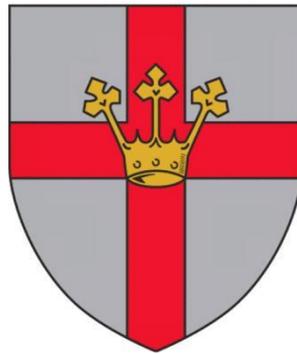


Begründung

Dezember 2020

## Stadtverwaltung Koblenz



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

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337**

**"Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg"**

## **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 mit Angaben nach § 2 a BauGB

**Stand:**

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337  
„Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“**

---

Begründung

Konzeptionsfassung

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren</b>	<b>3</b>
1.1	Lage und Abgrenzung Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 337	3
1.2	Eigentumsverhältnisse im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans	4
1.3	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	5
1.4	Vorhabenbeschreibung Hotelneubau	7
<b>2.</b>	<b>Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen</b>	<b>11</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	11
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)	12
2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	14
2.4	Schutzgebietsausweisungen	15
2.5	Denkmalpflegerische Belange	15
<b>3.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen</b>	<b>15</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	16
3.2	Maß der baulichen Nutzung	16
3.2.1	Höhe baulicher Anlagen	16
3.2.2	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	17
3.2.3	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	17
3.2.4	Geschossflächenzahl, zulässige Geschossfläche	18
3.3	Baulinien, Baugrenzen und Bauweise	19
3.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, lichte Höhe Stegüberbauung, Barrierefreiheit Stegverbindung	20
3.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
3.6	Immissionsbelange	21
3.7	Existenz und das Ausmaß der Beeinträchtigungen bzw. nachteiligen Auswirkungen	23
3.8	Verkehr / Stellplatzbedarf	28
3.9	Wasserwirtschaft / Schmutz- und Oberflächenentwässerung	28
3.10	Belange des Natur- und Artenschutzes sowie Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung	29
3.11	Altablagerungen/ Altlasten / Kampfmittel	31

---

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337 „Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“

---

Begründung

Konzeptionsfassung

<b>4.</b>	<b>Wesentliche Planungsvarianten</b>	<b>31</b>
<b>5.</b>	<b>Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit - Gender Planung</b>	<b>32</b>
<b>6.</b>	<b>Klimatische Situation / klimagerechte Stadtplanung</b>	<b>32</b>
<b>7.</b>	<b>Durchführung der Planung</b>	<b>33</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337 „Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“	4
Abb. 2	Lage im Stadtgebiet	5
Abb. 3	Übersichtslageplan mit Geltungsbereich, hier des Vorhabens- und Erschließungsplans (blau gestrichelt)	7
Abb. 4	Dachaufsichtsplan Vorhaben Hotel	9
Abb. 5	Teilplan Vorhaben und Erschließungsplan „Schnitt A   Gesamt“ (Auszug, unmaßstäblich)	10
Abb. 6	Landesentwicklungsprogramm IV (Planauszug)	11
Abb. 7	Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	13
Abb. 8	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan (Lage Vorhabenstandort s. Pfeil)	14

## Grundlagen

- Schalltechnisches Gutachten für eine geplante Hotelanlage im Bereich des Hochbunkers und der Firmungsstraße; Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies; Boppard-Buchholz, 13.11.2019
- BEBAUUNGSPLAN NR. 337 „HOTEL ZWISCHEN FIRMUNGSTRASSE UND HERLETWEG“ IN KOBLENZ- Verschattungsstudie - Lohmeyer GmbH; Dorsten; Juli 2020

Begründung

Konzeptionsfassung

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

Die Einstein Hotels Real Estate GmbH (im Folgenden Vorhabenträger genannt) beabsichtigt, auf den Grundstücken des Hochbunkers am Herletweg/Nagelsgasse sowie auf den Grundstücken Firmungstraße Nr. 12 und 14 ein Hotel, bestehend aus zwei Baukörpern und mit insgesamt ca. 300 Betten zu realisieren.

