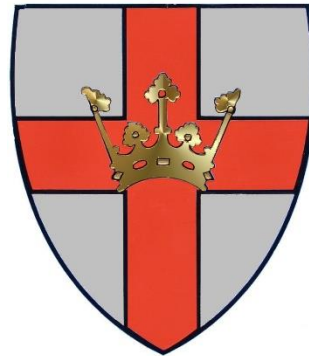


## Stadtverwaltung Koblenz



Amt 61 -  
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

### Bebauungsplan Nr. 17:

"Löhrstraße / Am Plan / Görgenstraße / Pfulhgasse",

Änderung Nr. 2

## Umweltbericht

Stand: Konzeptionsfassung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

## Umweltbericht

### Inhaltsverzeichnis

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Einleitung</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans</b>  | <b>4</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden</b>  | <b>7</b>  |
| <b>4.</b>  | <b>Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans</b>   | <b>7</b>  |
| <b>5.</b>  | <b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, Methodik, Quellen sowie Schutzgebiete (BNatSchG) und Schutzausweisungen</b>                | <b>9</b>  |
| <b>6.</b>  | <b>Darstellung der in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind</b>   | <b>12</b> |
| <b>7.</b>  | <b>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie</b> | <b>13</b> |
| <b>8.</b>  | <b>Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden</b>   | <b>14</b> |
| 8.1        | Schutzgut Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit  | 14        |
| 8.2        | Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz  | 14        |
| 8.3        | Schutzgut Boden  | 15        |
| 8.4        | Schutzgut Fläche   | 15        |
| 8.5        | Schutzgut Wasser   | 15        |
| 8.6        | Schutzgut Klima / Luft   | 15        |
| 8.7        | Schutzgut Ortsbild / Erholung  | 16        |
| 8.8        | Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter   | 17        |
| 8.9        | Wechselwirkungen   | 17        |
| <b>9.</b>  | <b>Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen</b>   | <b>17</b> |
| <b>10.</b> | <b>Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung</b>  | <b>18</b> |
| 10.1       | Schutzgut Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit  | 18        |
| 10.2       | Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz  | 19        |
| 10.3       | Schutzgut Fläche / Boden und Wasser  | 19        |
| 10.4       | Schutzgut Klima  | 19        |
| 10.5       | Schutzgut Ortsbild   | 20        |
| 10.6       | Schutzgut Erholung (hier im Sinne einer extensiven u. naturgebundenen Erholung)  | 20        |
| 10.7       | Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter   | 20        |
| <b>11.</b> | <b>Eingriff- / Kompensationsbilanz</b>   | <b>20</b> |

## Umweltbericht

|      |  |           |
|------|--|-----------|
| 12.  | <b>Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen (Vermeidung, Verminderung und Ausgleich)</b>                                    | <b>21</b> |
| 13.  | <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose)</b>                     | <b>22</b> |
| 14.  | <b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>   | <b>22</b> |
| 15.  | <b>Aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben zu erwartende schwere Unfälle oder Katastrophen</b>      | <b>23</b> |
| 16.  | <b>Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes</b>              | <b>23</b> |
| 17.  | <b>Auswirkungen auf besonders geschützte, streng geschützte Arten und Europäische Vogelarten</b>                                     | <b>23</b> |
| 18.  | <b>Zusätzliche Angaben</b>   | <b>23</b> |
| 18.1 | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)   | 23        |
| 18.2 | Referenzlisten der Quellen und Hinweise auf Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen | 24        |
| 19.  | <b>Allgemeinverständliche nichttechnische Zusammenfassung</b>  | <b>24</b> |

## 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                           | 25 |

## Abbildungsverzeichnis

|        |   |   |
|--------|---|---|
| Abb. 1 | Lage im Stadtgebiet                           | 6 |
| Abb. 2 | Schrägluftbildaufnahme Gördenstraße / Am Plan | 6 |

## **Umweltbericht**

### **1. 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. Diese Beschreibung und Bewertung erfolgt im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes.

### **2. Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans**

Der Stadtrat der Stadt Koblenz hat am 07.05.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Löhrstraße / Am Plan / Görgenstraße / Pfulhgasse", Änderung Nr. 2 gefasst.

Dieser Aufstellungsbeschluss beruhte auf einem Antrag der Sunrise SC B.V. c/o Corestate Capital Advisors GmbH (nachfolgend Investor genannt), auf den Liegenschaften Pfulhgasse 2-4/ Görgenstraße 6-12 den Neubau eines bis zu siebengeschossigen Geschäftshauses mit Einzelhandelsnutzung und besonderen Wohnformen (z.B. Studentenwohnheim/ Betreutes Wohnen) bzw. alternativ mit einer Hotelnutzung vorzunehmen. Bei allen Nutzungsalternativen sieht die Planung zumindest für das Erdgeschoss eine Einzelhandelsnutzung vor. Im Untergeschoss der Neubebauung soll eine Tiefgarage mit (je nach Ausbauvariante) von ca. 54 bis zu ca. 61 Stellplätzen errichtet werden. Die Einfahrt der Tiefgarage ist im Bereich Pfulhgasse 4 geplant. Das Bestandsgebäude Am Plan 28 soll erhalten und saniert werden.

