

Stadtverwaltung  
Koblenz



**Umweltbericht**  
**zum Bebauungsplan Nr. 320**  
**„Rheinsilhouette Neuendorf-Altort“**

Entwurf

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung  
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

November 2019

**REITZ UND PARTNER**  
**Stadtplaner • Ingenieure**  
Floecksmühle • 56299 Ochtendung  
Tel. (02625) 9632 - 0 Fax 9632 - 21  
info@reitzpar.de

[www.reitzpar.de](http://www.reitzpar.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplanes</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>4</b>
2.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie abgeleitete landespflegerische Zielvorstellungen.....	5
2.2 Aus den Zielen des Umweltschutzes abgeleitete landespflegerische Ziele .....	9
<b>3. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden</b> .....	<b>10</b>
3.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (nach Schutzgütern).....	10
3.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz .....	10
3.1.2 Schutzgut Boden .....	11
3.1.3 Schutzgut Wasser .....	12
3.1.4 Schutzgut Mensch / Gesundheit / Landschaftsbild / Erholung .....	12
3.1.5 Schutzgut Klima/Luft .....	13
3.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	13
3.1.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander.....	14
3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose).....	14
3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich.....	14
3.3.1 Mögliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des Vorhabens.....	16
3.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich .....	17
3.3.3 Folgenbewältigungskonzept Artenschutz .....	18
3.4 Beschreibung der voraussichtlichen (erheblichen) Umweltauswirkungen des Vorhabens, deren Kompensation und Bilanzierung.....	19
3.5 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt; Monitoring zur Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen.....	20
<b>4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>21</b>
<b>5. Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>21</b>
<b>6. Referenzliste der Quellen; Hinweise auf Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen</b> .....	<b>22</b>



## Einleitung

Für die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu beachtenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist auf Grundlage des § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung vorzunehmen. Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt im Rahmen dieses Umweltberichtes.

### 1. Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplanes

Der Anlass, diesen Bebauungsplan aufzustellen, besteht darin, die historische Bebauung der Rheinflucht und damit die Rheinsilhouette von Neuendorf zu erhalten und zu schützen. Insbesondere soll verhindert werden, dass hohe Neu- und Umbauten die historisch überkommene Maßstäblichkeit der Bebauung überschreiten. Das positive Erscheinungsbild der charakteristischen, historischen Baukultur ist zu wahren. Da jedoch die Häuser der Rheinflucht nicht alleine stehen, sondern auf den rückwärtigen Grundstücksteilen mit Nebengebäuden eine räumliche und funktionale Einheit bilden, mitunter Eckgebäude der hier einmündenden Quergassen sind und diese Gassen ebenfalls bauhistorisch bedeutende Teile des Ortsbildes darstellen, wurden diese Gassen mit in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Um über Jahrhunderte entstandene Ganzheiten nicht zu zerstückeln, umfasst der Bebauungsplan auch die Eckbauten am oberen Ende der Quergassen und somit die gesamten Blockflächen einschließlich aller rheinseitigen Bauten und Grundstücke der Hochstraße.

Die vorliegende Planung ist demnach erforderlich, um zum einen die städtebauliche Eigenart dieses historischen Quartiers sowie die Eigenart seiner städtebaulichen Gestalt langfristig zu erhalten. Zum anderen soll eine bauliche Weiterentwicklung ermöglicht, aber auf die Wertigkeit der historischen Strukturen und Ressourcen abgestimmt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 320 „Rheinsilhouette Neuendorf-Altort“ wird im zweistufigen Verfahren nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB aufgestellt. Da dieser Bebauungsplan im Wesentlichen die Bauhöhen sowie die Gestaltung baulicher Anlagen regeln soll, wird nach § 30 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) ein „einfacher“ Bebauungsplan“ aufgestellt. Im Unterschied zu einem „qualifizierten“ Bebauungsplan nach § 30 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) wird aus den oben genannten Gründen hier im „einfachen“ Bebauungsplan Nr. 320 darauf verzichtet, die Art der baulichen Nutzung festzusetzen.



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen innerhalb der in der Planzeichnung dargelegten Grenzen. Dieses Plangebiet liegt direkt am Rheinvorgelände rund 1 km unterhalb der Moselmündung und wird wie folgt begrenzt:

- im Südosten durch die Straße Am Ufer sowie den Leinpfad, die beide dem Verlauf des Rheinvorgeländes folgen
- im Nordosten durch die Schmitzgasse
- im Nordwesten durch die Hochstraße
- im Südwesten durch die Grundstücke der späthistoristischen Bauten Am Ufer 1A sowie Hochstraße 36

Als nordöstliche Grenze wurde die Schmitzgasse bestimmt, weil das anschließende Wohnquartier überwiegend aus Neubauten besteht. Auch die Grenzziehung im Südwesten endet am Rand des historischen Ortskernes von Neuendorf.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rund 4,90 ha.

