Stadtverwaltung Koblenz

Amt 61 -
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

Bebauungsplan Nr. 51:

"Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße", Änderung Nr. 17

Umweltbericht

Stand: Entwurfsfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Kocks Consult GmbH • Stegemannstraße 32-38 • 56068 Koblenz • Tel.: +49 261 1302-0
Fax: +49 261 1302-400 • E-Mail: info@kocks-ing.de • Internet: www.kocks-ing.de

Inhaltsverzeichnis

1.	**Einleitung**	**4**
2.	**Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans**	**4**
3.	**Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**	**7**
4.	**Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans**	**7**
5.	**Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, Methodik, Quellen sowie Schutzgebiete (BNatSchG) und Schutzausweisungen**	**9**
6.	**Darstellung der in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind**	**12**
7.	**Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**	**13**
8.	**Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**	**14**
9.	**Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden**	**14**
9.1	Schutzgut Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit	14
9.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz	15
9.3	Schutzgut Boden	15
9.4	Schutzgut Fläche	16
9.5	Schutzgut Wasser	16
9.6	Schutzgut Klima / Luft	16
9.7	Schutzgut Ortsbild / Erholung	19
9.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	19
9.9	Wechselwirkungen	20
10.	**Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung**	**20**
10.1	Schutzgut Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit	20
10.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz	21
10.3	Schutzgut Fläche / Boden und Wasser	21
10.4	Schutzgut Klima	22
10.5	Schutzgut Ortsbild	22
10.6	Schutzgut Erholung	22
10.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	23
11.	**Eingriff- / Kompensationsbilanz**	**23**

12. Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen (Vermeidung, Verminderung und Ausgleich) 23
13. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose) 25
14. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 26
15. Aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben zu erwartende schwere Unfälle oder Katastrophen, Auswirkungen des Klimawandels 26
16. Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 26
17. Auswirkungen auf besonders geschützte, streng geschützte Arten und Europäische Vogelarten 26
18. Zusätzliche Angaben 27
18.1 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 27
18.2 Referenzlisten der Quellen und Hinweise auf Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen 28
19. Allgemeinverständliche nichttechnische Zusammenfassung 29

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes für die zu untersuchenden Schutzgüter und deren Berücksichtigung 10
Tab. 2 Prüfung des Vorhandenseins von Schutzgebieten gem. BNatSchG und WHG im Geltungsbereich 11
Tab. 3 Bestandsbewertung und Prognose der planungsbedingten Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter 29

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Lage im Stadtgebiet 5
Abb. 2 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 51: „Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße", Änderung Nr. 17 im Stadtgebiet 6
Abb. 3 Schrägluftbildaufnahme Plangebiet (nicht eingenordet!) 6

1. Einleitung

Für die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu beachtenden Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege ist auf Grundlage des § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung vorzunehmen.

Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans. Diese Beschreibung und Bewertung erfolgt im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes.

2. Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Der Eigentümer der Grundstücke Löhrstraße 28 – 30 beabsichtigt nach Abriss des Gebäudebestandes bis Oberkante Deckenplatte Kellergeschoss den Neubau eines bis zu sechsgeschossigen Geschäftshauses vorzunehmen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51, Änderung Nr. 14. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 51, hier die Änderung Nr. 14 „Löhrrondell, Löhrstraße, Hohenfelder Straße" wurde im Jahr 1996 zugunsten eines damals geplanten Vorhabens aufgestellt, das zum Teil (von der damaligen und noch heutigen) Bestandsbebauung abweichen sollte, aber dann doch nicht realisiert wurde.

Da weder der Gebäudebestand noch das o.a. Vorhaben aktuell aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vollumfänglich entwickelbar sind, soll daher der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 51 Änderung Nr. 14 durch dessen 17. Änderung an die o.a. neuen städtebaulichen Ziele angepasst werden. Neben den o.a. Vorhabenzielen des Investors / Eigentümers werden folgende städtebauliche Ziele der Stadt Koblenz als Maßnahmen der Innenentwicklung verfolgt:

- Wiedernutzbarmachung von – seit längerem – leerstehenden Flächen
- Nachverdichtung von mindergenutzten Flächen (Erhöhung des zulässigen Bauvolumens und deren Nutzflächen) im gesamten Plangebiet
- Schaffung einer architektonisch und städtebaulich prägenden Dominante
- Aufwertung der 1a-Einzelhandellage Fußgängerzone Löhrstraße
- Aufwertung der 1b-Einzelhandellage Hohenfelder Straße
- Nachfrageerfüllung Hotelbettenbedarf Stadt Koblenz
- Umsetzung von ökologischen und stadtklimatischen Maßnahmen im Plangebiet

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,7 ha liegt in innerstädtischer Lage an einem zentralen Einfahrtsbereich und Verkehrsknotenpunkt (Hohenfelder Straße - Am Wöllershof) der Innenstadt. Im Westen des Plangebiets verläuft dementsprechend die Hohenfelder Straße, im Norden die Straße Am Wöllershof und im Osten die Löhrstraße.

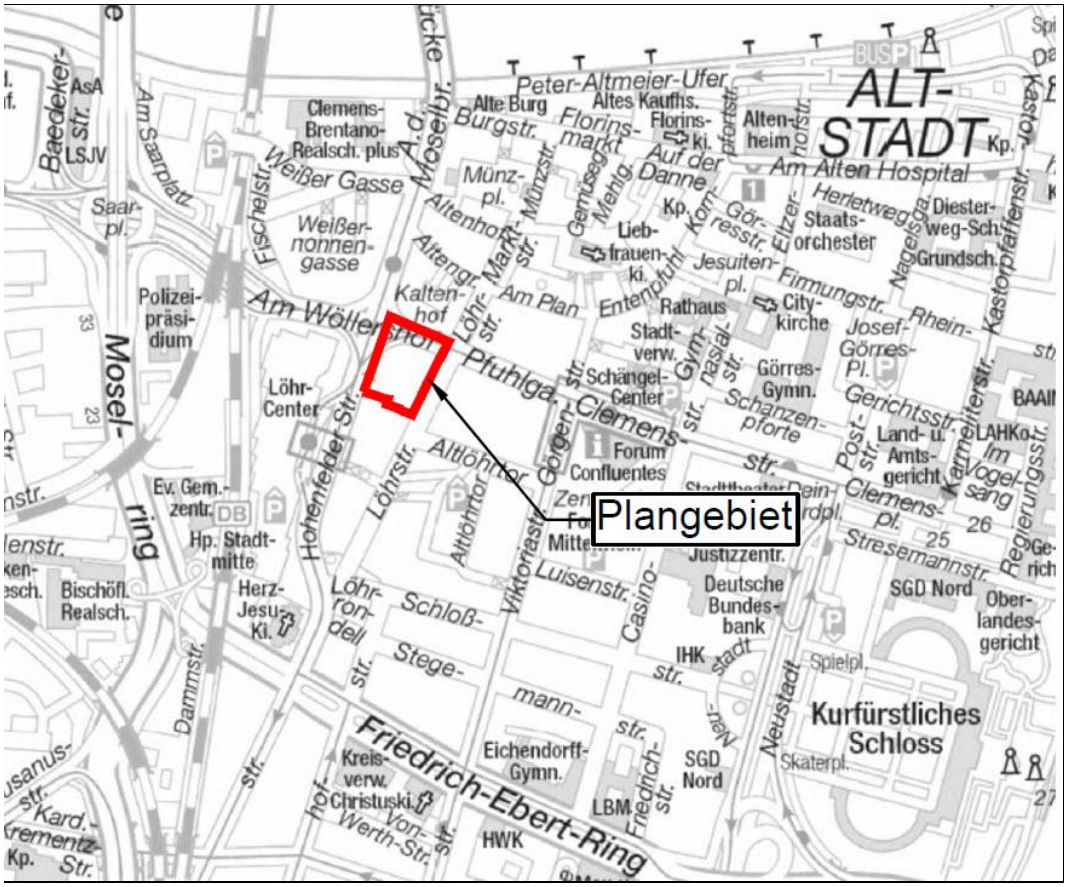


Abb. 1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet umfasst einen innerstädtisch typischen "Baublock" mit einer umgebenden Blockrandbebauung und einem inneren Blockhofbereich, der als Gemeinschaftshof für Anlieferungs- und Parkzwecke dient. Große Bereiche des Blockinneren sind aber auch durch rückwärtige Anbauten überbaut. Das Plangebiet ist somit vollständig baulich genutzt bzw. versiegelt. Unbefestigte, begrünte Flächen bzw. Grünstrukturen sind nicht vorhanden.

Das Fehlen von begrünten Flächen bzw. von Grünstrukturen innerhalb des gesamten Baugebiets verstärkt die mit der Bebauung verbundenen Umweltauswirkungen (insb. auf das Stadtklima, hier intensiver innerstädtischer Überwärmungsbereich gemäß Landschaftsplan der Stadt Koblenz).

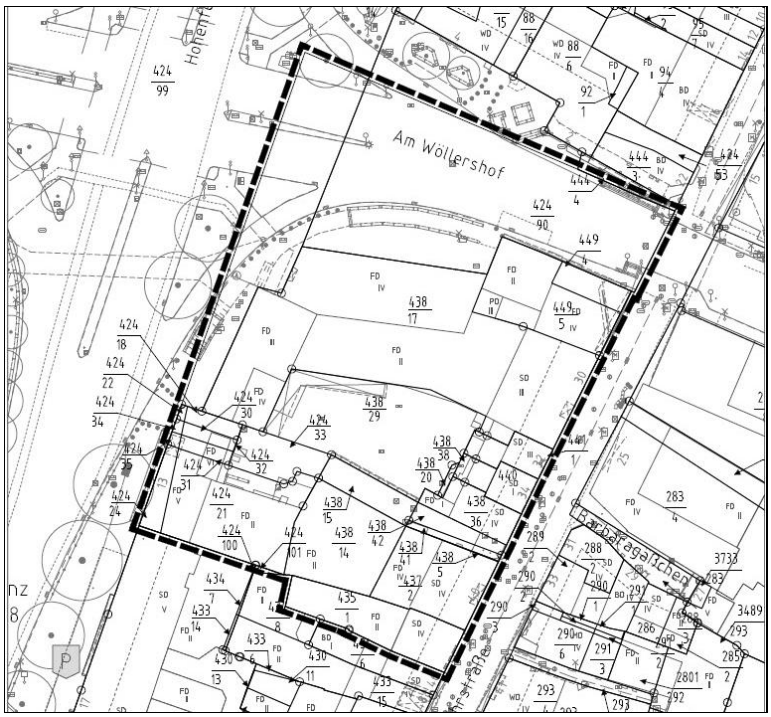


Abb. 2 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 51: „Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße", Änderung Nr. 17 im Stadtgebiet



Abb. 3 Schrägluftbildaufnahme Plangebiet (nicht eingenordet!)