Die Vorhabengrundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 17 „Löhrstraße / Am Plan / Görgenstraße / Pfulhgasse“, Änderung Nr. 1, die 1994 rechtsverbindlich wurde. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 wurde 1966 rechtsverbindlich. Da das o.a. Vorhaben aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht vollumfänglich entwickelbar ist und der Standort insbesondere aufgrund seiner besonderen städtebaulichen Bedeutung funktional und wirtschaftlich erhalten und weiterentwickelt werden muss, soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 durch dessen 2. Änderung an die u.a. städtebaulichen Ziele angepasst werden.

Es erfolgt hierbei eine Überplanung der o.a. Grundstücke Pfulhgasse Nr. 2 - 4, Görgenstraße 6 - 12, und Am Plan Nr. 28. Das im Kreuzungsbereich Görgenstraße / Am Plan befindliche Baudenkmal (Nr. 30) und das hieran südlich angrenzende Bestandsgebäude (Görgenstraße Nr. 4) wird in den Geltungsbereich der Änderung miteinbezogen, da dieser Bereich in einem direktem städtebaulichen Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung zu betrachten ist.

Neben den o.a. Vorhabenzielen des Investors / Eigentümers werden folgende städtebauliche Ziele der Stadt Koblenz als Maßnahmen der Innenentwicklung verfolgt:

- Sicherung der Erfolge und "Fortführung" im Sinne der städtebaulichen Sanierungsplanung "Sanierung Zentralplatz und angrenzende Bereiche", hier

## Umweltbericht

gestalterische Aufwertung der Platzrandbebauung durch Schaffung einer architektonisch und städtebaulich prägenden Dominante

- Erhalt und Entwicklung der städtebaulichen Scharnierfunktion des Zentralplatzes und dessen Anbindung an die Altstadt über die Görgenstraße
- Wiedernutzbarmachung von Quartierbereichen mit funktionalen (hier erheblichen baulichen und im Zuge dessen wirtschaftlichen) Schwächen
- Stärkung der Zentrumsfunktion durch Funktionsmischung und Nachverdichtung (durch Erhöhung des zulässigen Bauvolumens und deren Nutzflächen)
- Stärkung und Belebung des Quartiers und der Innenstadt durch die Etablierung neuer Nutzungen und Funktionen unter Erhalt der Einzelhandelslage Pfulhgasse / Fußgängerzonen Görgenstraße / Am Plan
- Nachfrageerfüllung des Hotelbettenbedarfs bzw. des Bedarfs an besonderen Wohnformen
- Verbesserung der ökologischen und stadtklimatischen Situation im Plangebiet (Stichwort: Doppelte Innenentwicklung)

Für Teile des Baugebiets, die nicht Bestandteil des Neubauvorhabens sind, werden die bisherigen Festsetzungen und Baurechte weitgehend übernommen, soweit kein aktueller städtebaulicher Handlungsbedarf zur Änderung / Ergänzung dieser Festsetzungen vorliegt. Hier wird als Planungsziel verfolgt:

- Sicherung des stadtbildprägenden Ensembles Am Plan / Entenpfuhl / Görgenstraße (hier Gebäude Am Plan Nr. 28, Kulturdenkmal Am Plan 30 und südlich angrenzende Gebäude Görgenstraße Nr. 4)

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,24 ha liegt in zentraler innerstädtischer Lage. Es grenzt unmittelbar nördlich an den 2015 fertiggestellten Zentralplatzbereich, bestehend aus dem Einkaufszentrum "Mittelrheinforum", dem Kulturbau der Stadt Koblenz (Stadtbibliothek, Mittelrheinmuseum, Präsentations- und Informationszentrum Mittelrhein) sowie die hieran angrenzenden Plätze und Straßenzüge.

Wie zuvor dargestellt bilden der Zentralplatz und die hieran angrenzenden Bereiche eine bedeutende Scharnierfunktion "als innerstädtisches Gelenk und Klammer zwischen Altstadt, Löhrstraße/Löhrcenter, Schloßstraße und dem Schloss mit den Rheinpromenaden."<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Vorbereitende Untersuchungen "Zentralplatz und angrenzende Bereiche", Rahmenplan, Bachtler □ Böhme + Partner, Kaiserslautern, November 2002