Die Beschreibung und Begründung der textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgten bereits in der Begründung unter Kapitel 8 bis 10. Daher wird an dieser Stelle auf die dortige Ausführung verwiesen.

## 2. Übergeordnete Planungen

Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 ist das Plangebiet - ebenso wie die angrenzenden Siedlungsbereiche - als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Das dem Plangebiet direkt benachbarte Rheinvorgelände, also der Uferbereich zwischen der Straße „Am Ufer“ und dem Leinpfad einerseits sowie dem Flusslauf andererseits, ist nach dem Regionalen Raumordnungsplan als Teil eines „Regionalen Grünzuges“ von Bebauung freizuhalten (siehe Abbildung 1).

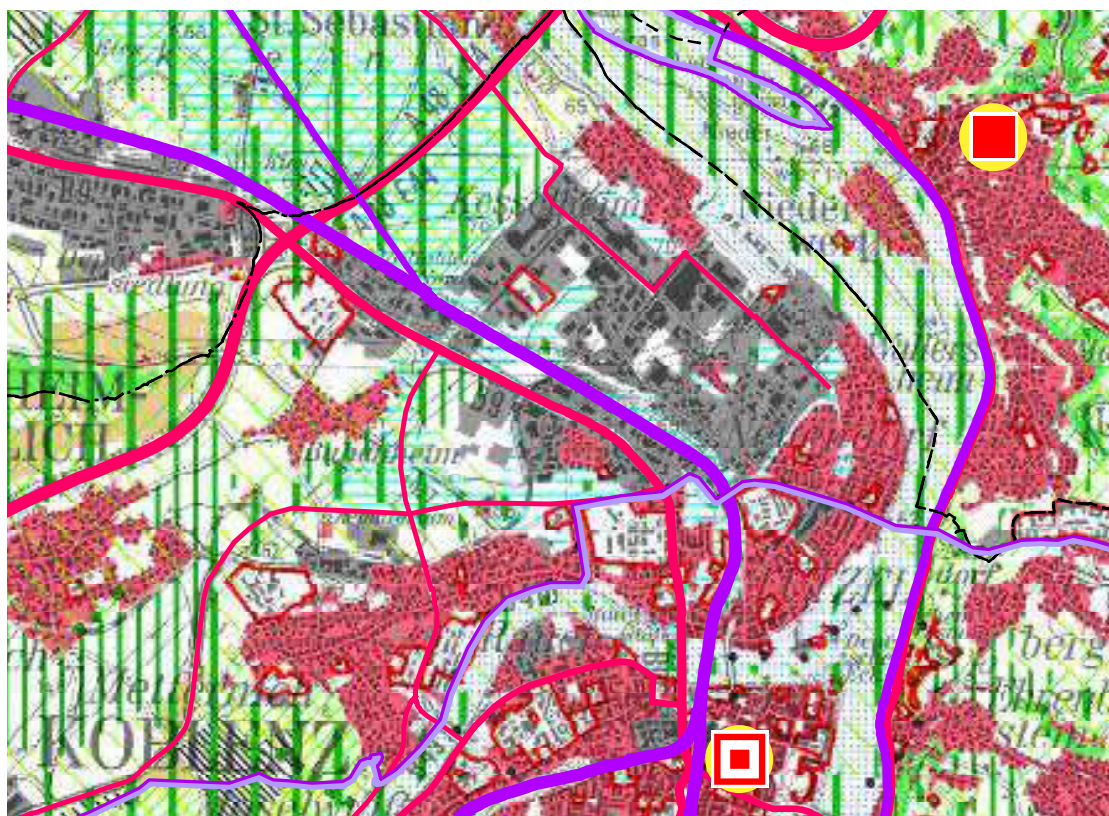


Abbildung: Ausschnitt Neuendorf-Altort im RROP Mittelrhein-Westerwald 2017.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt, so auch die angrenzenden Siedlungsbereiche. Das komplette Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet des Rheins und wird bis zu einem 10-jährigen Hochwasser (HQ 10) von der bestehenden Hochwasserschutzmauer vor Überflutungen geschützt. Bei größeren Hochwasserereignissen wird die Schutzmauer geflutet. Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz. Das außerhalb des Plangebietes gelegene Rheinvorgelände (östlich des Rheinpfades) ist zusammen mit der Wasserfläche Teil eines FFH-Gebietes. Sonstige Schutzgebietsdarstellungen für das Plangebiet und dessen unmittelbare Nachbarschaft sind nicht vorhanden.

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017 und ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz entwickelt worden.

## 2.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie abgeleitete landespflegerische Zielvorstellungen

Die Landespflegerischen Zielvorstellungen enthalten Aussagen darüber, wie Natur und Landschaft nach den Grundsätzen der Vermeidung neuer und der



Verminderung vorhandener Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind, um einen Zustand zu erreichen, der den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 BNatSchG entspricht.