3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,7 ha liegt in innerstädtischer Lage. Das Plangebiet ist vollständig baulich genutzt bzw. versiegelt. Unbefestigte, begrünte Flächen bzw. Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Entsprechend der bisherigen Festsetzung und der aktuellen Nutzung wird eine kerngebietstypische Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Planungsziel der Neubebauung ist die Wiedernutzbarmachung von – seit längerem – leerstehenden Flächen und die Nachverdichtung von mindergenutzten Flächen (Erhöhung des zulässigen Bauvolumens und deren Nutzflächen) als Maßnahme der Innenentwicklung im Geltungsbereich eines (zu ändernden) Bebauungsplans (§ 30 BauGB).

4. Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans

Die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 setzt unverändert ein Kerngebiet (gemäß § 7 BauNVO) fest. Um die bedeutende Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion der Innenstadt zu bewahren und zu stärken, werden nur Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Erdgeschoss des MK-Gebietes für zulässig erklärt. Bestimmte Arten der in einem Kerngebiet allgemein für zulässig erklärten Nutzungen werden für unzulässig erklärt, da diese Nutzungen nicht zur erforderlichen Aufwertung der 1a-Einzelhandelslage Fußgängerzone Löhrstraße (hier Leerstand) und der 1b-Einzelhandelslage Hohenfelder Straße beitragen und darüber hinaus sogenannte Trading-Down-Effekte mit negativen Auswirkungen in Form von Leerständen, geringerer Kundenfrequenz und Imageverlusten zu erwarten wären.

Die allgemein für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal etc. bzw. ausnahmsweise zulässigen Sonstigen Wohnungen werden darüber hinaus für unzulässig erklärt, wenn ein Abstand von 0,4 im Sinne von § 8 LBauO nicht eingehalten wird und eine Belichtung des Aufenthaltsraumes nur über Fenster dieser Außenwand erfolgt. Diese Festsetzung tritt nicht in Kraft, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der gutachterliche Nachweis erbracht wird, dass die Mindestanforderungen an die Tageslichtbeleuchtung von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN EN 17037: Tageslicht in Gebäuden; Deutsche Fassung EN 17037:2018 erfüllt werden.

Der Ausschluss der o.a. allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen unter den in den textlichen Festsetzungen definierten Bedingungen dient somit auch der planerischen Umweltvorsorge (gesunde Wohnverhältnisse).

Entsprechend der bisherigen Festsetzung und der aktuellen Nutzung wird eine kerngebietstypische Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Für den südlichen Plangebietsteil wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 festgesetzt. Für den städtebaulich besonders bedeutenden nördlichen Teil des Plangebiets wird abweichend von der in § 17 (1) BauNVO definierten Kerngebiet-GFZ-Obergrenze von 3,0 eine GFZ von 3,7 festgesetzt.

Die Zulässigkeit einer GFZ von 3,7 führt zweifelsohne zu einer erhöhten baulichen Dichte. Ausgleichende Umstände zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen liegen für Aufenthaltsräume dieser Nutzungen vor, die zu den

Straßen Hohenfelder Straße und Am Wöllershof orientiert sind, da aufgrund der großformatigen Verkehrsfreiflächen und den vorliegenden Abständen zu anderen Bauten ausreichende Belichtungsverhältnisse anzunehmen sind. Wesentlich bedeutender sind aber die im Rahmen des Bebauungsplans getroffen Maßnahmen zur Vermeidung von unzureichenden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Zu einen werden Wohnnutzungen im EG generell und ebenfalls bei Nichteinhaltung von definierten Abstandsflächen (s.o.) ausgeschlossen. Darüber hinaus wird eine Wohnnutzung nur als Ausnahme für zulässig erklärt. Zum anderen erfolgt eine höhengestaffelte Bebauung in den Bereichen, bei denen eine zu hohe städtebauliche Dichte mit den Belangen der angrenzenden Nutzung abzuwägen ist, hier im Bereich der "engeren" Löhrstraße" und im Hinblick auf die Belange der Bestandsbebauung und -nutzung, auch hinsichtlich der benachbarten östlichen Bebauung der Löhrstraße. Auch innerhalb des Blockinnenbereiches werden die zulässigen Bauhöhen durch die zulässig erklärten Vollgeschosse begrenzt, so dass ab ggf. dem 2., zumindest ab dem 3. Geschoss eine natürliche und ausreichende Belichtung von zum Innenhof orientierten Räumen, z.B. Büroarbeitsplätzen, ermöglicht wird.

Als ausgleichende Maßnahme wurde auch eine großflächige extensive, z.T. als „einfach intensive“ Dachbegrünung auf 80% der festgesetzten Gesamtflachdachfläche, mit Ausnahme von Dachterrassen, festgesetzt. Hierbei wird örtlich eine Dachbegrünung von großen Teilen des Gemeinschaftshofes zwingend festgesetzt. Die hiermit verbundenen Wohlfahrtswirkungen (Staub- u. Schadstofffilterung der Luft, Minderung der Versiegelungs- / Aufheizungseffekte, Biotopfunktion, Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung etc.) sowie visuell (Ausblick auf eine grüne Dachlandschaft) dienen nicht nur den o.a. gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, sondern vermeiden auch die ansonsten durch eine zu hohe bauliche Dichte zu befürchtenden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Auch werden mit der Dachbegrünung attraktive Freiflächenbereiche geschaffen, die z.B. im Rahmen des Investorenvorhabens in Verbindung mit Dachterrassen auch durch Mitarbeiter und Gäste genutzt werden sollen. Von einer als Ersatzmaßnahme anrechenbaren Fassadenbegrünung sind vergleichbare Wohlfahrtseffekte zu erwarten.

Darüber hinaus denkbare ausgleichende Maßnahmen (z.B. Baumanpflanzungen) können im Geltungsbereich des B-Plans bzw. in dessen Umfeld aufgrund der nicht vorhandenen Flächenverfügbarkeit und der bestehenden und weiterhin geplanten Unterbauung nicht vorgesehen werden.

Als aktive Schallschutzmaßnahme zur Minderung der Schallemissionen seitens der Tiefgaragenrampe wurden die Maßnahme "Teilüberdachung des Innenhofbereiches bzw. des Gemeinschaftshofes" sowie die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang dieser Rampe in der Planurkunde im nördlichen Kerngebietsbereich zwingend festgesetzt. Die geforderte Ausführung bzw. das Schalldämmmaß der Lärmschutzwand *"dichte Ausführung R'w > 25 dB"* wird in den textlichen Festsetzungen umgesetzt.

Zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erfolgen weiterhin entsprechende textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz, hier in Form von "Festlegung der maßgeblichen Außenlärmpegel für die Dimensionierung

der erforderlichen Bausubstanz nach DIN 4109" gemäß der schalltechnischen Untersuchung.

Zur Beachtung von Artenschutzbelangen wird in den textlichen Festsetzungen der Einbau von Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse, Vögel) ausdrücklich bei Neubaumaßnahmen, die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln bei der Freiflächenbeleuchtung empfohlen. Weitere Hinweise erfolgen zur Vermeidung von "Vogelschlag".

Unbelastete und nicht unterbaute Flächen von Stellplätzen und Wegen etc. sollten mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster, wassergebundener Decke oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen hergestellt werden. Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Die Fläche des westlichen Plangebietes überschneidet sich mit der Fläche eines Altstandortes. Dieser ist im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz kartiert mit der Bezeichnung: “ehem. Eigenverbrauchstankstelle der Fa. Oertel und Fuchs, Koblenz, Fischelstraße 16A“ und der Registriernummer 111 00 000 - 5279. Entsprechende Hinweise zur Beachtung im Rahmen der Bauausführung wurden in den textlichen Festsetzungen gegeben.