Umweltbericht



Abb. 1 Lage im Stadtgebiet

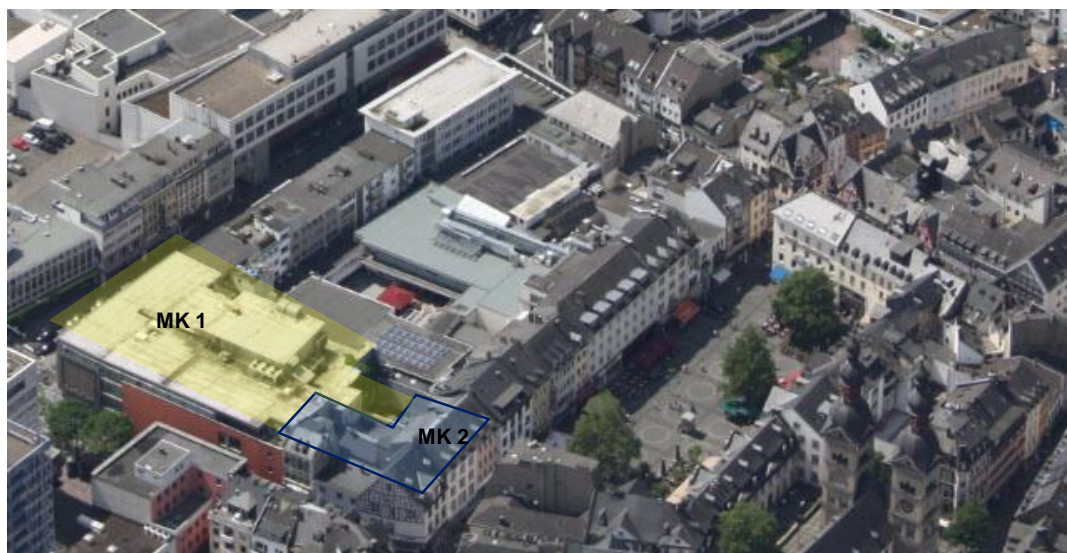


Abb. 2 Schrägluftaufnahme Gördenstraße / Am Plan<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Farblich hervorgehoben sind das Plangebiet mit den Baugebietsbereichen MK 1 und MK 2

## Umweltbericht

Das Plangebiet bildet den östlichen Abschluss eines innerstädtisch typischen "Baublocks", der durch die Straßen Löhrstraße, Pfuhlgasse, Gördenstraße, Am Plan begrenzt wird. Kennzeichnende Bestandteile solch einer städtischen Blockbebauung sind die umgebende Blockrandbebauung und ein oder mehrere Blockinnenbereiche. Im Plangebiet und im westlich angrenzenden Bereich sind die Blockinnenbereiche ebenfalls durch rückwärtige Baukörper geprägt. Hof- und Freiflächenbereiche liegen nur vereinzelt und flächig völlig untergeordnet im Bereich Am Plan vor. Das Plangebiet ist somit vollständig baulich genutzt bzw. versiegelt. Unbefestigte, begrünte Flächen bzw. Grünstrukturen sind nicht vorhanden.

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

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,24 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.

### 4. Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 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 Einzelhandelslage Fußgängerzone Gördenstraße beitragen und darüber hinaus sogenannte Trading-Down-Effekte mit negativen Auswirkungen in Form von Leerständen, geringerer Kundenfrequenz und Imageverlusten zu erwarten wären.

Im Baugebiet **MK 1** sind oberhalb des Erdgeschosses Sonderwohnformen (Studierendenwohnungen, Betreutes Wohnen und gemeinschaftliches Wohnen) allgemein zulässig. Im Baugebiet **MK 2** sind oberhalb des Erdgeschosses Sonstige Wohnungen allgemein zulässig. Die allgemein zulässig erklärten Wohnungen und Sonderwohnformen 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 von Wohnnutzungen unter den in den textlichen Festsetzungen definierten Bedingungen dient somit auch der planerischen Umweltvorsorge (gesunde Wohnverhältnisse).

## **Umweltbericht**

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 4,2 festgesetzt. Für den nördlichen Teil des Plangebiets (ohne aktuell geplanten baulichen Veränderungen) wird eine GFZ von 3,0 festgesetzt.

Die Zulässigkeit einer GFZ von 4,2 führt zweifelsohne zu einer erhöhten baulichen Dichte. Gegenüber dem aktuellen Baubestand im MK 1, der bereits eine GFZ von 4,6 aufweist, wird sich somit das Bauvolumen des Neubauvorhabens mit einer festgesetzten GFZ von 4,2 demgegenüber aber relevant verringern.

Insbesondere zum städtebaulich und nutzungsbezogen „empfindlichen“ Blockinnenbereich (mit den hier aus dem Bereich Pfuhlgasse und Am Plan in den oberen Geschossen zum Blockinnenbereich hin orientierten Wohnnutzungen) erfolgt eine erhebliche Baukörperücknahme und Rückstaffelung des geplanten Gebäudes bzw. der zulässig erklärten Bebauung im Vergleich zum aktuellen Bestand.

Ausgleichende Umstände zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen liegen für Aufenthaltsräume dieser Nutzungen vor, die zur Straße Pfuhlgasse und der Platzfläche Am Plan orientiert sind, da aufgrund der großformatigen Verkehrs- / Platzfreiflächen und den vorliegenden Abständen zu anderen Bauten ausreichende Belichtungsverhältnisse anzunehmen sind.

Wesentlich bedeutender sind aber die im Rahmen des Bebauungsplans getroffenen 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. 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 des Blockinnenbereiches und zur nördlich angrenzenden Bestandsbebauung.

Als ausgleichende Maßnahme wurde auch eine großflächige extensive, z.T. als „einfach intensive“ Dachbegrünung auf 80% der festgesetzten Gesamtdachfläche (inkl. Dachterrassen und technische Aufbauten) festgesetzt. Hierbei wird örtlich eine Dachbegrünung von den zum Blockinnenbereich orientierten Flachdachbereichen 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.

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.

