensiblen Ortsbildes am Moselufer erfolgen. Dementsprechend werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen die planungsrechtlich zulässige Kubatur und Höhenentwicklung des Erweiterungsvorhabens angemessen begrenzt.

Das planungsrechtlich bereits zulässige westliche Erweiterungsvorhaben (BP Nr. 6 „Durchbruch Danne“, Ä Nr. 6) und das hier vorliegende Vorhaben östliche Erweiterungsvorhaben (BP Nr. 6 „Durchbruch Danne“, Ä Nr. 7) werden sich somit im Vergleich zum Bestandsgebäude als baulich deutlich untergeordneten "Gebäudeanbauten" darstellen. Durch die vorgenommenen Festsetzungen und unter Berücksichtigung des planungsrechtlich bereits zulässigen nordwestlichen Erweiterungsanbaus kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie von ggf. berührten Denkmalschutzbelangen, z.B. des Baudenkmals „Dt. Kaiser“ ausgeschlossen werden.

Der vorhabenbedingte, unvermeidbare Verlust von 8 Bestandsgehölzen (s. Foto und Tabelle 1) i.V. mit pot. artenschutzrechtlich relevanten Lebensstätten sowie von kleinklimatisch wirksamen Grünflächen wird durch eine Dachbegrünung auf dem Anbau selbst, durch Ersatzpflanzungen von drei Gehölzen und durch Schaffung von weiteren Ersatzlebensstätten (hier 3 Nistkästen) im unmittelbaren Umfeld der Baumaßnahme minimiert bzw. artenschutzrechtlich kompensiert werden. Geeignete Maßnahmenflächen befinden sich hierzu auf dem Grundstück des ELTZERHOFES selbst.



Tabelle 1: Vorhabenbezogener Verlust folgender Bestandsbäume

Baum Nr.	Art	Stammumfang
1.	Hainbuche	65 cm
2.	Weißdorn	20 cm
3.	Vogelkirsche	45 cm
4.	Vogelkirsche	60 cm
5.	Hainbuche	80 cm
6.	Hainbuche	130 cm
7.	Weißdorn	Doppelstamm, 2x 60 cm
8.	Spitz-Ahorn	65 cm

Der o.a. vorhabenbedingte Verlust von 8 Bestandsbäumen innerhalb einer privaten Vorgartenfläche wird aufgrund der aktuellen Ausprägung der Vorgartenfläche und der hier stockenden Gehölzqualität für das Ortsbild und das Stadtklima als nicht erheblich bewertet. Trotzdem ist eine Verminderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch den Verlust von unversiegelten Flächen und Gehölzstrukturen zu bejahren. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung gemäß BNatSchG ist aber im Rahmen des gewählten Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht anzuwenden, da gemäß Begründung und Kommentierung zum BauGB aufgrund der kleinteiligen Flächeninanspruchnahme generell keine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten ist. Trotzdem sind im Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange angemessen zu beachten und im Rahmen der Abwägung zu würdigen.

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

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

Begründung (Entwurfassung)

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

5.6 Artenschutz

Der begleitend zum Planänderungsverfahren Nr. 7 aktualisierte Fachbeitrag Artenschutz kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG "Tötung oder Verletzung", "Entnahme, Beschädigung, Zerstörung" und "Störung" bzgl. der Artengruppe Fledermäuse nicht erfüllt und bzgl. der Artengruppe Vögel bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen ebenfalls nicht erfüllt werden. Dementsprechend wurden folgende Regelungen zum Artenschutz und Hinweise in den Festsetzungen ergänzt:

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

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

Ausgleichsmaßnahmen: Gemäß Fachbeitrag Artenschutz werden Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG erforderlich. Es sind 3 Nistkästen (z.B. Nistkasten für Gartenvögel) in den direkt südlich angrenzenden Bestandsgehölzen, fachgerecht anzubringen.