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

5. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, Methodik, Quellen sowie Schutzgebiete (BNatSchG) und Schutzausweisungen

Die Ziele des Umweltschutzes als Umschreibung der jeweils zu beachtenden Belange wurden insbesondere den übergeordneten Planungen, einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sowie den sonstigen Vorschriften und Regelwerken entnommen. Die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange werden im vorliegenden Umweltbericht gemäß Anlage 1 BauGB dargelegt. Bei den zu untersuchenden und zu bewertenden Umweltbelangen sind im Rahmen der Umweltprüfung folgende Fachgesetze zu beachten:

Tab. 1 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes für die zu untersuchenden Schutzgüter und deren Berücksichtigung

Schutzgut	fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes
Mensch / Gesundheit	– Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inklusive Verordnungen – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
Berücksichtigung	– Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung – Erstellung einer Verschattungsstudie – s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans
Pflanzen und Tiere/ biologische Vielfalt	– Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) im Hinblick auf streng geschützte Arten – Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG RLP)
Berücksichtigung	– Durchführung von Artenerhebungen (Fledermäuse und Vögel) – s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans
Boden	– Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) – Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG RLP)
Berücksichtigung	– s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans
Fläche	– Baugesetzbuch (BauGB)
Berücksichtigung	– Der Vorrang der Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von zusätzlichen Außenbereichsflächen, das Gebot zur vorrangigen Widernutzbarmachung von Flächen sowie von Nachverdichtungspotenzialen wird gemäß § 1a BauGB beachtet. – s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans
Wasser	– Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – Landeswassergesetz (LWG RLP)
Berücksichtigung	– Keine Versickerung und Einleitung in einen Vorfluter gemäß WHG möglich. Ordnungsgemäße Entsorgung über die kommunale Entwässerungskanalisation. Retentionsraumschaffung d. Dachbegrünung, Hinweise zu wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung und Brauchwassernutzung – s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans
Klima / Luft	– Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) – Landesklimaschutzgesetz (LKSG RLP) – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)
Berücksichtigung	– Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung – Erstellung eines Verschattungs- und Lokalklimatischen Gutachtens – s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans
Landschaft	– Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG RLP)
Berücksichtigung	– Hier nicht einschlägig bzw. relevant
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	– Denkmalschutzgesetz (DSchG RLP)
Berücksichtigung	– Hier nicht einschlägig bzw. relevant

"Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen."[1]

Der Umfang und Detaillierungsgrad der durchgeführten Umweltprüfung entspricht somit der Aufgabenstellung des B-Plans / dem hier verfolgten Planungsvorhaben und den örtlichen Verhältnissen.

Die Ermittlung der Belange und die Bewertung der planungsbedingten Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ auf Basis von gutachterlichen Erfahrungswerten und den örtlichen Begehungen. Die Wirkfaktoren der vorliegenden Planänderungen sowie deren potenzielle Auswirkungen sind aber generell bekannt bzw. hinreichend abschätzbar. Die Datenbasis ist somit für das Bauleitplanverfahren als aktuell und insgesamt als ausreichend zu beurteilen.

Schutzgebiete (BNatSchG) und Schutzausweisungen
(Schutzgebiete gem. §§ 7, 23 – 30, 32 BNatSchG und §§ 51, 53, 76 WHG)

Gebietskategorie Gebiete vorhanden	**Gebiete vorhanden**	
	ja	**nein**
Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG		**X**
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		**X**
Nationalparke, Nationale Naturmonumente gem. § 24 BNatSchG		**X**
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		**X**
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG		**X**
Naturparke gem. § 27 BNatSchG		**X**
Naturdenkmäler gem. § 28 BNatSchG x		**X**
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		**X**
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		**X**
Biotopkataster RLP		**X**
Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG		**X**
Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 WHG		**X**
Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG		**X**

Tab. 2 Prüfung des Vorhandenseins von Schutzgebieten gem. BNatSchG und WHG im Geltungsbereich

[1] Auszug § 2 (4) BauGB

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bzgl. Schutzgebiete (BNatSchG) und Schutzausweisungen:

Hier kein Erfordernis, da keine Schutzgebiete (BNatSchG) und Schutzausweisungen vorliegen.

6. Darstellung der in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)
Das Plangebiet wird hier vom Plansymbol Oberzentrum überlagert. Der umgebende Bereich ist als "Siedlungsfläche Wohnen", z.T. als "Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe" in der Plankarte des regionalen Raumordnungsplans gekennzeichnet. Die Stadt Koblenz befindet sich in einem hoch verdichteten Bereich und wird innerhalb der Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung als Oberzentrum und Schwerpunktraum eingestuft. Im thermisch stark belasteten Raum Koblenz soll gemäß Punkt 2.1.3.3 „Klima und Reinhaltung der Luft“ des RROP 2017, hier Grundsatz G74, auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen u.a. „Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden.“[2]

Im Plangebiet ist zudem ein Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion ausgewiesen. In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion nach Grundsatz G 74 zu Kapitel 2.1.3.3 „Klima und Reinhaltung der Luft“ des RROP sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,
- für Siedlungsvorhaben klimaökologischer 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.

Dem Grundsatz ist Rechnung zu tragen, indem dazu entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden und den Untersuchungsergebnissen in der weiteren Planung Rechnung getragen wird.

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes aus den Fachplänen:
Es wurden entsprechende Untersuchungen (s. Grundlagen: Verschattungs- und Lokalklimatisches Gutachten) durchgeführt und in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt, s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans.

[2] Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald, 2017, S. 41

Landschaftsplan 2007
Der Landschaftsplan der Stadt Koblenz stellt die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Folgende Themenkarten wurden ausgewertet:

- **Karte 1** des Landschaftsplanes Koblenz „Bestand Biotoptypen“, Darstellung der Bestandssituation: Kerngebiet, Innenstadt, inkl. innerstädtische Plätze (S 31)
- **Karte 6** „Pflanzen und Tiere, Schützenswerte Biotope/ Biotopkomplexe und faunistische Funktionsbeziehungen“: keine Eintragung im Bereich des Geltungsbereiches
- **Karte 9** „Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen“: Lage im Kernbereich UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal
- **Karte 8** „Raumbezogene landespflegerische Entwicklungsziele“ für die Innenstadt: Erhalt von alten Baumbeständen und vorhandenen Grün- und Freiflächen, Erhalt und Entwicklung von Strukturen/ Nischen für gebäudebewohnende Tierarten, Optimierung vorhandener Grünstrukturen, Erhöhung der Durchgrünung, Verbesserung des Innenstadtklimas durch Reduzierung der Versiegelung, Vernetzung der erholungswirksamen Flächen

Berücksichtigung der Ziele des Landschaftsplanes:
Die den Planungs- und Vorhabenzielen nicht widersprechenden landespflegerischen Entwicklungsziele wurden berücksichtigt (Erhöhung der Durchgrünung u. Verbesserung des Innenstadtklimas, hier durch Dach- und Fassadenbegrünung), s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans.

7. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Vermeidung und Minderung von Lärm-Emissionen sind planungsbedingt im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung behandelt und deren Maßnahmenempfehlungen im Rahmen von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen umfassend gewürdigt worden, s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans.

Der ordnungsgemäße Umgang mit den im Plangebiet anfallenden (Haushalts- bzw. hoteltypischen) Abfällen und Abwässern kann vorausgesetzt werden, unterliegt der Gewerbeaufsicht und ist hier nicht umweltrelevant.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien soll gemäß Investorenangaben durch Heizung mittels Wärmepumpe und durch eine Förderung der Elektromobilität (hier Ladestationen in der geplanten Tiefgarage) verfolgt werden. Diese Maßnahmen dienen auch zur Vermeidung von Schadstoffemissionen.

8. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen ergeben sich durch die temporäre Anlage von Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen und durch den Baubetrieb (insb. Lärm, Staub, Erschütterungen). Aufgrund der vollständigen Versiegelung, baulichen Inanspruchnahme des Plangebiets sind erhebliche baubedingte Eingriffe in Boden/ Wasser bei sachgemäßer Bauausführung nicht zu erwarten. Die Auswirkungen sind temporär und beschränken sich auf das Baufeld. Baustelleneinrichtungsflächen werden ebenfalls auf bereits versiegelten Flächen eingerichtet. Die Andienung von Baustellen erfolgt über vorhandene Straßen. Bei Beachtung der gesetzlichen Vorgaben (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) und bei Durchführung von geeigneten Maßnahmen zur Staubvermeidung oder -reduzierung werden erhebliche Beeinträchtigungen nicht erwartet.

Anlagebedingte Eingriffe
Im Vergleich zum Status quo erfolgen keine zusätzlichen und erheblichen anlagenbedingten Eingriffe (z.B. Mehrversiegelung).

Betriebsbedingte Eingriffe
Betriebsbedingte Eingriffe bzw. Auswirkungen (hier Lärmemissionen) entstehen durch die vorhabenbezogenen MIV-Verkehre und gebäudetechnischen Anlagen. Die Vermeidung und Minderung von Lärm-Emissionen sind planungsbedingt im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung behandelt und deren Maßnahmenempfehlungen im Rahmen von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen umfassend gewürdigt worden, s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans.

9. Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden

9.1 Schutzgut Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit

Für das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktion als auch die Schadstoff- und Lärmbelastung relevant. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stehen nachfolgend im Fokus der Betrachtung "Schutzgut Mensch / Gesundheit". Erholungs- und Freizeitfunktionen des Plangebiets und dessen Umfeld werden hingegen innerhalb des Gliederungspunktes "Schutzgut Landschaft" als eigenständiger Aspekt behandelt.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,7 ha liegt in innerstädtischer Lage an einem zentralen Einfahrtsbereich und Verkehrsknotenpunkt (Hohenfelder Straße – Am Wöllershof) der Innenstadt. Im Westen des Plangebiets verläuft dementsprechend die Hohenfelder Straße, im Norden die Straße Am Wöllershof und im Osten die Löhrstraße (Fußgängerzone). Positive Wohnumfeldfaktoren fehlen im Plangebiet und im direkten Planumfeld. Die Wohnfunktion ist im Plangebiet selbst aufgrund der Verkehrsvorbelastung der umgebenden Straßen und der fehlenden Durchgrünung als **„gering“** (gegenwärtige Leistungsfähigkeit) [3] zu bewerten.

[3] Erläuterungen zur Bewertung: siehe Anlage 1

9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Der Geltungsbereich ist aktuell Teil der Innenstadtlage der Stadt Koblenz und ist vollständig überbaut mit Gebäuden / größeren Geschäftshäusern / Blockbebauung und versiegelten Parkraumflächen. Biotoptypen gemäß den Erfassungseinheiten des OSIRIS-Kartierschlüssels für Rheinland-Pfalz sind nicht vorhanden. Eine Bewertung der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit entfällt daher bzw. der Bereich hat eine **geringe Bedeutung** bzgl. der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Biotoptypen und somit auch hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt und Artenschutz, s. auch folgend.