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



## **Umweltbericht**

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

Weiterhin stellt die im MK 1 im Vergleich zum aktuellen Baubestand geplante und festgesetzte Volumen- bzw. GFZ-Reduzierung – insbesondere bei den zum Blockinnenbereich orientierten Planbereichen und den hier berücksichtigten Abstandsflächen zur Nachbarbebauung – auch durchaus eine Maßnahme zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bzw. eine Verbesserung im Vergleich zum Status Quo dar.

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 hinsichtlich Abriss oder Sanierung von Gebäuden zur Beachtung des Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG) und 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.

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 dargestellt. Bei den zu untersuchenden und zu bewertenden Umweltbelangen sind im Rahmen der Umweltprüfung folgende Fachgesetze zu beachten:

Umweltbericht

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

| <b>Schutzgut</b>                            | <b>fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes</b>   |
|---|--|
| Mensch / Gesundheit                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inklusive Verordnungen</li> <li>– Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)</li> </ul>   |
| Berücksichtigung                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung</li> <li>– Erstellung einer Belichtungs- und Verschattungsstudie</li> <li>– s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans</li> </ul>   |
| Pflanzen und Tiere/<br>biologische Vielfalt | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) im Hinblick auf streng geschützte Arten</li> <li>– Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG RLP)</li> </ul>  |
| Berücksichtigung                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>– s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans</li> </ul>   |
| Boden                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> <li>– Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG RLP)</li> </ul>   |
| Berücksichtigung                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>– s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans</li> </ul>   |
| Fläche                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Baugesetzbuch (BauGB)</li> </ul>  |
| Berücksichtigung                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Vorrang der Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von zusätzlichen Außenbereichsflächen, das Gebot zur vorrangigen Widernutzbarmachung von Flächen sowie von Nachverdichtungspotenzialen wird gemäß § 1a BauGB beachtet.</li> <li>– s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans</li> </ul>  |
| Wasser                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</li> <li>– Landeswassergesetz (LWG RLP)</li> </ul>  |
| Berücksichtigung                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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</li> <li>– s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans</li> </ul> |
| Klima / Luft                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>– Landesklimaschutzgesetz (LKSG RLP)</li> <li>– Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)</li> </ul>  |
| Berücksichtigung                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung</li> <li>– Erstellung einer Belichtungs- und Verschattungsstudie - und Kurzstellungnahme Lokalklima</li> <li>– s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans</li> </ul>  |
| Landschaft                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>– Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG RLP)</li> </ul>   |
| Berücksichtigung                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Hier nicht einschlägig bzw. relevant</li> </ul>   |
| Kulturgüter und sonstige Sachgüter          | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Denkmalschutzgesetz (DSchG RLP)</li> </ul>  |
| Berücksichtigung                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kennzeichnung Baudenkmal im Bebauungsplan und Berücksichtigung des Umgebungsschutzes durch abgestufte Bauhöhen</li> </ul>   |

**Umweltbericht**

*"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 Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen."<sup>3</sup>*

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**

<sup>3</sup> Auszug § 2 (4) BauGB

## Umweltbericht

### **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.“<sup>4</sup>

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: Belichtungs- und Verschattungsstudie sowie eine Kurzstellungnahme Lokalklima) durchgeführt und in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt, s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans.

---

<sup>4</sup> Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald, 2017, S. 41

## Umweltbericht

### 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 Schallschutzmaßnahmen umfassend gewürdigt worden, s. Punkt 4 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans.

Der ordnungsgemäße Umgang mit den im Plangebiet anfallenden Haushalts- bzw. Gewerbeabfällen kann vorausgesetzt werden und ist hier nicht umweltrelevant.

Die Oberflächen- und Schmutzwasserentwässerung erfolgt unverändert ordnungsgemäß über die vorhandene öffentliche Kanalisation.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien soll gemäß Investorenangaben durch eine Förderung der Elektromobilität (hier Ladestationen in der geplanten Tiefgarage) verfolgt werden. Weiterhin soll das Carsharing über reservierte Stellplätze gefördert werden. Diese Maßnahmen dienen auch zur Vermeidung von Schadstoffemissionen.

## Umweltbericht

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

#### 8.1 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. 0,24 ha liegt in zentraler innerstädtischer Lage. Es grenzt unmittelbar nördlich an den 2015 fertiggestellten Zentralplatzbereich, bestehend aus dem Einkaufszentrum "Mittelrheinforum", dem Kulturbau der Stadt Koblenz (Stadtbibliothek, Mittelrheinmuseum, Präsentations- und Informationszentrum Mittelrhein) sowie die hieran angrenzenden Plätze und Straßenzüge.

Positive Wohnumfeldfaktoren im Sinne einer naturbezogenen Naherholung 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)<sup>5</sup> zu bewerten.

#### 8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Der Geltungsbereich ist Teil der Innenstadtlage der Stadt Koblenz und ist vollständig überbaut mit Gebäuden / größeren Geschäftshäusern / Blockbebauung und versiegelten Innenhofflächen. Biotoptypen gemäß der Erfassungseinheiten des O-SIRIS-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 / Biotoptypen.

Hinweise auf Lebensstätten für Fledermäuse oder andere planungsrelevante Arten liegen nicht vor.