Hinweis: Die v.g. südlich gelegenen Bestandsgehölze liegen zwar außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung, befinden sich aber im Eigentum "ELTZERHOF". Somit ist die Umsetzbarkeit der Artenschutzmaßnahme gewährleistet. Darüber hinaus wird eine fachgerechte Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Für den Verlust von potenziellen Ruhestätten hat darüber hinaus eine Neupflanzung von zwei einheimischen Laubbäumen (Pflanzqualität: Stammumfang 16 – 18 cm, dreimal verpflanzt) sowie ein Strauchgehölz, z.B. ein Weißdornstrauch im Änderungsbereich zu erfolgen, siehe o.a. Landespflegerische Festsetzung (Ergänzende Festsetzung) Nr. 1, hier „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sons-

Begründung (Entwurfssfassung)

tigen Bepflanzungen“. Die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme „Anbringung von 3 Nistkästen“ ist im Vorfeld zu den Hochbaumaßnahmen zu einem fachgerechten Zeitpunkt durchzuführen. Die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme „Neupflanzung von zwei einheimischen Laubbäumen sowie einem Strauchgehölz“ ist zu einem fachgerechten Zeitpunkt und möglichst unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten umzusetzen.

5.7 Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Überschwemmungsgebiete von Mosel und Rhein im Bereich Flusskilometer 0,6 - 0,7 der Mosel. Der Änderungsbereich befindet sich in einem bestehenden Siedlungsbereich und innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Änderungsbereich hat im Kontext der Bestandsnutzung von der baulichen Kubatur her (Fläche und Höhe) eine untergeordnete Bedeutung. Das Vorhaben befindet sich lagemäßig im Strömungsschatten des Dt. Kaisers. Der Wasserstand beträgt beim HQ 100 ca. 67,8 m ü. N.N. Die von außen sichtbare Oberkante der Geschosdecke des UG (= OK Fußboden EG ohne Aufbauten) des Bestandsgebäude wurde mit 67,9 m ü. N.N. vermessen. Somit liegt das Erdgeschoss des Bestandes und der hieran eben anschließenden Erweiterungsnutzung knapp außerhalb des o.a. HQ 100. Es wird in den textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen, dass die Maßgaben des Landeswassergesetzes und die jeweiligen Rechtsverordnungen zu beachten sind. Die generelle Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der o. a. Überschwemmungsgebiete wurde bereits mit den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden (SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz) im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens abgestimmt. Dementsprechend wurde folgende textliche Festsetzung ergänzend aufgenommen: *"Im Plangebiet ist daher eine hochwasserangepasste, im Bereich des o.a. HQ 100 durchflutbare Bauweise erforderlich. Dementsprechend sollte eine Unterkellerung von Baukörpern im Plangebiet vermieden werden. Falls dieses doch gewünscht wird, sollte der Baukörper im Hochwasserbereich flutbar gestaltet werden. Bei Nichtdurchführung der Flutbarkeit ist alternativ zwingend der dann resultierende Retentionsraumverlust auszugleichen und dieses im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Generell ist die Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der o.a. Überschwemmungsgebiete mit den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden aber im Vorfeld von konkreten Planungen noch einmal abzustimmen. "*

5.8 Altlasten / Bodenbelastung / Boden und Baugrund / DIN-Vorschriften/ Kampfmittelfunde

Es liegen keine konkreten Hinweise auf Altlasten und / oder schädliche Bodenbelastungen vor. Ergänzende Hinweise zu den Themen Altlasten / Bodenbelastung/ Boden und Baugrund / DIN-Vorschriften/ Kampfmittelfunde sind in den textlichen Festsetzungen dargestellt.

Begründung (Entwurfassung)

5.9 Gasdruckregelmessanlage und Gashochdruckleitung

Die im Geltungsbereich der 7. Änderung befindliche Gasdruckregelmessanlage und die (im Bereich der 6. Planänderung) von hier weiterführende Gashochdruckleitung dient primär der Gasversorgung des westlich angrenzenden Altstadtquartiers. Diese Anlagen müssen aber im Zuge der Realisierung der Gesamtbaumaßnahme der Erweiterungsvorhaben verlegt werden. Hierzu wurden bereits positive Vorabstimmungen mit der Energienetze Mittelrhein GmbH geführt. Die Verlegung der Gasdruckstation und der o.a. Gashochdruckleitung erfolgt durch die Energienetze Mittelrhein GmbH. Hierzu sind nach aktuellem Kenntnisstand öffentliche Flächen am Peter-Altmeier-Ufer vorgesehen.

5.10 Planungsalternativen

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

5.11 Durchführung der Planung

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

Aufgestellt
Koblenz, November 2015

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure

Mansfeld

Tönnies