Dabei soll der Baukörper in der Firmungstraße mit dem Baukörper im Bereich des Hochbunkers durch eine Glasstegkonstruktion über den Garten Herlet (städtisches Grundstück 620/4) hinweg verbunden werden.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 13. Februar 2020 für dieses Vorhaben einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 (2) BauGB gestellt.

Aus städtebaulicher Sicht wird das Vorhaben generell positiv bewertet – eine seit mehreren Jahren brachliegende Baulücke in der Fußgängerzone Firmungstraße soll geschlossen und das Gebäude des Hochbunkers einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ferner trägt die Hotelnutzung zu einer weiteren Belebung der Koblenzer Innenstadt bei.

Da das Vorhaben (s. Vorhabenbeschreibung und Vorhaben- und Erschließungspläne) nicht auf Basis des § 34 BauGB entwickelbar ist, erzeugt es ein Planungserfordernis nach § 1 (3) BauGB. Daher sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden.

Der Rat der Stadt Koblenz hat am 07.05.2020 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 337 „Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“ gefasst.

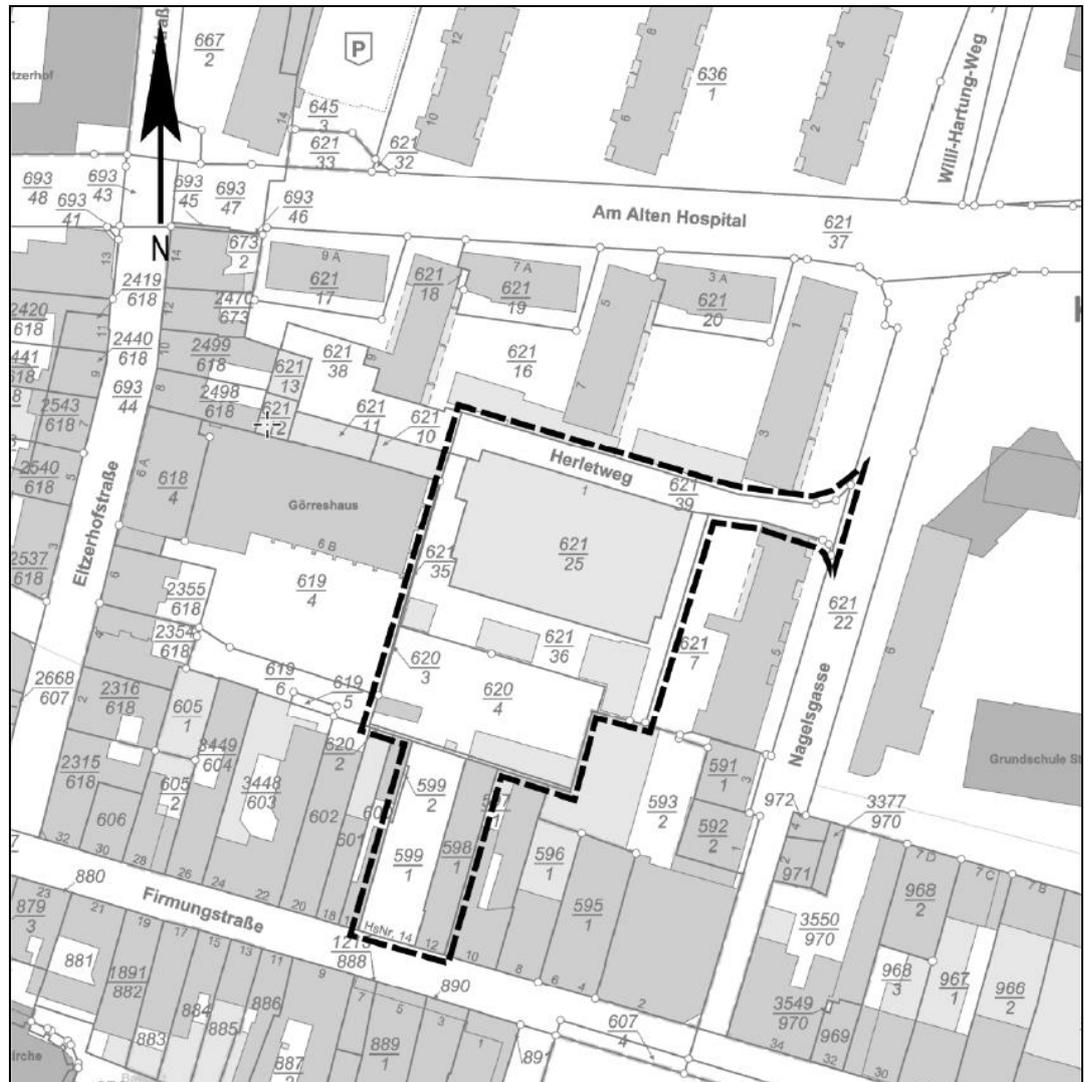
### **1.1           Lage und Abgrenzung Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 337**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans selbst (Grundstücke des ehemaligen Hochbunkers an Nagelsgasse / Herletweg mit den Flurstücksnummern 621/25 und 621/36, sowie die Grundstücke 599/1, 599/2 und 598/1 in der Firmungstraße), die durch das Vorhaben zum Teil unterbaute (Tiefgarage) und zum Teil überbaute (Verbindungssteg) öffentliche Grünfläche Garten Herlet (städtisches Grundstück 620/4) und die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen. Dies sind die nicht im Vorhaben- und Erschließungsplan befindlichen Teilflächen der öffentlichen Grünfläche Garten Herlet (städtisches Grundstück 620/4) sowie die der äußeren Erschließung (hier Zufahrt zur Tiefgarage des Hotelvorhabens) dienende öffentliche Verkehrsfläche Herletweg (Flurstück 621/39).