In den textlichen Festsetzungen wird für das verfolgte Neubauvorhaben ausdrücklich 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".

---

<sup>5</sup> Erläuterungen zur Bewertung: siehe Anlage 1

## Umweltbericht

### 8.3 Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich befinden sich keine natürlich anstehenden Böden, die Fläche ist überbaut und versiegelt. 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.

### 8.4 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 mit einer Nachverdichtung zur Vermeidung eines drohenden Leerstands beabsichtigt wird, ist die gegenwärtige Leistungsfähigkeit mit "**mittel – hoch**" zu bewerten.

### 8.5 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.<sup>6</sup> 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.

### 8.6 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

Der südliche Bereich des B-Plans Nr. 17 Ä 2 befindet sich direkt an der Pfulhgasse, die eine verkehrlich stark belastete Hauptverkehrsstraße der Innenstadt darstellt.

---

<sup>6</sup> [geoexplorer-wasser.rlp.de](http://geoexplorer-wasser.rlp.de)

## Umweltbericht

Dem Plangebiet wird bzgl. der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit eine **"geringe"** (bzw. keine) Bedeutung bzgl. des Schutzgutes Klima / Lufthygiene zugemessen. Es ist Teil einer zu 100% versiegelten Innenstadtlage, trägt weder zur Frischluftzeugung noch zur Kaltluftentstehung bei, ist vielmehr Teil einer innerstädtischen Wärmeinsel und durch verkehrsbedingte Emissionen erheblich vorbelastet.

### 8.7 Schutzgut Ortsbild / Erholung

Das relativ kleinräumige Plangebiet (0,24 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 liegt hier ein Teilbereich eines größeren Baublocks vorliegend. Dessen Blockrandbebauung ist in der Regel durch eine Bebauung durch Geschäfts- und Bürogebäude mit vier bis fünf Vollgeschossen geprägt.

Die vorhandene Blockeckbebauung im Bereich der Pfuhlgasse Nr. 2 - 4 / Gördenstraße Nr. 6 - 12 ist durch das fünfgeschossige Einzelhandelsgebäude "Sinn Lefers" geprägt. Die Einzelhandelsnutzung geht über alle fünf Geschosse und entspricht zum Großteil der Abgrenzung des Baugebiets MK 1.

Im weiteren Verlauf der anschließenden Blockeckbebauung Gördenstraße Nr. 4 / Am Plan Nr. 30 - 28 gliedert sich die geschlossene Bebauung durch die hier vorhandenen 3 - 4 geschossigen Geschäftshäuser, die im Erdgeschoss durch Einzelhandelsnutzung, in den oberen Geschossen zum Teil durch Büro-, zum Teil aber auch durch Wohnnutzungen geprägt sind. Diese Einheit bildet mit der Orientierung zur historischen Altstadt ein geschlossenes Ensemble, dessen Bedeutung durch das Eckgebäude Am Plan Nr. 30 und dessen Einstufung als Kulturdenkmal unterstrichen wird.

Die Bedeutung (gegenwärtige Leistungsfähigkeit) des Ortsbildes ist aufgrund der Ausprägung des Gebäudebestandes und des öffentlichen Raumes im Bereich der Pfuhlgasse 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 Altstadt, als visuell prägender baulicher Abschluss / Rahmenbildung des Zentralplatzes und aufgrund der hohen Besucherfrequenz der Fußgängerzone "Gördenstraße / Plan / Entenpuhl" besitzt dieser Bereich aber eine **potenziell "hohe" Bedeutung.**

Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Ortsbildes wird für den östlichen und nördlichen Bereich des Plangebiets aufgrund der geringen Verkehrsbelastung, der Ausgestaltung als Fußgängerzone bzw. als historische Platzfläche „Am Plan“ mit **„mittel - hoch“** bewertet und besitzt **potenziell eine „sehr hohe“** Bedeutung.



## Umweltbericht

### 8.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes und dessen hier relevantem Umfeld befindet sich das gelistete **Kulturdenkmal "Am Plan 30"** der Stadt Koblenz. Gemäß "Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreisfreie Stadt Koblenz"<sup>7</sup> handelt es sich hier um ein **"dreigeschossiges Barockes Wohn- und Geschäftshaus, tlw. Fachwerk, 18 Jh."**

Das Eckgebäude Am Plan Nr. 30 besitzt neben der Einstufung als Kulturdenkmal auch eine bedeutende Funktion innerhalb des Gebäude-Ensemble Am Plan.

Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Kulturdenkmal wird mit einer „**sehr hohen**“ Bedeutung eingestuft.

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.

### 8.9 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, intermediärer Ansatz). Diese Gesamtschau möglicher Konfliktbeziehungen zwischen der Planänderung und der Auswirkungen auf den Mensch und Umwelt erfolgt in der folgenden Prognose.