### **Flora und Fauna (Artenschutz):**

#### § 1 Abs.1 BNatSchG:

Natur und Landschaft (...) sind so zu schützen, dass die biologische Vielfalt (...) auf Dauer gesichert (ist); der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

#### § 1 Abs. 2 BNatSchG:

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere:

1. lebensfähige Populationen wild lebende Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geographischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen werden.

#### § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG:

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere: wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.

#### § 39 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:

Es ist verboten (...) Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu stören.



#### § 44 Abs. 1 BNatSchG:

Es ist verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

#### **Schutzgebiete (Natura 2000):**

Geschützte Gebiete bzw. Einzelobjekte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Schutzgebiete gemäß FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen.

#### **Schutzgut Fläche, Boden und Wasser:**

Durch die Bodenschutzklausel im BauGB wird als wesentliches gesetzliches Ziel festgelegt, dass sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen ist (§ 1a Abs. 2 BauGB). Da der Bebauungsplan jedoch im Wesentlichen den Bestand sichern soll, ist nicht mit einer erheblichen Zunahme der Flächenversiegelung zu rechnen. Die derzeitige Flächeninanspruchnahme wird sich also - wenn überhaupt - nur unwesentlich verändern.

#### **Schutzgut Mensch:**

Relevante Zielvorgaben sowie gesetzliche Grundlagen für das Schutzgut Mensch beziehen sich auf Auswirkungen durch Geräusche sowie durch Luftschadstoffe. Daher wird nachfolgendes geregelt:

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an



gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB: Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e) BauGB: Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

§ 50 BImSchG: Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung

DIN 18005: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung

#### **Schutzgut Klima / Luft:**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege, insbesondere: die Auswirkungen auf (...) Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen (...).

#### **Schutzgut Landschaftsbild / Erholung / Kultur- und sonstige Sachgüter:**

§ 1 Abs. 4 BNatSchG (vergleiche auch § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB):

Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere:

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.





## 2.2 Aus den Zielen des Umweltschutzes abgeleitete landespflegerische Ziele

Die Konzeption des Bebauungsplanes besteht darin, die historisch bedeutenden Strukturen, Erscheinungsbilder und Bauwerke zu erhalten und den Baubestand behutsam und differenziert weiterzuentwickeln. So folgt die Ausweisung der überbaubaren Flächen den bestehenden Baukörpern, auf neue Bauzonen im Inneren der einzelnen Quartiersblöcke wird verzichtet. Auch die Höhenfestsetzung durch maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen ist aus dem Bestand heraus entwickelt worden. Dieser kennzeichnet sich durch unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen. Zwar stehen in der Rheinfront viele hohe und stattliche Gebäude, aber auch hier finden sich einfache und niedrigere Häuser. Diese differenzierte Abwicklung von Gebäuden unterschiedlicher Bauhöhe wird - mit leichtem Spielraum nach oben - beibehalten, da eine gleichmacherische Höhenfestsetzung die Gestalt von Alt-Neuendorf zerstören würde. Der bauhistorisch und städtebaulich äußerst dokumentationsfähige Ortsgrundriss einschließlich der zum Teil sehr schmalen Gassen wird unverändert übernommen. Bei baulichen Veränderungen bestehender Bauten und auch bei möglichen Neubauten werden im bauordnungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes Regelungen zur Verunstaltungsabwehr und positiven Baupflege getroffen. Aus diesen Gründen - dass die bereits bestehende Bebauung überplant werden soll - widerspricht das Vorhaben kaum den zuvor genannten Zielvorgaben des Umweltschutzes. Dennoch gibt es landespflegerische Maßnahmen zu beachten:

- Weitgehender Erhalt vorhandener Gehölze.
- Festsetzung von Fassaden- sowie Dachbegrünungen.
- Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser vor Ort, so weit wie möglich.
- Aufwertung einer Freifläche durch anlegen einer öffentlichen Grünfläche / Parkanlage auf der Parzelle 160/1.
- Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei allen baulichen sowie nutzungsbedingten Veränderungen.



### **3. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden**

#### **3.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (nach Schutzgütern)**

Der Zustand der Umwelt im Plangebiet – vor Durchführung der Planung - wird nachfolgend für die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange dargestellt. Damit wird klar, welche Umweltbelange und Schutzgüter von der Planung betroffen sind und berücksichtigt werden müssen. Die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes wird dokumentiert und bewertet. Hieraus ergeben sich Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltauswirkungen.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits stark bebauten Ortsteil in Neuendorf-Altort handelt, liegt bereits eine anthropogene Überprägung der gesamten Fläche des Plangebietes vor. Dies wirkt sich auch auf die gegenwärtigen Potenziale der einzelnen Schutzgüter aus.

##### **3.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz**

Zur Bewertung der betroffenen Fläche wurde 2018 eine naturschutzfachliche Begutachtung von Dipl. Biologin Andrea Herzberg aufgestellt. Hierzu wurden die Gehölze und Pflanzungen im Plangebiet begutachtet und ihre Funktion für Tierarten bewertet.