Im Rahmen des Neubauvorhabens ist der Abriss mehrerer ehemals als Geschäftshäuser genutzter und derzeit leerstehender Gebäude im Winter 2020/ 2021 geplant. Vorbereitende Arbeiten (z. B. Entkernung einzelner Gebäudeteile) sollen bereits vorher stattfinden. Die Sweco GmbH wurde beauftragt, diese Gebäude unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu untersuchen.

Am 17.01.2020 wurden die o.a. Gebäude mittels Taschenlampe, Fernglas und Endoskop auf anwesende gebäudebewohnende Fledermausarten sowie deren Lebensstättenpotenzial (nicht besetzter, aber geeigneter Quartierraum) untersucht. Analog wurde das Potenzial an Fortpflanzungsstätten gebäude- bzw. nischenbrütender Vogelarten abgeschätzt. Dazu wurden die Innen- und Kellerräume der Gebäude auf Einflug- und Einschlupfmöglichkeiten überprüft sowie die Außenfassaden auf potenzielle Lebensstätten durch Ausleuchten von Nischen und Absuchen von Spalten untersucht. In den Innen- und Kellerräumen konnten keine geeigneten Lebensstätten für Fledermäuse oder andere planungsrelevante Arten vorgefunden werden. Im Rahmen dieser Potenzialeinschätzung konnte eine Eignung der Dachverblendungen, insbesondere an den Gebäuden Richtung Löhrstraße/ Ecke am Wöllershof, als potenzielle Brutplätze für Mauersegler nicht ausgeschlossen werden, weshalb weiterführende Untersuchungen (Ein-/Ausflugkontrolle) zur Hauptbrutzeit der Vogelart durchgeführt wurden.

Am 24.06. und 30.06.2020 wurden diese Untersuchungen durchgeführt. Bei der Ein-/Anflugkontrolle der leerstehenden Geschäftsgebäude in Koblenz, Löhrstraße 28-30, konnten keine Brutnachweise von Mauerseglern erbracht werden. Auch konnten keine Nutzungsspuren (Kot, Nistmaterial) nachgewiesen werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Mauerseglern kann demnach ausgeschlossen werden. Es werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG für die Art durch das geplante Vorhaben ausgelöst.

9.3 Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich befinden sich keine natürlich anstehenden Böden, die Fläche ist überbaut und versiegelt. Die Fläche des westlichen Plangebietes überschneidet sich mit der Fläche eines Altstandortes. Dieser ist im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz kartiert mit der Bezeichnung: “ehem. Eigenverbrauchstankstelle der Fa. Oertel und Fuchs, Koblenz, Fischelstraße 16A“ und der Registriernummer 111 00 000 - 5279. Für den Altstandort besteht der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (altlastverdächtige Fläche i. S. v. § 2 Abs. 6 BBodSchG). Da „nur“ ein

Abriss des Gebäudebestandes bis Oberkante Kellerbodenplatte unter Beibehaltung der Kelleraußenwände (hier im Randbereich des Altstandortes) erfolgen soll, werden die Bodenfunktionen, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und die Belange des Umweltschutzes voraussichtlich nicht nachteilig verändert. Auch erfolgt planungsrechtlich keine Nutzungsänderung im Vergleich zum Status quo.

Dem Plangebiet wird bzgl. der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit eine **"geringe"** (bzw. keine) Bedeutung bzgl. des Schutzgutes Boden zugemessen. Es ist Teil einer zu 100% versiegelten Innenstadtlage.

9.4 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche beinhaltet den Flächenverbrauch bzw. die Flächeninanspruchnahme insbesondere durch Bebauung und Versiegelung. Laut § 1a Absatz 2 des BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z.B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen vorgenommen werden. Im vorliegenden Geltungsbereich erfolgt die Planung der neuen Bebauung auf bereits bebauten und versiegelten Flächen, ein Flächenverbrauch entsteht nicht. Da mit der Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung und mit einer Nachverdichtung und einer Leerstandsbeseitigung verbunden ist, wird die gegenwärtigen Leistungsfähigkeit mit **"mittel – hoch"** bewertet.

9.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet ist Teil der Grundwasserlandschaft "Quartäre und pliozäne Sedimente", die wie folgt charakterisiert ist: Die Grundwasserüberdeckung ist ungünstig, die Grundwasserneubildung beträgt 95 mm/a.[4] Da der direkte Geltungsbereich jedoch zu 100% überbaut und versiegelt ist und somit keine Grundwasserneubildungsrate aufweist, wird ihm bzgl. der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit eine **"geringe"** (bzw. keine) Bedeutung zugemessen.

9.6 Schutzgut Klima / Luft

Der Großraum Rheinland-Pfalz liegt im Übergangsbereich zwischen dem ozeanisch geprägten Klima im Westen und dem Kontinentalklima Osteuropas. Das B-Plangebiet mit naturräumlicher Lage innerhalb des Mittelrheinischen Beckens ist durch die folgenden klimatisch wirksamen Faktoren gekennzeichnet:

- jährliche Durchschnittstemperatur von 10,8°C
- jährliche Niederschlagsmenge von 674 mm
- vorherrschende Westwinde
- Kältester Monat ist mit einer Temperatur von 2,7°C der Januar
- wärmster Monat der Juli mit einem Schnitt von 19,5°C
- Hitzerekord bei 39,4°C

[4] geoexplorer-wasser.rlp.de

In unmittelbarer Nähe des B-Plans Nr. 51 Ä 17 befindet sich direkt an der Hohenfelder Straße die Luftqualitätsmessstelle des Landesamtes für Umwelt. Diese misst unter anderem auch Feinstaub im Umfeld eines sehr stark frequentierten Verkehrsknotenpunkts.

Das Plangebiet ist gemäß RROP Mittelrhein-Westerwald als 2017 Vorbehaltsgebiet Besondere Klimafunktion ausgewiesen. In den Vorbehaltsgebieten Besondere Klimafunktion nach Grundsatz G 74 zu Kapitel 2.1.3.3 „Klima und Reinhaltung der Luft“ des RROP sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,
- für Siedlungsvorhaben klimaökologischer 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.

Dem Grundsatz ist Rechnung zu tragen, indem dazu entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden und den Untersuchungsergebnissen in der weiteren Planung Rechnung getragen wird.

Im Folgenden werden die zentralen Aussagen des „Verschattungs- und Lokalklimatischen Gutachtens“ [5] (s. Grundlagen der Planbegründung) zur Klimathematik wiedergegen. Auf eine Wiedergabe der zitierten Abbildungen wird an dieser Stelle verzichtet.

„2 LOKALES KLIMA IM UNTERSUCHUNGSRAUM

„Das Plangebiet befindet sich in der Koblenzer Innenstadt. Die lokalen klimatischen Eigenheiten des Standortklimas lassen sich auf der Grundlage der Klimaanalyse „Stadtklimauntersuchung Koblenz“ (SPACETEC, 1997) charakterisieren. Hier wird darauf hingewiesen, dass in der Koblenzer Innenstadt aufgrund der Tallage und der dichten Bebauung der horizontale und vertikale Luftaustausch stark eingeschränkt ist. In Verbindung mit einer hohen Wärmebelastung in der warmen Jahreszeit und häufiger Nebelbildung in der kühlen Jahreshälfte führt dies nachts in den baulich stark verdichteten Innenstadtbereichen zu deutlich erhöhten Temperaturen gegenüber dem Umland von Koblenz. Neben diesem sogenannten Wärmeinseleffekt, der besonders bei sommerlichen Hitzeperioden ausgeprägt ist, können bei Hochdruckwetterlagen im Winter länger andauernde Inversionswetterlagen auftreten, die mit hohen Schadstoffkonzentrationen einhergehen. Für das Umfeld des Plangebiets werden daher in der Stadtklimauntersuchung Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Situation empfohlen (SPACETEC, 1997).

Da in der näheren Umgebung des Plangebietes keine langjährige Wetterstation vorhanden ist, die die dortigen klimatischen Verhältnisse repräsentieren könnte, wurden landesweite Raster-Datensätze aus dem Klimadaten-Center (CDC) des Deutschen Wetterdienstes

[5] Bebauungsplan Nr. 51 „Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“ Neubauprojekt in Koblenz – Verschattungs- und Lokalklimatisches Gutachten; Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH, Dorsten, August 2020

(DWD) herangezogen. Diese Daten wurden unter Berücksichtigung der langjährigen Klimatologie aus Messungen der DWD-Stationen und qualitativ gleichgestellten Partnernetzstationen in Deutschland abgeleitet.

Aus diesen Daten, die sich auf die zeitliche Periode 1981 bis 2010 beziehen, haben wir die Jahresmittelwerte der relevanten meteorologischen Größen Lufttemperatur, Windgeschwindigkeit und Niederschlag für das Plangebiet ausgewertet.

Die durchschnittliche Lufttemperatur im Untersuchungsraum beträgt hier 10.9°C. Die mittlere Anzahl von Hitzetagen (Tmax ≥ 30,0°C) und Sommertagen (Tmax ≥ 25,0°C) beträgt 13 bzw. 53 Tage. Diese Kennzahlen weisen die Koblenzer Innenstadt als thermisch hoch belasteten Bereich aus.

Die durchschnittliche jährliche Niederschlagssumme im selben Bezugszeitraum wird mit 642 mm angegeben. Dieser Wert liegt deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von ca. 819 mm für den zeitlichen Bezugsraum 1981 bis 2010 (DWD, 2020).

Die Abb. 2.1 repräsentiert die übergeordneten Windverhältnisse am Standort. Sie veranschaulicht, dass die mittleren Windgeschwindigkeiten in der Koblenzer Innenstadt aufgrund der hohen Rauigkeit und der topographischen Lage mit 2.0 m/s bis 2.5 m/s und teilweise unter 2 m/s am geringsten sind. Mit mehr als 3.0 m/s treten die höchsten Windgeschwindigkeiten südwestlich des Stadtgebietes in Karthause im Bereich von höher gelegen Freiflächen auf. Für das Plangebiet liegt die Windgeschwindigkeit im Jahresmittel bei ca. 2.2 m/s.