## 9. 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).

---

<sup>7</sup> Rheinland-Pfalz, Generaldirektion Kulturelles Erbe; Stand 23. Mai 2019

## Umweltbericht

**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.

### 10. Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

#### 10.1 Schutzgut Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit

Gemäß der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung<sup>8</sup> sind in Bezug auf das geplante Planungsvorhaben mit Tiefgarage und Anlieferungen, bei Einhaltung der im Gutachten genannten Empfehlungen und Maßnahmen, keine unzulässigen Geräuschmissionen im Sinne der TA-Lärm zur Tages- und Nachtzeit an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung zu erwarten.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde die Auswirkung der geplanten Gebäudekubatur zum einen auf die geplante Nutzung, zum anderen auf die von der Planung ggf. betroffenen Nutzungen untersucht. Dieses erfolgte im Rahmen einer Belichtungs- und Verschattungsstudie<sup>9</sup>.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die benachbarten Bestandsnutzungen liegen planungsbedingt gemäß o.a. Gutachten nicht vor. Dementsprechend liegt kein Handlungsbedarf für einen Ausgleich im Hinblick auf die Wiederherstellung von allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzgl. der benachbarten Bestandsnutzung innerhalb (MK 2) und außerhalb des Plangebiets vor.

Nachteilige Auswirkungen auf die geplanten bzw. für zulässig erklärten Nutzungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vermieden. Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der kerngebietstypische Nutzungen im Sinne der zuvor dargestellten Planungsziele ermöglichen soll und auch kein konkretes Bauvorhaben vorliegt (s. verschiedene Ausbauvarianten des Eigentümers / Investors), sind dementsprechend Detailfragen, hier insbesondere hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu prüfen und zu bewältigen. Dieses könnte z.B. durch eine Vergrößerung / Zusammenlegung von Studierendenzimmern i.V. mit ggf. vergrößerten Fensterflächen o.ä. Optimierungsmaßnahmen erfolgen.

Anzumerken ist hierbei aber auch, dass bei zwei der durch den Investor verfolgten Ausbauvarianten nur eine Einzelhandel- und Hotelnutzung vorgesehen ist, für die die o.a. Anforderungen bzw. Empfehlungen an die Tagesbelichtung nicht anzuwenden sind.

---

<sup>8</sup> Gutachten zu einer schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 17 Görgenstraße / Pfulgasse in 56068 Koblenz; Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies; Boppard-Buchholz, 14.05.2020

<sup>9</sup> Bauvorhaben Sinn-Leffers in Koblenz, Belichtungs- und Verschattungsstudie; Lohmeyer GmbH; Dorsten; Mai 2020

## Umweltbericht

Weiterhin stellt die im MK 1 im Vergleich zum aktuellen Baubestand geplante und festgesetzte Volumen- bzw. GFZ-Reduzierung – insbesondere bei den zum Blockinnenbereich orientierten Planbereichen und den hier berücksichtigten Abstandsflächen<sup>10</sup> zur Nachbarbebauung – auch durchaus eine Maßnahme zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bzw. eine Verbesserung im Vergleich zum Status Quo dar.

### 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. Unter der Annahme, dass Lebensstätten für Fledermäuse oder andere planungsrelevante Arten im Rahmen der erforderlichen Abrissarbeiten nicht betroffen werden, entsteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit:

**voraussichtlich keine Erheblichkeit /  
neue Biotope u. -funktion für niedrigwüchsige Pflanzen  
u. flugfähige Tierarten**

### 10.3 Schutzgut Fläche / Boden und Wasser

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.

Durch die geplante Erhöhung des Bauvolumens (erhöhte bauliche Dichte, Maßnahme der Innenentwicklung) in einem bereits überbauten Bereich wird indirekt eine Flächeninanspruchnahme im unbebauten Außenbereich verringert.

Im vorliegenden Geltungsbereich erfolgt die Planung der neuen Bebauung auf bereits bebauten und versiegelten Flächen, ein neuer bzw. zusätzlicher Flächenverbrauch entsteht nicht.

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.:

**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. Vielmehr wird durch die festgesetzte Dachbegrünung eine Minderung der Aufheizungseffekte (Verdunstungskühlung) eintreten sowie eine Staub- und Schadstofffilterung der Luft bewirkt.

**keine Erheblichkeit /  
Verbesserung mikroklimatische u. lufthygienische Bedingungen**

---

<sup>10</sup> hier Einhaltung der Abstandsflächen von 0,4 H gemäß LBauO

## Umweltbericht

### 10.5 Schutzgut Ortsbild

Aufgrund städtebaulichen und wirtschaftlichen Bedeutung des Plangebiets als bedeutender Eingangsbereich für die Altstadt 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 (hier im Sinne einer extensiven u. naturgebundenen Erholung)

Im Bereich der geplanten Neubebauung besitzt das Plangebiet aufgrund des Mangels an Erholungsinfrastruktureinrichtungen und attraktiver Landschafts- / Ortsbildelemente in Verbindung mit der o.a. verkehrsbedingten Vorbelastung für die „klassische, extensive“ Erholungsfunktion keine Bedeutung. Planungsbedingt sind daher keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

**keine Erheblichkeit**

### 10.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Eine planungsbedingte Betroffenheit des Schutzgutes Kulturgüter und sonstiger Sachgüter ist nicht ersichtlich, da das Baudenkmal im Bebauungsplan nachrichtlich festgesetzt wurde und planungsbedingt am Status-Quo keine Veränderungen verfolgt werden. Ebenso verhält es sich für das Gebäude am Plan Nr. 28. Hier sichern die getätigten Festsetzungen ebenfalls den aktuellen Bestand.