Derzeit besteht eine dichte Wohnbebauung zwischen der Rheinuferstraße und der Hochstraße, mit einigen historischen Gebäuden. Zudem führen quer verlaufende, schmale Gassen durch das Plangebiet. Die Grundstücke sind kleinflächig, verwinkelt und größtenteils versiegelt. Die zu begutachtenden Gehölze befinden sich überwiegend innerhalb privater Gartenanlagen und sollen künftig nicht mit baulichen Anlagen überplant werden.

##### Bewertung der Vegetation

Im Plangebiet wurden insgesamt 30 Gehölze erfasst. Größtenteils weisen diese Gehölze jedoch nur eine mittlere biologische Wertigkeit auf, da sie ausgelichtet bzw. intensiv gepflegt werden und somit kaum Totholz oder dichter, deckungsreicher Wuchs vorzufinden ist (A. Herzberg, 2018). Lediglich bei vier



Bäumen konnte eine mittlere bis hohe Wertigkeit festgestellt werden. In fünf Bäumen bzw. einer Gehölzgruppe wurden Nester gesichtet. Eine unbewohnte Baumhöhle wurde in einer Linde am Kirchplatz erfasst. Alle anderen Gehölze weisen keine hohe Wertigkeit auf. Dennoch stellen grundsätzlich alle Gehölze potenzielle Brutstätten für Vögel dar und sind aufgrund ihrer ökologischen Funktion beispielsweise als Nahrungsquelle sowie für den Klimaausgleich insbesondere im städtischen Bereich erhaltenswert. Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit ist somit als mittel bis hoch einzustufen.

### Bewertung der Fauna

Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung des Plangebietes, wurde von einer gesonderten Erfassung der Fauna abgesehen. Während der Begehungen 2017 wurden die Zufallsfunde erfasst. Zusätzlich fand zur artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung eine Kontrolle im Juli 2018 an den angrenzenden Gebäuden bzw. Fassaden statt, was zur Erfassung gebäudebewohnender Vögel und Fledermäuse sowie der Erfassung von Reptilien an Mauern diente. Da lediglich allgemein verbreitete Vogelarten wie Haustaube, Amsel, Haussperling, Kohlmeise etc. im Plangebiet erfasst wurden, ist mit einer geringen Leistungsfähigkeit des Bereiches für die Avifauna zu rechnen. Als Fledermausquartiere stellen die vorhandenen Gehölze nur ein geringes Potenzial dar (A. Herzberg 2018). Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Plangebiet als Nahrungshabitat von Fledermäusen genutzt wird.

Da die einzelnen Gehölze keine bedeutenden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten darstellen, ist von einer geringen bis mittleren gegenwärtigen Leistungsfähigkeit für die Fauna auszugehen.

### **3.1.2 Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Da im Plangebiet jedoch bereits eine starke Flächeninanspruchnahme stattgefunden hat, ist eine Ansprache des ursprünglichen Bodenmaterials nicht mehr relevant. Wie aus der naturschutzfachlichen Begutachtung aus dem Jahr 2018 zu entnehmen ist, handelt es sich überwiegend um dicht stehende Häuser mit kleinflächigen, verwinkelten Grundstücken, die überwiegend versiegelt sind.

### Bewertung

Aufgrund des derzeit hohen Versiegelungsgrades liegt im Plangebiet kaum noch offene Bodenfläche vor. Der Boden kann somit seine Funktion für den



Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Es liegen keine hochwertigen biotisch- und versickerungsaktiven Böden mehr vor, weshalb die gegenwärtige Leistungsfähigkeit als gering einzustufen ist.

### **3.1.3 Schutzgut Wasser**

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Im Plangebiet selbst sind jedoch keine Oberflächengewässer vorhanden. Nicht weit entfernt fließt allerdings der Rhein (Gewässer I. Ordnung) – eine bedeutende Bundeswasserstraße.

Das komplette Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet des Rheins und wird bis zu einem 10-jährigen Hochwasserereignis durch die bestehende Schutzmauer gesichert. Es liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz und stellt ergiebige bis sehr ergiebige Grundwasservorkommen dar.

#### Bewertung

Da im Plangebiet schon eine nahezu vollständige Bebauungen bzw. Versiegelung vorliegt, ist seine gegenwärtige Leistungsfähigkeit der Grundwasser als gering einzustufen. Wasserleitvermögen bzw. Versickerungsvermögen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der Vorbelastungen als gering einzustufen.

### **3.1.4 Schutzgut Mensch / Gesundheit / Landschaftsbild / Erholung**

Für das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm-, Schadstoff- sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Orts- und Landschaftsbild, Barrierewirkung) von Bedeutung.