(…).

Im Umfeld des Bauvorhabens überwiegen Klimatope (Gewerbe, Stadt, Innenstadt), die aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ungünstige bioklimatische Eigenschaften aufweisen.

Das Gebiet des Plangebietes und dessen Umfeld sind aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades dem Innenstadtklimatop zuzuordnen. Das Innenstadtklima ist vor allem durch eine hohe Bebauungsdichte, einen geringen Grünflächenanteil sowie einen sehr hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Hier treten starke Wärmeinseleffekte auf, die durch die Wärmespeicherfähigkeit der städtischen Oberflächen und die starken Windfeldveränderungen entstehen (VDI 3787 Blatt 1, 2014). Somit liegen hier sehr ungünstige humanbiometeorologische Verhältnisse vor.

Die Mosel nördlich des Plangebietes wird dem Gewässerklima zugeordnet, welches mit gedämpften Schwankungen der Lufttemperatur einhergeht. Die geringe Rauigkeit und die Breite der Mosel bewirken gute Ventilationsbedingungen und führen zu der Ausbildung einer stark ausgeprägten Luftleitbahn (siehe Abb. 2.2).

Der Klimafunktionskarte ist zu entnehmen, dass das Plangebiet als intensiver innerstädtischer Überwärmungsbereich (Ü+) ausgewiesen wird. Hier herrschen hohe Temperaturen, eine geringe Abkühlungsrate in der Nacht und ein geringer Luftaustausch vor. Daher ist dieser Teil bioklimatisch stark belastend (SPACETEC, 1997). Der Bereich zwischen der B49 und der Hohenfelder Straße wird als Wärmeinsel gekennzeichnet, die teilweise bis in das Plangebiet vordringt. Südlich und südwestlich der Planung fungieren der Friedrich-Ebert-Ring und die beiden nach Norden verlaufenden Bahntrassen als Ventilationsbahnen von lokaler Bedeutung.

Das Plangebiet ist entsprechen den o.a. Aussagen Teil einer zu 100% versiegelten Innenstadtlage, trägt weder zur Frischlufterzeugung noch zur Kaltluftentstehung bei, ist vielmehr Teil einer innerstädtischen Wärmeinsel und durch verkehrsbedingte Emissionen erheblich vorbelastet.

Dem Plangebiet wird bzgl. der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit eine **"geringe"** (bzw. keine) Bedeutung bzgl. des Schutzgutes Klima / Lufthygiene zugemessen.

9.7 Schutzgut Ortsbild / Erholung

Das relativ kleinräumige Plangebiet (0,7 ha) besitzt aufgrund der Innenstadtlage (hier ohne Erholungsinfrastruktureinrichtungen und ohne attraktive Landschaftselemente) und der direkt angrenzenden Straßen i.V. mit deren Vorbelastung für die Erholungsfunktion keine Bedeutung. Die Bedeutung (gegenwärtige Leistungsfähigkeit) des Plangebiets ist hinsichtlich der Erholungseignung mit „**gering**“ zu bewerten.

Bzgl. des Stadtbildes ist hier ein Baublock vorliegend. Dessen Blockrandbebauung ist in der Regel durch eine Bebauung durch Geschäfts- und Bürogebäude mit vier bis fünf Vollgeschossen geprägt. Teilbereiche weisen aber nur ein Vollgeschoss (Löhrstraße Nr. 30) bzw. zwei und drei Vollgeschosse (hier Kreuzungsbereich Hohenfelder Straße – Am Wöllershof) auf. Auch die Dachlandschaft ist im Plangebiet heterogen. Die Bedeutung (gegenwärtige Leistungsfähigkeit) des Ortsbildes ist aufgrund der städtebaulichen Inhomogenität und architektonischen und gestalterischen Defiziten (z.T. auch im öffentlichem Raum) mit **„gering – mittel“** zu bewerten. Aufgrund der Blockendlage dieses Plangebiets und der mit der Verkehrslage verbundenen städtebaulichen und wirtschaftlichen Bedeutung als bedeutender Eingangsbereich für die Innenstadt und aufgrund der hohen Besucherfrequenz der Fußgängerzone "Löhrstraße" besitzt dieser Bereich aber eine **potenziell "hohe" Bedeutung.**

9.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere frühgeschichtliche Fundstellen bekannt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Verlauf einer römischen Fernstraße (Ausfallstraße aus dem römischen Vicus). Entlang dieser Straße wurden in der Vergangenheit zahlreiche römische Grabanlagen aufgedeckt. Entsprechend können bei Erdarbeiten mit hoher Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde auftreten. Da „nur“ ein Abriss des Gebäudebestandes bis Oberkante Deckenplatte Kellergeschoss ohne umfangreiche Erdarbeiten erfolgen soll, werden archäologischen Belange planungsbedingt und vorhabenbedingt voraussichtlich nicht betroffen.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet noch im Kernbereich des UNESCO-Welterbes Oberes Mittelrheintal. Aufgrund der innerstädtischen Lage, der bisherigen Bestandsbebauung, den geplanten bzw. zulässigen Bauhöhen und des im Umfeld vorhandenen und zum Teil wesentlich höheren Gebäudebestandes werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Weltkulturerbe erwartet.

Der Planbereich besitz somit eine **potenziell "hohe bis sehr hohe" Bedeutung**
Es liegen bisher keine weiteren Hinweise auf schützenswerte Kultur- und sonstige Sachgüter vor.

9.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind die vielfältigen Beziehungen zwischen den o.a. Schutzgütern Menschen, Tieren, Pflanzen, Wasser, Fläche / Boden, Luft, Klima und Landschaft. Unter dem Begriff Wechselwirkungen soll eine medienübergreifende Betrachtung der o.a. Schutzgüter erfolgen und eine Verlagerung der Belastung von einem Umweltfaktor auf den anderen ausgeschlossen werden (bereichsübergreifender, intermedialer Ansatz). Diese Gesamtschau möglicher Konfliktbeziehungen zwischen der Planänderung und der Auswirkungen auf Mensch und Umwelt erfolgt in der folgenden Prognose.

10. Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

10.1 Schutzgut Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit

Gemäß der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung[6] sind in Bezug auf das geplante Hotel-, Büro-, und Einzelhandelsgebäude mit Tiefgarage und Anlieferungen, bei Einhaltung der im Gutachten genannten Empfehlungen und Maßnahmen, keine unzulässigen Geräuschimmissionen im Sinne der TA-Lärm zur Tages- und Nachtzeit an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung zu erwarten.

Zum anderen wurden im Rahmen eines „Verschattungs- und Lokalklimatischen Gutachtens“[7] die Auswirkung des planerisch vorbereiteten Bauvorhabens im Hinblick auf die Besonnung der Fassaden der Bestandsbebauung im Umfeld der geplanten Bebauung analysiert und bewertet und die klimatischen Auswirkungen abgeschätzt.

Aus den Ergebnissen der 3D-Analysen der Besonnungsdauer dieses Gutachtens wurden folgende Rückschlüsse abgeleitet:

- *Da das Sichtfeld aufgrund der dichten Bestandsbebauung bereits stark eingeschränkt ist, beschränken sich signifikante Verminderungen der Sonnenscheindauer bzw. der Besonnungsqualität auf wenige, relativ engbegrenzte Bereiche.*
- *Erwartungsgemäß nehmen die Verschattungseffekte mit zunehmender Höhe ab, so dass in den oberen Geschossebenen in der Regel deutlich längere Besonnungsdauern erreicht werden als im EG und 1.OG.*
- *Verschattungswirkungen in der Löhrstraße gelegenen Bestandsbebauung werden bereits bis zum 2.OG im Analysefall durch die Nachbarbebauung verursacht. Wie bereits erwähnt, werden aufgrund der dichten Blockrandbebauung die Anforderungen der DIN EN 17037 nicht erfüllt. Durch die Planung wird in der Löhrstraße 23 das 3.OG zusätzlich verschattet (vgl. Abb. A1 und A2). Da hier keine Wohnnutzung vorliegt, sind diese Sonnenscheinminderungen nicht beurteilungsrelevant.*
- *Die Gebäude in der Löhrstraße 22 und in der Pfuhlgasse 28 werden durch die Planung in den oberen Bereichen zusätzlich verschattet (vgl. Abb. A2). Da hier ebenfalls keine*

6 Gutachten zu einer schalltechnischen Untersuchung für das Neubauprojekt Canto in 56068 Koblenz", Schalltechnischer Ingenieurbüro Pies, Boppard-Buchholz, 12.08.2020

7 Bebauungsplan Nr. 51, Änderung Nr. 17 „Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“ Neubauprojekt in Koblenz – Verschattungs- und Lokalklimatisches Gutachten; Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH, Dorsten, August 2020

Wohnnutzung vorliegt und die Fassaden keine Fenster aufweisen, sind diese zusätzlichen Verschattungswirkungen nicht beurteilungsrelevant.