**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 Nr. 17 und dessen hier relevante 2. 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.

Umweltbericht

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

**Berücksichtigung der Empfehlungen und Maßnahmen der schalltechnischen Untersuchung:** Die gutachterlichen Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung werden berücksichtigt. 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.

Die in Abschnitt 4 der schalltechnischen Untersuchung genannten Anforderungen bzgl. potenzieller Abluftanlagen, haustechnischer Anlagen, Ausführung des Einfahrtors sowie möglicher Überfahrtrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe nach dem Stand der Technik, Zulassung von maximal 500 Fahrbewegungen/16 h und zur Nachtzeit „lauteste Stunde“ von 3 Fahrbewegungen aus der geplanten Tiefgarage, sind auf ein zukünftiges Bauvorhaben bezogen. Eine Umsetzung dieser 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.

**Grünordnerische und klimatische Maßnahmen:** Der Geltungsbereich ist bis 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 bzgl. der hohen Verdichtung, aber auch Maßnahme zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Situation wird eine sehr großflächige Dachbegrünung (80% der festgesetzten Gesamtfachdachfläche) festgesetzt. Hierbei wird örtlich eine Dachbegrünung von Teilen der zum Blockinneren orientierten Dachflächen zwingend festgesetzt. Weiterhin werden Fassadenbegrünungsmaßnahmen ausdrücklich empfohlen. Die mit den o.a. Begrünungsmaßnahmen verbundenen Wohlfahrtswirkungen sind insbesondere Staub- u. Schadstofffilterung der Luft, Minderung der Versiegelungs- / Aufheizungseffekte, Biotopfunktion, Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung sowie visuell positive Effekte (Ausblick auf eine grüne Dachlandschaft). Auch werden im Zuge der festgesetzten Dachbegrünung attraktive Freiflächenbereiche geschaffen, die in Verbindung mit Dachterrassen durch Mitarbeiter und Hotelgäste bzw. Bewohner (Studierende) genutzt werden können.

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.

## Umweltbericht

**Artenschutzrechtliche Maßnahmen:** In den textlichen Festsetzungen wird ausdrücklich auf die Beachtung des Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) bei Abriss oder Sanierung von Gebäuden hingewiesen und der Einbau von Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse, Vögel) sowie 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 weder der aktuelle Gebäudebestand noch das Vorhaben des Investors aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vollumfänglich entwickelbar sind, soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 Änderung Nr. 1 durch dessen 2. 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 "Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans" dargestellten Planungsziele drängen sich nicht auf.

Um neben der Hotelvorfahrt des Commerzbankgebäudes und den erforderlichen Anlieferverkehren im Bereich Görgenstraße / Entenpfuhl / Am Plan eine weitere verkehrliche Belastung der Fußgängerzone zu vermeiden, wurde die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage im Bereich der Pfulhgasse planerisch präferiert. Die Lage der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage im Bereich der Pfulhgasse berücksichtigt weiterhin die Anforderungen der hier zu berücksichtigenden Verkehrsbelange (Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs, hier insbesondere der Fußgängerverkehr in Richtung Altstadt) für den nahegelegenen, östlich angrenzenden Knotenpunkt.

Hinsichtlich der Abwicklung der zukünftigen Anlieferverkehre wurden Varianten im Bereich der Pfulhgasse (hier Neubau einer Ladezone) und im Bereich der Görgenstraße untersucht. Empfohlen wird gutachterlich die Nutzung der weiterhin bestehenden Ladezonen im öffentlichen Verkehrsraum vor dem in der Görgenstraße

## Umweltbericht

gegenüberliegenden im Bereich Gördenstraße Nr. 13 (ehemaliges Commerzbankgebäude). Denkbar sei auch ein Beladen direkt im Bereich der Gördenstraße vor oder nach dem Absenkpoller, der von 5.00 Uhr bis 11.00 Uhr geöffnet ist, um die Andienung der Altstadt zu ermöglichen.

### **15. Aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben zu erwartende schwere Unfälle oder Katastrophen**

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**

Es liegen aktuell keine Hinweise vor, dass planungsbedingt artenschutzrechtliche Belange betroffen sein könnten und diese auf Ebene der Bauleitplanung bewältigt werden müssten.

### **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.

## Umweltbericht

### 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](http://www.naturschutz.rlp.de))
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.wasser.rlp.de](http://www.wasser.rlp.de))
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de))
- Gutachten zu einer **schalltechnischen Untersuchung** für den Bebauungsplan Nr. 17 Görgenstraße / Pfulhgasse in 56068 Koblenz; Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies; Boppard-Buchholz, 14.05.2020
- Bauvorhaben Sinn-Leffers in Koblenz - **Belichtungs- und Verschattungstudie**, Lohmeyer GmbH; Dorsten; Mai 2020
- Bauvorhaben Sinn-Leffers in Koblenz - **Kurzstellungnahme Lokalklima**, Lohmeyer GmbH; Dorsten; Entwurf 14.05.2020
- Vermerk **Verkehrszählung „Pfulhgasse / Görgenstraße / Clemensstraße“ in Koblenz**, VERTEC Ingenieure; Koblenz 21.04.2020
- **Verkehrsplanerische Kurzstellungnahme**; Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 17: „Löhrstraße / Am Plan / Görgenstraße / Pfulhgasse“, Änderung Nr. 2; Kocks Consult GmbH, Koblenz, Stand 29.07.2020