#### Bewertung des Wohnumfeldes

Bei der Bewertung des Wohnumfeldes spielen Lärm- und Schadstoffbelastungen eine wesentliche Rolle. Hinsichtlich der Lärmbelastung liegt das Plangebiet mit derzeit 60-65 dB(A) in der Nacht durch den Schienenverkehr auf der rechten Rheinseite in einem erhöhten Lärmbereich (Eisenbahn Bundesamt, 2019). Eine Reduzierung der Lärm-Immissionen des Schienenverkehrs ist nur durch übergeordnete Maßnahmen, beispielsweise durch eine weitge-



hende Verlagerung des Güterverkehrs möglich. Insofern liegen die Handlungsmöglichkeiten für diesen Bereich außerhalb des vorliegenden Bebauungsplans. Zudem dient dieser zur Gestaltung des Bestandes und keiner erstmaligen Bebauung. Sofern Lärm-Immissionen im Einzelfall zu prüfen sind, hat dies im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

Das Stadtgebiet von Koblenz ist aufgrund der hohen Immissionen durch Siedlung und Verkehr lufthygienisch stark belastet (Landschaftsplan Koblenz, 2007). Eine wichtige Bedeutung bekommen daher die vorhandenen Gehölze im Plangebiet, die als Luftfilter sowie zur Luftregeneration dienen. Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit wird aufgrund der geringen Anzahl als gering bis mittel bewertet.

#### Bewertung Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch bestehende Gebäude bereits anthropogen überprägt. Im näheren Umfeld befindet sich das Rheinufergelände mit Grünflächen, welches auch als Regionaler Grünzug im RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 als solcher dargestellt und somit zu erhalten ist. Zudem stellt das Plangebiet mit seiner historischen Bebauungsstruktur sowie seiner Lage in direkter Rheinflucht eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, aber auch die touristische Wahrnehmung der Stadtansicht von der Rheinseite und der Festung Ehrenbreitstein dar. Allein im Bereich der Rheinflucht befinden sich 15 denkmalgeschützte Einzelanlagen. Daher kann die gegenwärtige Leistungsfähigkeit als hoch eingestuft werden.

#### **3.1.5 Schutzgut Klima/Luft**

Das Plangebiet ist aufgrund seiner dichten Bebauung bzw. aufgrund des hohen Versiegelungsgrades als „städtebaulicher Überwärmungsbereich“ zu sehen (Landschaftsplan Koblenz, 2007). Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit wird daher als gering angesehen. Die vorhandenen Gehölzbestände tragen jedoch zur kleinklimatischen Aufwertung bei.

#### **3.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind 17 denkmalgeschützte Gebäude erfasst, deren Erhalt durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gesichert werden soll. Bei vielen weiteren Gebäuden wurde zudem eine erhaltenswerte Bausubstanz ermittelt. Zu dem positiven Erscheinungsbild der Rheinsilhouette tragen insbesondere auch die großen, vorhandenen Bäume im Plangebiet bei. Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit ist somit als hoch einzustufen. An-



dere kulturhistorisch bedeutenden Elemente sind nicht bekannt, archäologische Fundstellen können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

### **3.1.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander**

Die oben beschriebenen Schutzgüter sind nicht nur für sich zu betrachten, sondern sie beeinflussen sich in gegenseitigen Wechselwirkungen untereinander. So nimmt der Grad der Versiegelung einen wesentlichen Einfluss auf den Boden- und Wasserhaushalt. Auch die Vegetation wird durch die jeweils vorhandene Bodennutzung bestimmt. Die Vegetation wiederum nimmt Einfluss auf die Fauna sowie das Landschaftsbild und das Kleinklima. Aufgrund der erforderlichen Untersuchungsintensität können nicht alle erdenklichen Wechselwirkungen untersucht werden. Es werden allerdings keine negativen Wirkungen erwartet, die über die identifizierten Einzelschutzgüter hinausgehen.

### **3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose)**

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde sich der zuvor beschriebene Zustand der Schutzgüter nicht wesentlich verändern. Es ist allerdings damit zu rechnen, dass es im unbeplanten Zustand langfristig zu zusätzlichen Flächenversiegelungen kommt. Auch ist anzunehmen, dass die historische Rheinsilhouette ihr positives Erscheinungsbild verliert aufgrund von hohen Neu- sowie Umbauten. Es besteht die Gefahr, die städtebauliche Eigenart der historischen Wohnquartiere zu verlieren.

### **3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs.3 BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entspre-



chende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Nachfolgend werden die zu erwartenden Wirkfaktoren im Plangebiet für jedes Schutzgut beschrieben. Hierbei wird ausschließlich auf betriebsbedingte Auswirkungen eingegangen. Lediglich bei dem Schutzgut Tier wird zudem auf baubedingte Auswirkungen eingegangen, da hier mitunter erhebliche Beeinträchtigungen entstehen könnten. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Die Bewertung erfolgt in eine Eingruppierung nach geringe, mittlere oder hohe Erheblichkeit.