- *• Die Fassaden im Innenhof der Bebauung in der Löhrstaße 32-38 sind bereits im Analysefall unzureichend besonnt, sodass hier die Mindestbesonnungsdauer von 1.5 Stunden nicht erfüllt wird (vgl. Abb. A1 und A2). Durch die Planung ist keine Verschlechterung der Besonnungsdauer zu erwarten.*

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass an das Plangebiet Stadtbezirke angrenzen, die überwiegend eine klassische Blockrandbebauung aufweisen. Typisch für diese Art der Bebauung sind die geschlossene Bauweise (Häuserblocks) mit versiegelten bzw. partiell bebauten Innenräumen. (vgl. Abb. 5.1).“

Anhand der vorliegenden Ergebnisse bzgl. potenziellen planungsbedingten Beeinträchtigungen hinsichtlich Besonnungsdauer, Verschattungseffekte und klimatische Auswirkungen auf die Belange der hier relevanten, dauerhaften Wohnnutzung sind planungsbedingt durch das höhere Bauvolumen bzw. einer höheren Baudichte keine erheblichen Auswirkungen zu erkennen.

voraussichtlich keine Erheblichkeit

10.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Es entsteht kein Verlust von Grünstrukturen. Es erfolgt dagegen eine Umsetzung von großflächigen Dach- und Fassadenbegrünungen mit Biotopfunktionen. Das Vorhandensein von Fledermaus-Zwischenquartieren kann aber nicht sicher ausgeschlossen werden. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bzgl. Fledermäusen (Tötung von Tieren während der Bauphase) zu vermeiden, wird eine ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Person bei Abrissarbeiten empfohlen. Somit verbleibt planungsbedingt keine artenschutzrechtliche Betroffenheit:

voraussichtlich keine Erheblichkeit /
Biotopfunktion für niedrigwüchsige Pflanzen u. flugfähige Tierarten

10.3 Schutzgut Fläche / Boden und Wasser

Der Geltungsbereich ist derzeit vollständig bebaut und versiegelt, daher können keine zusätzlichen Eingriffe durch Neuversiegelung entstehen. Durch die großflächig festgesetzten Dachbegrünungsmaßnahmen erfolgt eine Rückhaltung und Filterung des Oberflächenwassers, eine Teilverdunstung vor Ort und eine verlangsamte / reduzierte Ableitung in die Regenwasserkanalisation / Vorfluter. Eine neue Flächeninanspruchnahme findet nicht statt. Durch die Erhöhung des Bauvolumens (erhöhte bauliche Dichte, Maßnahme der Innenentwicklung) in einem bereits überbauten Bereich wird indirekt eine Flächeninanspruchnahme im unbebauten Außenbereich verringert:

keine Erheblichkeit / Verbesserung Wasserfunktion /
verbesserte Ausnutzung von bereits vorbelasteten Bereichen

10.4 Schutzgut Klima

Da das Plangebiet schon heute Teil einer innerstädtischen „Wärmeinsel“ ist, entsteht keine zusätzliche Beeinträchtigung s. folgende gutachterliche Bewertung:

„Nach der Realisierung des Bauvorhabens entstehen aufgrund der bereits gegenwärtig stark verdichteten Bebauung und des hohen Versiegelungsgrades keine zusätzlichen klimatischen Beeinträchtigungen. Die in Abb. 2.2 gekennzeichnete Wärmeinsel wird sich durch die Planung nicht vergrößern. Vielmehr wird durch die festgesetzte Dachbegrünung eine lokale Minderung der Aufheizungseffekte (Verdunstungskühlung) eintreten sowie eine Staub- und Schadstofffilterung der Luft bewirkt. Zusätzliche Verbesserungen des Lokalklimas können durch die in Kapitel 6 beschriebenen Planungsempfehlungen erzielt werden.“[8]

Die Planungsempfehlungen hinsichtlich Begrünung der Dachflächen und der Fassaden wurden bereits im bisherigen Verfahren berücksichtigt. Durch die festgesetzte extensive und z.T. intensive Dachbegrünung und einer alternativen Fassadenbegrünung erfolgt eine Minderung der Aufheizungseffekte (Verdunstungskühlung) und somit werden die Lufterwärmung und die Wärmespeicherung in den Bauteilen gemindert. Dies wirkt sich ganztägig positiv auf die Wärmebelastung im Außenbereich aus und verbessert den thermischen Komfort im Inneren der Gebäude. Weiterhin besitzen diese Begrünungsmaßnahmen eine Staub- und Schadstofffilterung hinsichtlich der Lufthygiene.

keine Erheblichkeit /
/ Verbesserung mikroklimatische u. lufthygienische Bedingungen

10.5 Schutzgut Ortsbild

Aufgrund städtebaulichen und wirtschaftlichen Bedeutung des Plangebiets als bedeutender Eingangsbereich für die Innenstadt wird planerisch eine architektonisch und städtebaulich prägende Dominante verfolgt. Als städtebauliche Dominante wird hier ein das Planumfeld überragender und durch ein entsprechendes Bauvolumen hervorstechender Baukörper vorgesehen.

Durch eine moderne Fassade und eine höhengestaffelte Bebauung soll ein architektonisches und städtebaulich hochwertiges Entree verwirklicht werden. Durch die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung sind weitere positive visuelle Effekte (u.a. Ausblick auf eine grüne Dachlandschaft) verbunden.

keine Erheblichkeit /
/ städtebauliche und architektonische Entree-Aufwertung

10.6 Schutzgut Erholung

Mangels Erholungsinfrastruktureinrichtungen und attraktiver Landschafts- / Ortsbildelemente) und o.a. verkehrsbedingten Vorbelastung besitzt das Plangebebiet für die Erholungsfunktion aktuell keine Bedeutung. Planungsbedingt sind daher keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

keine Erheblichkeit

[8] Bebauungsplan Nr. 51 „Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“ Neubauprojekt in Koblenz – Verschattungs- und Lokalklimatisches Gutachten; Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH, Dorsten, August 2020

10.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Keine planungsbedingte Betroffenheit des Schutzgutes Kulturgüter und sonstiger Sachgüter ersichtlich.

keine Erheblichkeit

11. Eingriff- / Kompensationsbilanz

Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und dem BauGB:
§ 18 (1) BNatSchG: Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Nach § 1a, Abs. 3, Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der rechtskräftige B-Plan 51 und dessen hier relevante 14. Änderung stellt die planungsrechtliche Grundlage bzgl. der Eingriffsermittlung dar, unabhängig von der derzeitigen Nutzung (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.03.2012 – 4BN 31.11). Dieser sah eine 100% Bebaubarkeit des Baugebiets vor (GRZ 1,0). Eine Kompensation gemäß der "Eingriffsregelung" gemäß BNatSchG ist aufgrund der vorliegenden B-Planänderung somit nicht erforderlich.

12. Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen (Vermeidung, Verminderung und Ausgleich)

Berücksichtigung der Empfehlungen und Maßnahmen der schalltechnischen Untersuchung:
Die gutachterlichen Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung bzgl. der erforderlichen Sicherstellung der Gesamtschallleistung der Abluftanlage der Tiefgarage sowie des geplanten Büros, der maximalen Verladezeiten des geplanten Einzelhandels sowie die maximal zulässige Gesamtschallleistung des Schornsteinauslasses des Heizkessels sind auf ein sehr konkretes Vorhaben bezogen. Eine Umsetzung dieser Empfehlungen / erforderlichen Maßnahmen in verbindliches Planungsrecht auf Ebene eines Angebots-Bebauungsplans wird planerisch nicht befürwortet. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens kann auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren vertraut werden, in dem anhand eines konkreten Bauantrages die erforderlichen schalltechnischen Maßnahmen (s.o.) in Form eines Schallschutznachweises gutachterlich nachzuweisen sind.

Vorliegend wurde aber anhand der schalltechnischen Untersuchung der Nachweis geführt, dass bei Umsetzung / Einhaltung von entsprechenden schalltechnischen Empfehlungen und Maßnahmen der Bebauungsplan und die hiermit verfolgten Bauvorhaben voraussichtlich umsetzbar sind.

Als aktive Schallschutzmaßnahme zur Minderung der Schallemissionen seitens der Tiefgaragenrampe wurden aber die Maßnahme "Teilüberdachung des Innenhofbereiches bzw. des Gemeinschaftshofes" sowie die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang dieser Rampe in der Planurkunde im nördlichen Kerngebietsbereich zwingend festgesetzt. Dieses erfolgt anhand der Festsetzung einer zwingenden eingeschossigen Bebauung, die in Verbindung mit einer festgesetzten Mindestdurchfahrtshöhe von 4,5 m nur als Überdachung hergestellt werden kann. Im weiteren Verfahrensverlauf soll noch ergänzend eine zwingende Höhenfestsetzung bzgl. der Dach-/ Attikahöhe erfolgen.

Weiterhin soll die primär aus Lärmschutzgründen im nördlichen Kerngebietsbereich verfolgte Teilüberdachung des Gemeinschaftshofes u.a. auch durch die Festsetzung einer südlichen Baulinie sichergestellt werden. Die geforderte Ausführung bzw. das Schalldämmmaß der Lärmschutzwand *"dichte Ausführung R'w > 25 dB"* wird in den textlichen Festsetzungen umgesetzt.

In Form von Gebäudelärmkarten wurden im o.a. Gutachten für das Vorhaben die dort zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionspegel errechnet und die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 bestimmt. Hier zeigt sich eine sehr hohe Immissionsvorbelastung des Plangebiets aufgrund der umliegenden und sehr stark frequentierten Verkehrswege.

Die erforderlichen schalltechnischen Anforderungen für den Schutz der Innenbereiche der schutzbedürftigen Gebäude durch die Verkehrsgeräusche, werden in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in Form des maßgeblichen Außenlärmpegels vorgegeben. Zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erfolgen daher entsprechende textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz, hier in Form von "Festlegung der maßgeblichen Außenlärmpegel für die Dimensionierung der erforderlichen Bausubstanz nach DIN 4109" gemäß der schalltechnischen Untersuchung.

Grünordnerische und klimatische Maßnahmen:
Der Geltungsbereich ist zu 100% versiegelt und bebaut. Es erfolgen daher keine Neuversiegelung und kein Verlust von Grünstrukturen. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG ist nicht erforderlich (siehe auch oben; Kapitel 6).

Als ausgleichende Maßnahme hinsichtlich der zulässig erklärten baulichen Dichte wird eine großflächige Dachbegrünung (80% der festgesetzten Gesamtflachdachfläche, mit Ausnahme von Dachterrassen) festgesetzt. Hierbei wird örtlich eine „einfach intensive“, gärtnerisch gestaltete Dachbegrünung von großen Teilen des Gemeinschaftshofes (auf mindestens 200 m² der Dachfläche und mit mindestens 4 Gehölzanpflanzungen) zwingend festgesetzt. Weiterhin werden Fassadenbegrünungsmaßnahmen ausdrücklich empfohlen.