### 19. Allgemeinverständliche nichttechnische Zusammenfassung

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

Der Stadtrat der Stadt Koblenz hat am 07.05.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Löhrstraße / Am Plan / Görgenstraße / Pfulhgasse", Änderung Nr. 2 gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss beruhte auf einem Antrag der Sunrise SC B.V. c/o Corestate Capital Advisors GmbH (nachfolgend Investor genannt), auf den Liegenschaften Pfulhgasse 2-4/ Görgenstraße 6-12 den Neubau eines bis zu siebengeschossigen Geschäftshauses mit Einzelhandelsnutzung und besonderen Wohnformen (z.B. Studentenwohnheim/ Betreutes Wohnen) bzw. alternativ mit einer Hotelnutzung vorzunehmen. Bei allen Nutzungsalternativen sieht die Planung zumindest für das Erdgeschoss eine Einzelhandelsnutzung vor. Im Untergeschoss der Neubebauung soll eine Tiefgarage mit (je nach Ausbauvari-



**Umweltbericht**

ante) von ca. 54 bis zu ca. 61 Stellplätzen errichtet werden. Die Einfahrt der Tiefgarage ist im Bereich Pfulgasse 4 geplant. Das Bestandsgebäude Am Plan 28 soll erhalten und saniert werden.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,24 ha liegt in zentraler innerstädtischer Lage. Es grenzt unmittelbar nördlich an den 2015 fertiggestellten Zentralplatzbereich, bestehend aus dem Einkaufszentrum "Mittelrheinform", dem Kulturbau der Stadt Koblenz (Stadtbibliothek, Mittelrheinmuseum, Präsentations- und Informationszentrum Mittelrhein) sowie die hieran angrenzenden Plätze und Straßenzüge.

Das Plangebiet bildet den östlichen Abschluss eines innerstädtisch typischen "Blockes", der durch die Straßen Löhrstraße, Pfulgasse, Gördenstraße, Am Plan begrenzt wird. Kennzeichnende Bestandteile solch einer städtischen Blockbebauung sind die umgebende Blockrandbebauung und ein oder mehrere Blockinnenbereiche. Im Plangebiet und im westlich angrenzenden Bereich sind die Blockinnenbereiche ebenfalls durch rückwärtige Baukörper geprägt. Hof- und Freiflächenbereiche liegen nur vereinzelt und flächig völlig untergeordnet im Bereich Am Plan vor. Das Plangebiet ist somit vollständig baulich genutzt bzw. versiegelt. Unbefestigte, begrünte Flächen bzw. Grünstrukturen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist weiterhin zum Teil durch verkehrsbedingte Lärmimmissionen 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 vorhanden.

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

| <b>Schutzgut</b>  | <b>Bestandsbewertung / Bedeutung</b>             | <b>Planungsbedingte erhebliche Betroffenheit</b> |
|---|--|--|
| 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                                       | z.T. gering – mittel<br>z.T. hoch –<br>sehr hoch | nein   |
| Kulturgüter und sonstige Sachgüter                      | Kulturdenkmal:<br>sehr hoch                      | nein   |
| Wechselwirkungen  | keine  | nein   |

## **Umweltbericht**

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 passiver Schallschutzmaßnahmen
- sowie den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (hier großflächige Dach-/ Fassadenbegrünung)

nicht zu erwarten.

Durch die vorliegende Planung werden auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes weiterhin keine nachteiligen Auswirkungen auf besonders geschützte, streng geschützte Arten und die Europäischen Vogelarten erwartet.

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 Belichtungs- und Lärmschutzbelange ist im Rahmen eines konkreten Bauantrages die Umsetzung der erforderlichen schalltechnischen Maßnahmen in Form eines Schallschutznachweises und bei Bedarf bei dauerhafte Wohnnutzungen durch entsprechende Belichtungsnachweise gutachterlich nachzuweisen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten: Das Investorenvorhaben des Eigentümers im Plangebiet ist nicht nur an diesen Grundbesitz gebunden, sondern die geplanten Nutzungen dient zum Erhalt und Weiterentwicklung des Stadtzentrums bzw. der Altstadt innerhalb einer attraktiven, innerstädtisch zentralen Lage mit einer sehr guten ÖPNV-Anbindung. Das Investorenvorhaben entspricht nicht nur den städtebaulichen Zielen der Stadt Koblenz zur Innen- und Quartiersentwicklung, sondern trägt maßgeblich zu deren Umsetzung bei. Wesentliche Planungsvarianten - als Alternative zu einer hier verfolgten kerngebietstypischen Nutzung - drängen sich nicht auf.

Aufgestellt  
Koblenz, Oktober 2020

Kocks Consult GmbH  
Beratende Ingenieure

## Umweltbericht

### 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.

**Umweltbericht**

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<br>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.