#### Schutzgut Mensch/ Gesundheit

**Anlagenbedingt:** Aus klimatisch-lufthygienischer Sicht ist die Planung nicht zu beanstanden, da durch das Vorhaben keine negativen Veränderung hinsichtlich der Immissionen zu erwarten sind.

**Betriebsbedingt:** Durch die Aufstellung eines einfachen B-Plans wird keine abwägungsrelevante und erhebliche Verkehrszunahme erwartet. Ziel des Vorhabens ist in erster Linie, den historischen Bestand und somit die derzeitige Bebauung zu sichern. Damit einher geht auch die erhöhte Lärmbelastung (60-65 dB(A) in der Nacht) im Plangebiet durch den Schienenverkehr, die seit jeher Bestandteil der Wohnbaufläche von Neuendorf-Altort ist. Dennoch liegt nach der DIN 18005 eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte beispielsweise für ein Dorf- oder Mischgebiet von 50 dB(A) in der Nacht vor. Dieser Tatsache kann aber im Rahmen des Bebauungsplanes nicht entgegengewirkt werden.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

**Baubedingt:** aufgrund der bestehenden Bebauung liegt bereits eine optische sowie akustische Störwirkung durch Fahrzeuge sowie Menschen vor. Dennoch kann es beispielsweise durch Baulärm zur Beunruhigung oder Störung von Tieren kommen. Dies stellt jedoch nur eine geringfügige Beeinträchtigung dar. Sollten jedoch bestehende Gehölze oder Gebäude entfernt bzw. geändert werden müssen, kann es zudem zur Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs-, Ruhestätten sowie Nahrungshabitaten kommen. Zukünftige Baumaßnahmen an Gebäuden sind wahrscheinlich, können aber nicht prognostiziert werden.

**Anlagenbedingt** wird keine abwägungsrelevante, erhebliche Beeinträchtigung von Flora und Fauna erwartet, da die 30 bestehenden Gehölze nicht überplant werden.



**Betriebsbedingt** ist nicht mit einer abwägungsrelevanten Zunahme der Bewegungsunruhe durch das Vorhaben zu rechnen.

#### Schutzgut Fläche / Boden / Wasser

Aufgrund der bestehenden Bebauung kommt es zu keinen weiteren **anlagen-** oder **betriebsbedingten** abwägungsrelevanten Beeinträchtigungen.

#### Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine **anlagen-** oder **betriebsbedingten** Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild / Erholung

Da der historische Bestand durch das Vorhaben gesichert werden soll, ist weder mit **anlagen-** noch mit **betriebsbedingten** Beeinträchtigungen zu rechnen.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine **anlagen-** oder **betriebsbedingten** Beeinträchtigungen von Kultur- oder Sachgütern zu erwarten.

#### Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Negative Wechselwirkungen sind lediglich zwischen Flora und Fauna zu vermuten, da ausschließlich bei diesem Schutzgut mit Beeinträchtigungen durch das geplanten Vorhaben zu rechnen ist. Ein Verlust der Gehölze würde beispielsweise zum Verlust von Nahrungshabitaten oder Ruhestätten der Avifauna führen.

Somit ist der Erhalt des Gehölzbestandes im Plangebiet erforderlich. Dies wirkt sich auch positiv auf das Kleinklima vor Ort aus.

### **3.3.1 Mögliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des Vorhabens**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bauhistorische Bedeutung des Ortsbildes von Neuendorf-Altort an der Rheinfront gesichert werden. Es kommt somit nicht zur weiteren Flächeninanspruchnahme und damit auch nicht zur neuen Flächenversiegelung. Der Boden- und Wasserhaushalt wird durch das geplante Vorhaben nicht weiter beeinträchtigt.





Durch das Aufstellen eines einfachen Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt, unterschiedliche Höhen für bauliche Anlagen jedoch schon. Das bestehende Landschaftsbild wird hierdurch nicht verändert. Auch gehen keine hochwertigen Biotope durch das Vorhaben verloren. Die erhaltenswerten Gehölze im Plangebiet werden von der Planung nicht berührt. Zudem sind keine schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des BImSchG zu erwarten, da das Plangebiet - wie vom Flächennutzungsplan vorgesehen - als Wohnbaufläche genutzt wird. Es sind auch keine erhöhten Schadstoff-, Lärm-, Licht- oder Wärmeemissionen zu erwarten.

Es liegen des Weiteren keine absehbaren Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt vor, die beispielsweise im Falle von Unfällen oder Katastrophen erhebliche negative Folgen haben könnten. Auch sind keine erhöhten Treibhausgasemissionen durch das Vorhaben zu erwarten, weshalb negative Auswirkungen nicht ersichtlich sind. Gleiches gilt auch für die Art und Menge der anfallenden Abfälle sowie deren Beseitigung und Verwertung.