Die hiermit verbundenen Wohlfahrtswirkungen (Staub- u. Schadstofffilterung der Luft, Minderung der Versiegelungs- / Aufheizungseffekte, Biotopfunktion, Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung etc.) sowie visuell (Ausblick auf eine grüne Dachlandschaft) dienen nicht nur den o.a. gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, sondern vermeiden auch die

ansonsten durch eine zu hohe bauliche Dichte zu befürchtenden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Auch werden in Verbindung mit den Dachbegrünungsmaßnahmen attraktive Freiflächenbereiche geschaffen, die z.B. im Rahmen des Investorenvorhabens in Verbindung mit Dachterrassen auch durch Mitarbeiter und Gäste genutzt werden sollen. Von einer als Ersatzmaßnahme anrechenbaren Fassadenbegrünung sind vergleichbare Wohlfahrtseffekte zu erwarten.

Darüber hinaus denkbare ausgleichende Maßnahmen (z.B. Baumanpflanzungen) können im Geltungsbereich des B-Plans bzw. in dessen Umfeld aufgrund der nicht vorhandenen Flächenverfügbarkeit und der vorhandenen / geplanten Unterbauung nicht vorgesehen werden.

Durch die im B-Plan festgelegten Dach- /Fassadenbegrünungsmaßnahmen werden die durch die mit den geplanten baulichen Anlagen verbundenen klimatischen Auswirkungen gemindert bzw. z.T. kompensiert. Im Vergleich zum Status Quo wird bei Umsetzung der Planung sogar eine relevante klimatische Verbesserung erzielt.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen:
Das Vorhandensein von Fledermaus-Zwischenquartieren kann nicht ausgeschlossen werden. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bzgl. Fledermäusen (Tötung von Tieren während der Bauphase) zu vermeiden, wird eine ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Person bei Abrissarbeiten empfohlen, textliche Festsetzungen Punkt D. Hinweise.

Somit verbleibt planungsbedingt keine artenschutzrechtliche Betroffenheit:

Weiterhin wird in den textlichen Festsetzungen ausdrücklich bei Neubaumaßnahmen der Einbau von Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse, Vögel), die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln bei der Freiflächenbeleuchtung empfohlen. Weitere Hinweise erfolgen zur Vermeidung von "Vogelschlag". Die Gefahr einer Kollision von Vögeln mit Glasfassaden kann durch den Verzicht auf großflächige Panoramafenster oder deren kleinteiligere Strukturierung gemindert werden. Verglasungen in Form von "Glas übers Eck" oder freistehende Glasflächen sollten vermieden werden. Glasflächen sollten möglichst für Vögel sichtbar sein. Dies kann durch entsprechende Markierungen an der Außenseite oder durch Reduzierung der Transparenz erzielt werden.

13. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose)

Das Anliegen der Status-Quo-Prognose ist es, die weitgehend unbeeinflusste Entwicklung des betrachteten Raumes aufzuzeigen, die sich vollzöge, wenn auf die Umsetzung der Planungsabsicht verzichtet würde. Würde auf die Planungsabsicht verzichtet, ist bezüglich der heutigen Nutzungsstruktur im Plangebiet nicht mit größeren positiven Veränderungen aus naturschutzfachlicher Sicht zu rechnen.

14. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da der rechtskräftige Bebauungsplan für ein Vorhaben konzipiert wurde, das nicht realisiert wurde und weder der aktuelle Gebäudebestand noch das Vorhaben des Investors aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vollumfänglich entwickelbar sind, soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 51 Änderung Nr. 14 durch dessen 17. Änderung an die o.a. neuen städtebaulichen Ziele angepasst werden. Das Investorenvorhaben entspricht nicht nur den städtebaulichen Zielen der Stadt Koblenz zur Innenentwicklung, sondern trägt maßgeblich zu deren Umsetzung bei. Wesentliche Planungsvarianten zur einer adäquaten und zeitnahen Umsetzung der unter Punkt 2 dargestellten städtebaulichen Planungsziele drängen sich nicht auf.

15. Aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben zu erwartende schwere Unfälle oder Katastrophen, Auswirkungen des Klimawandels

Unter anderem aufgrund der festgesetzten zulässigen Nutzungen liegen keine Erkenntnisse bzw. begründete Annahmen vor, dass das Vorhaben mit einem erhöhten und erheblichen Risiko (hinsichtlich Störfällen, schweren Unfällen und Katastrophen) verbunden wäre.

Im Planbereich sind keine besonderen Risiken bzgl. Störfälle, Unfälle und Katastrophen gegeben, die in besonderem Maße durch den Klimawandel bedingt sind. Auch tragen die als zulässig erklärten baulichen Entwicklungspotenziale nicht in einem relevanten Umfang zum Klimawandel bei.

16. Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Da keine Schutzgebiete durch die vorliegende Planung betroffen sind, werden keine Auswirkungen erwartet.

17. Auswirkungen auf besonders geschützte, streng geschützte Arten und Europäische Vogelarten

Die Sweco GmbH (Koblenz) wurde beauftragt, die Gebäude unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu untersuchen. Am 17.01.2020 wurden die o.a. Gebäude mittels Taschenlampe, Fernglas und Endoskop auf anwesende gebäudebewohnende Fledermausarten sowie deren Lebensstättenpotenzial (nicht besetzter, aber geeigneter Quartierraum) untersucht. Analog wurde das Potenzial an Fortpflanzungsstätten gebäude- bzw. nischenbrütender Vogelarten abgeschätzt. Dazu wurden die Innen- und Kellerräume der Gebäude auf Einflug- und Einschlupfmöglichkeiten überprüft sowie die Außenfassaden auf potenzielle Lebensstätten durch Ausleuchten von Nischen und Absuchen von Spalten untersucht. In den Innen- und Kellerräumen konnten keine geeigneten Lebensstätten für Fleder-

mäuse oder andere planungsrelevante Arten vorgefunden werden. Um Lebensstätten für Fledermäuse oder andere planungsrelevante Arten (hier Mauersegler) in anderen Bereichen sicher auszuschließen, wurden am 24.06. und 30.06.2020 zur Hauptbrutzeit der Mauersegler diese Untersuchungen durchgeführt. Bei der Ein-/Anflugkontrolle der leerstehenden Geschäftsgebäude in Koblenz, Löhrstraße 28-30, konnten keine Brutnachweise von Mauerseglern erbracht werden. Auch konnten keine Nutzungsspuren (Kot, Nistmaterial) nachgewiesen werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Mauerseglern kann demnach ausgeschlossen werden. Es werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG für die Art durch das geplante Vorhaben ausgelöst.

Das Vorhandensein von Fledermaus-Zwischenquartieren kann aber nicht sicher ausgeschlossen werden. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bzgl. Fledermäusen (Tötung von Tieren während der Bauphase) zu vermeiden, wird eine ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Person bei Abrissarbeiten empfohlen, textliche Festsetzungen Punkt D. Hinweise. Somit verbleibt planungsbedingt keine artenschutzrechtliche Betroffenheit:

Weiterhin wird in den textlichen Festsetzungen ausdrücklich bei Neubaumaßnahmen der Einbau von Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse, Vögel), die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln bei der Freiflächenbeleuchtung empfohlen. Weitere Hinweise erfolgen zur Vermeidung von "Vogelschlag". Die Gefahr einer Kollision von Vögeln mit Glasfassaden kann durch den Verzicht auf großflächige Panoramafenster oder deren kleinteiligere Strukturierung gemindert werden. Verglasungen in Form von "Glas übers Eck" oder freistehende Glasflächen sollten vermieden werden. Glasflächen sollten möglichst für Vögel sichtbar sein. Dies kann durch entsprechende Markierungen an der Außenseite oder durch Reduzierung der Transparenz erzielt werden.

18. Zusätzliche Angaben

18.1 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Der Stadt ist es als Träger der Planungshoheit vorbehalten, über Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren eines Monitorings entsprechend den Bedürfnissen der jeweiligen Planungskonzepte zu entscheiden. Gegenstand eines Monitorings ist die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen einer Planung. Da durch die vorliegende Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, liegt kein Erfordernis für ein Monitoring vor.

18.2 Referenzlisten der Quellen und Hinweise auf Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen

Folgende vorliegende Quellen, Gutachten, Literatur wurden u.a. für die Umweltprüfung ausgewertet:

- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017
- Wirksamer Flächennutzungsplan
- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasser.rlp.de)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)
- Vermerk Artenschutzrechtliche Untersuchung der leerstehenden Geschäftsgebäude in Koblenz, Löhrstraße 28-30, Sweco GmbH, Koblenz, 31.07.2020
- Vermerk Durchführung einer Ein-/Ausflugkontrolle von Mauerseglern an den Fassaden der Geschäftsgebäude in Koblenz, Löhrstraße 28-30, Löhrstraße 28-30, Sweco GmbH, Koblenz, 31.07.2020
- Gutachten zu einer **schalltechnischen Untersuchung** für das Neubauprojekt Canto in 56068 Koblenz", Schalltechnischer Ingenieurbüro Pies, Boppard-Buchholz, 12.08.2020
- Bebauungsplan Nr. 51 Änderung Nr. 17 „Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“ Neubauprojekt in Koblenz – Verschattungs- und Lokalklimatisches Gutachten; Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH, Dorsten, August 2020

Die durch den B-Plan als generell zulässig erklärte Nutzungen und deren Wirkfaktoren sowie potenzielle Auswirkungen sind generell bekannt bzw. in dieser Planungsstufe hinreichend abschätzbar. Die Datenbasis ist somit als aktuell und als ausreichend zu beurteilen.