### **3.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich**

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich nicht um die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen, wobei unberührte Landschaft mit hochwertigen Biotopen überplant wird. Vielmehr soll durch den vorliegenden Bebauungsplan der Bestand gesichert und erhalten werden. Wie zuvor gezeigt wurde, liegen keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Neu- sowie Umbauten gehen einher mit der Nutzung bereits anthropogen überprägter Bereiche. Somit sind weder eine Flächeninanspruchnahme noch eine Versiegelung zu kompensieren. Auch wurden keine neuen Eingriffe in den Boden- oder Wasserhaushalt ermittelt. Für das Schutzgut Mensch sowie das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter ergeben sich zudem positive Auswirkungen, da das historische Ortsbild sowie die denkmalgeschützten Gebäude durch den Bebauungsplan Nr. 320 „Rheinsilhouette Neuendorf-Altort“ in ihrem Bestand gesichert werden.

Lediglich für das Schutzgut Flora und Fauna kann es durch bauliche Maßnahmen zu negativen Auswirkungen kommen. Daher sind zum Schutz der Fauna alle Tätigkeiten, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung von Brut-, Nist- oder Zufluchtstätten führen können, außerhalb der Brutzeit von März bis August durchzuführen. Notwendige Rodungsmaßnahmen sind von Oktober



bis Februar möglich. Sofern Tierarten betroffen sein können (beispielsweise Fledermäuse), ist die Untere Naturschutzbehörde rechtzeitig zu beteiligen.

Zudem sind die bestehenden 30 Gehölze, wovon lediglich 4 eine mittlere bis hohe Bedeutung zugemessen wurde, nach Möglichkeit zu erhalten bzw. zu ersetzen. Sie stellen in dem großflächig versiegelten Stadtteil wichtige Nahungshabitate sowie Ruhe- und Fortpflanzungsstätten dar.

Um den schlechten ökologischen Zustand des Plangebietes aufzuwerten und den Erholungswert zu steigern wird im B-Plan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese Fläche ist mit Rasenfläche, Pflanzbeeten sowie Gehölzen zu gestalten.

Des Weiteren wird in den textlichen Festsetzungen empfohlen, Flachdächer mit einer artenreichen, mindestens extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen, was vor allem für Garagen gilt. Auch sollen Fassaden begrünt werden, beispielsweise mit wildem Wein.

Die Maßnahmen zur Durchgrünung führen zudem zu einer klimatischen Aufwertung des Plangebietes. Außerdem kann Regenwasser an diesen Stellen innerhalb des Plangebietes versickern sowie auf den Dächern zurückgehalten und verdunstet bzw. langsamer dem Abfluss zugeführt werden.

### **3.3.3 Folgenbewältigungskonzept Artenschutz**

Die naturschutzfachliche Begutachtung von A. Herzberg aus dem Jahr 2018 kommt zu dem Ergebnis, dass aktuell keine besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 BNatSchG im Plangebiet vorzufinden waren. Artenschutzrechtliche Konflikte werden lediglich während der Brutzeiten sowie durch Rodungsarbeiten der bestehenden Gehölze gesehen. Um ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, sind die Bauzeitbeschränkungen von März bis August an Brut-, Nist- sowie Zufluchtstätten von europäischen Vogelarten einzuhalten. Auch Rodungen sind auf die Zeit von Oktober bis Februar zu beschränken. Weitere Maßnahmen sind damit aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich. Ob zukünftig geschützte Arten bei konkreten Vorhaben betroffen sind, ist im Einzelfall zu prüfen und anschließend das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.



### **3.4 Beschreibung der voraussichtlichen (erheblichen) Umweltauswirkungen des Vorhabens, deren Kompensation und Bilanzierung**

Wie bereits im Kapitel zuvor gezeigt wurde, gehen von dem geplanten Vorhaben kaum Beeinträchtigungen aus. Der Vollständigkeit halber werden nachfolgend trotzdem alle Schutzgüter noch einmal aufgeführt, unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

#### Schutzgut Mensch / Gesundheit / Erholung

Durch das Vorhaben sind keine als erheblich zu bewertenden verbleibenden Umweltauswirkungen zu erwarten. Allerdings liegt eine erhöhte Lärmbelastung von 60 - 65 dB(A) in der Nacht vor. Dies ist dem bestandsgeschützten Schienennetz in unmittelbarer Nähe des Plangebietes geschuldet. Im Rahmen des Bebauungsplanes kann dieser Tatsache nicht entgegengewirkt werden.

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche als Parkanlage wird der Erholungswert im Plangebiet gesteigert.

#### Schutzgut Flora und Fauna

Unter Beachtung der zuvor beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen zur Rodungs-, Bauzeitbeschränkung sowie der rechtzeitigen faunistischen Überprüfung sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 zu erwarten.

#### Schutzgut Fläche / Boden / Wasser

Es liegen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben vor. Somit ist keine Kompensation erforderlich und es sind auch keine als erheblich zu bewertenden verbleibenden Umweltauswirkungen zu erwarten.

Für das Schutzgut Wasser stellt die Ausweisung einer Parkanlage mit Rasenfläche, Pflanzbeeten und Gehölzen eine Versickerungsmöglichkeit von Regenwasser im Plangebiet da. Hierbei handelt es sich zwar lediglich um eine verhältnismäßig kleine Fläche im Plangebiet, die dennoch als positive Maßnahme zu bewerten ist.



#### Schutzgut Klima / Luft

Es liegen keine erblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben vor. Eine kleinklimatische Aufwertung geht mit der Ausweisung der öffentlichen Grünfläche als Parkanlage einher.

#### Schutzgut Landschafts- / Ortsbild / Kultur und sonstige Schutzgüter

Es liegt keine erhebliche Betroffenheit vor. Vielmehr kommt es durch die Bestandssicherung des Bebauungsplanes zum Erhalt sowie zur Aufwertung des Ortsbildes.

#### Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Da der Bebauungsplan keine Überplanung der Gehölzbestände vorsieht, ist vom Erhalt dieser auszugehen. Somit bleiben die Gehölze als wenige verbleibende Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Avifauna bestehen. Hinzu kommt die kleinflächige Aufwertung durch die Ausweisung einer Parkanlage mit Rasenfläche und Gehölzen, die sich auf alle Schutzgüter positiv auswirkt. Es sind somit keine als erheblich zu bewertenden verbleibenden Umweltauswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

#### Abschließende Beurteilung

Nach Durchführung aller vorgeschlagener sowie im B-Plan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft.

### **3.5 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt; Monitoring zur Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen**

Ein Monitoring ist im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich, da sich im Plangebiet keine besonders oder streng geschützten Tierarten aufhalten. Durch die bestehende Bebauung im Geltungsbereich des Vorhabens besteht bereits vor Verwirklichung eine starke anthropogene Beeinflussung der Fauna, weshalb lediglich allgemein verbreitete Vogelarten im Plangebiet vorzufinden sind, die in keiner Weise von dem Bebauungsplan negativ beeinträchtigt werden.



#### **4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

In dem vorliegenden Fall gibt es keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, da der historische Bestand der Rheinflucht von Neuendorf-Altort lediglich durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gesichert werden kann. Ein Verzicht auf die B-Planerstellung würde dem Planungsziel entgegenstehen und ist daher nicht angemessen.

#### **5. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Ziel des Vorhabens ist es, die historische Rheinsilhouette von Neuendorf-Altort vor bautechnischen Verunstaltungen zu schützen sowie die historischen Gebäude zu erhalten. Hierzu wurde ein einfacher B-Plan mit einer Gesamtfläche von 4,90 ha aufgestellt, der das positive Erscheinungsbild sichern soll. Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017 und ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz - der den Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausweist - entwickelt worden.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im Plangebiet und der damit verbundenen anthropogenen Überprägung der Fläche, stellt der Bebauungsplan „Rheinsilhouette Neuendorf-Altort“ keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Grund hierfür ist auch, dass die 30 Gehölze im Geltungsbereich des B-Plans nicht überplant werden und damit erhalten bleiben. Es sind allerdings die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sowie die sich daraus ergebenden Vermeidungsmaßnahmen zu beachten. Hierzu zählt die Bauzeitbeschränkungen von März bis August an Brut-, Nist- sowie Zufluchtstätten von europäischen Vogelarten sowie die Beschränkung der Rodungsarbeiten von Gehölzen auf Oktober bis Februar.

Um den schlechten ökologischen Zustand des Plangebietes aufzuwerten und den Erholungswert zu steigern wird im B-Plan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Des Weiteren wird in den textlichen Festsetzungen empfohlen, Flachdächer und Fassaden zu begrünen. Die Maßnahmen zur Durchgrünung führen zudem zu einer klimatischen Aufwertung des Plangebietes. Außerdem kann Regenwasser an diesen Stellen innerhalb des Plangebietes versickern sowie auf den Dächern langsamer dem Abfluss zugeführt werden.



## 6. Referenzliste der Quellen; Hinweise auf Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen

Folgende vorliegende Quellen, Gutachten, Literatur wurden unter anderem für die Umweltprüfung ausgewertet:

- Landesentwicklungsprogramm IV
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017)
- Wirksamer Flächennutzungsplan
- Eisenbahn Bundesamt (2019): Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 3 (30.06.2017)
- Landschaftsplan der Stadt Koblenz (2007)
- Naturschutzfachliche Begutachtung von Gehölzen und Pflanzungen im Rahmen des Projektes Bebauungsplan Nr. 320: „Rheinsilhouette Neuendorf-Altort/Koblenz“ vom November 2018 (Dipl. Biologin Andrea Herzberg)

Floecksmühle, den 7. Oktober 2019

Aufgestellt durch:

**REITZ UND PARTNER**

Stadtplaner Ingenieure