19. Allgemeinverständliche nichttechnische Zusammenfassung

Der Eigentümer der Grundstücke Löhrstraße 28 – 30 beabsichtigt nach Abriss des Gebäudebestandes bis Oberkante Deckenplatte Kellergeschoss den Neubau eines bis zu sechsgeschossigen Geschäftshauses vorzunehmen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51, Änderung Nr. 14. Da weder der Gebäudebestand noch das o.a. Vorhaben aktuell aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vollumfänglich entwickelbar sind, soll daher der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 51 Änderung Nr. 14 durch dessen 17. Änderung an die o.a. neuen städtebaulichen Ziele angepasst werden.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,7 ha liegt in innerstädtischer Lage an einem zentralen Einfahrtsbereich und Verkehrsknotenpunkt (Hohenfelder Straße – Am Wöllershof) der Innenstadt.

Das Plangebiet umfasst einen innerstädtisch typischen "Baublock" mit einer umgebenden Blockrandbebauung und einem inneren Blockhofbereich, der als Gemeinschaftshof für Anlieferungs- und Parkzwecke dient. Das Plangebiet ist somit vollständig baulich genutzt bzw. versiegelt und verkehrlich, insbesondere durch Lärmimmissionen, zum Teil erheblich vorbelastet. Das Fehlen von begrünten Flächen bzw. von Grünstrukturen innerhalb des gesamten Baugebiets verstärkt die mit der Bebauung verbundenen Umweltauswirkungen (insb. auf das Stadtklima, hier intensiver innerstädtischer Überwärmungsbereich gemäß Landschaftsplan der Stadt Koblenz).

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete und Schutzausweisungen gemäß §§ 7, 23 – 30, 32 BNatSchG und §§ 51, 53, 76 WHG vorhanden.

Tab. 3 Bestandsbewertung und Prognose der planungsbedingten Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut	**Bestands-bewertung / Bedeutung**	**Planungsbedingte erhebliche Betroffenheit**
Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit	gering	voraussichtlich nein
Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz	gering	nein
Boden	gering	nein
Fläche	mittel - hoch	nein
Wasser	gering	nein
Klima / Luft	gering	nein
Erholung	gering	nein
Orts- / Stadtbild	mittel - hoch	nein
Kulturgüter und sonstige Sachgüter Hier potenzielle archäologische Funde	potenziell hoch	nein
Wechselwirkungen	keine	nein

Anhand einer schalltechnischen Untersuchung wurde der Nachweis geführt, dass bei Umsetzung / Einhaltung von entsprechenden schalltechnischen Empfehlungen und Maßnahmen der Bebauungsplan und die hiermit verfolgten Bauvorhaben voraussichtlich umsetzbar sind.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die o.a. Schutzgüter sind durch den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der

- vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen,
- den Festsetzungen bzgl. aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen
- sowie den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (hier großflächige Dach-/ Fassadenbegrünung)

nicht zu erwarten.

Durch die vorliegende Planung werden weiterhin keine nachteiligen Auswirkungen auf besonders geschützte, streng geschützte Arten und die Europäischen Vogelarten erwartet. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bzgl. Fledermäusen (Tötung von Tieren während der Bauphase) zu vermeiden, wird auf Ebene der Bauleitplanung bei einem zukünftigen Gebäudeabriss die Begleitung durch eine fachkundige Person (ökologische Baubegleitung) empfohlen.

Da durch die vorliegende Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, liegt ebenfalls kein Erfordernis für ein Monitoring vor. Bzgl. der hier insbesondere zu beachtenden Lärmschutzbelange ist im Rahmen eines konkreten Bauantrages die Umsetzung der erforderlichen schalltechnischen Maßnahmen in Form eines Schallschutznachweises gutachterlich nachzuweisen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten: Das Investorenvorhaben des Eigentümers im Plangebiet ist nicht nur an diesen Grundbesitz gebunden, sondern die geplante Hotelnutzung und der Betreiber (als Hauptnutzung) erfordert eine attraktive zentrale innerstädtische Lage mit sehr guter ÖPNV-Anbindung. Das Investorenvorhaben entspricht nicht nur den unter Punkt 2 dargestellten städtebaulichen Zielen der Stadt Koblenz zur Innenentwicklung, sondern trägt maßgeblich zu deren Umsetzung bei. Wesentliche Planungsvarianten zu einer adäquaten und zeitnahen Umsetzung drängen sich nicht auf.

Aufgestellt
Koblenz, August 2020

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure

Anl. 1 Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

1. Einleitung

Zentraler Begriff zur Bewertung des Naturhaushaltes ist die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit**. Sie wird dargestellt bezüglich der Schutzgüter:

- Biotope und Arten
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild und Erholung.

Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** des Naturhaushaltes im B-Plangebiet wird aus seiner **potenziellen Leistungsfähigkeit** und der einwirkenden **Belastung** abgeleitet. Beide Parameter werden für weitgehend homogene Teilräume (Funktionsräume) des B-Plangebietes getrennt ermittelt.

2. Potenzielle Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit

Die qualitative und quantitative Ermittlung der **potenziellen Leistungsfähigkeit** (auch als 'Funktionalität' bezeichnet) beruht für jedes Schutzgut auf spezifischen Kriterien, die geeignet sind, den jeweiligen Teilraum in seiner charakteristischen Ausprägung hinreichend konkret zu beschreiben. Der **potenziellen Leistungsfähigkeit** jedes Teilraumes wird ein Wert innerhalb einer vierstufigen Skala zugeordnet. Folgende Abstufungen werden vorgenommen: **sehr hoch • hoch • mittel • gering.**

Ein besonderes Gewicht kommt außerdem der Darstellung der **Empfindlichkeit** zu. Sie ist eine Eigenart des jeweiligen Funktionsraumes, die – wie die Leistungsfähigkeit – von der biotischen und abiotischen Raumausstattung bestimmt wird. Der Grad der Empfindlichkeit bestimmt den Wert der potenziellen Leistungsfähigkeit nicht mit. Eine qualitative Aussage bzgl. der Empfindlichkeit ist dennoch erforderlich, da sie Auskunft darüber gibt, in welchem Maße Eingriffe in einen Funktionsraum Auswirkungen auf dessen Leistungsfähigkeit haben. Der qualitative Aspekt der Empfindlichkeit kommt somit bei der Abschätzung der Belastung zum Tragen (siehe dort).

Für die verschiedenen Landschaftsfaktoren müssen **unterschiedliche Kriterien zur Ermittlung der Empfindlichkeit** herangezogen werden. Sie werden gesondert unter den jeweiligen Abschnitten beschrieben. Die Empfindlichkeit wird in den Stufen sehr hoch, hoch, mittel und gering bewertet. Die Einstufung 'gering empfindlich' wird nicht in jedem Fall gesondert erwähnt.

3. (Vor-) Belastung

Belastungen sind durch Einwirkungen des Menschen ausgelöste, normalerweise nicht auftretende Änderungen der Ökosysteme und ihrer Kompartimente. Die Reaktion der Ökosysteme hängt von den belastenden Faktoren und der Empfindlichkeit als Eigenschaft des belasteten Funktionsraumes (s.o.) ab. Bei den belastenden Faktoren sind die Belastungsart, der Belastungsgrad und die Belastungsdauer zu unterscheiden. (Nach: Buchwald / Engelhardt, 1978; verändert)
Die quantitative Abschätzung der **(Vor-)Belastung** erfolgt nach einem - für alle betrachteten Schutzgüter - einheitlichen Maßstab aus Sicht der Auswirkung des Eingriffs in den Funktionsraum.

Die Auswirkung der nach Art, Grad und Dauer beschriebenen Belastung ist:

hoch: Nachhaltige Störung des Naturhaushaltes (bzgl. des betrachteten Schutzgutes). Positive Veränderung, also Minderung der Belastung, nur durch aufwendige Maßnahmen möglich, bzw. Veränderung erst mit erheblicher Zeitverzögerung (mindestens 5 bis 10 Jahre) voll wirksam.

mittel: Gegenwärtig gravierender Eingriff in den Naturhaushalt; aber nach Beendigung des Eingriffs (Abstellen der Belastungsquelle) 'Selbstheilung' in überschaubarem Zeitraum (ca. 3 - 7 Jahre) bzw. positive Veränderung mit relativ geringem Aufwand erreichbar.

gering: Der gegenwärtige Eingriff bedingt nur graduelle Störung des Naturhaushaltes bzw. einiger besonders empfindlicher Elemente. Nach Beendigung (Abstellen) des Eingriffs schnelle Selbstheilung (ca. 1 - 3 Jahre).

4. Gegenwärtige Leistungsfähigkeit

Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** berücksichtigt im Gegensatz zur potenziellen Leistungsfähigkeit die **Vorbelastung**.

Die auf das Funktionsgefüge eines betrachteten (Teil-)Raumes einwirkende Belastung verringert seine aufgrund der Raumausstattung potenziell gegebene Leistungsfähigkeit. Die tatsächlich verbleibende (vorhandene) Leistungsfähigkeit ist die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit**. Aufgrund dieser Beziehung lässt sich die gegenwärtige Leistungsfähigkeit durch **Verknüpfung von potenzieller Leistungsfähigkeit und Belastung** in einer Matrix darstellen.

Die Aggregation der Einzelwerte zu der Gesamtaussage 'Gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes' erfolgt in Anlehnung an die folgende Bewertungsvorschrift:

Gegenwärtige Leistungsfähigkeit		Vorbelastung		
		gering	mittel	hoch
Potenzielle Leistungsfähigkeit	sehr hoch	sehr hoch	hoch	mittel
	hoch	hoch	mittel	mittel
	mittel	mittel	mittel	gering
	gering	gering	gering	gering

Aus der Verknüpfung ergibt sich für die 'Gegenwärtige Leistungsfähigkeit' eine 4-stufige Wertskala mit den Qualitäten: **sehr hoch • hoch • mittel • gering**
Im Einzelfall kann und muss aber von der o.a. Bewertungsvorschrift abgewichen werden. Diese Abweichung wird für den Einzelfall verbal - argumentativ dargestellt und begründet.