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337 „Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“

Begründung

Konzeptionsfassung



**Abb. 1 Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337  
„Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“**

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von rund 0,4 ha.

## 1.2 Eigentumsverhältnisse im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

Die Grundstücke des ehemaligen Hochbunkers an Nagelsgasse / Herletweg mit den Flurstücksnummern 621/25 und 621/36, sowie die Grundstücke 599/1, 599/2 und 598/1 in der Firmungstraße befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Lediglich der zu unterbauende bzw. zu überbauende Teilbereich des Garten Herlet befindet sich im öffentlichen Eigentum.

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337 „Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“

Begründung

Konzeptionsfassung

## 1.3 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 0,4 ha liegt in zentraler innerstädtischer Lage innerhalb der Koblenzer Altstadt. Im Süden grenzt es unmittelbar an die Fußgängerzone der Firmungstraße an. Im Norden wird es durch den öffentlichen Erschließungsstich Herletweg begrenzt. Im südlichen Bereich des Plangebiets an der Firmungstraße befindet sich durch den dort vorgenommenen Gebäudeabriss bereits seit Jahren eine Baulücke, die aus planerischer Sicht einen erheblichen städtebaulichen Missstand darstellt und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf das Planumfeld, hier insbesondere die Attraktivität der Fußgängerzone Firmungstraße, besitzt. Eine städtebaulich hochwertige und attraktive Reaktivierung bzw. Weiternutzung des Standortes als Gastronomie- und Hotelstandort wird u.a. aus wirtschaftlichen, touristischen und städtebaulichen Gründen begrüßt.

Auch der Hochbunker im Norden des Plangebiets ist als städtebaulicher Missstand zu werten, da dieser in der zentralen Innen- / Altstadtlage von Koblenz eine Mindernutzung bzw. keine nachhaltige Nutzung darstellt. Aufgrund der Insellage innerhalb des Baublocks sind die nachteiligen Auswirkungen dieses aktuell funktionslosen und ungestalteten Baukörpers aber im Wesentlichen nur auf das direkte Umfeld des Innenblockbereiches beschränkt.

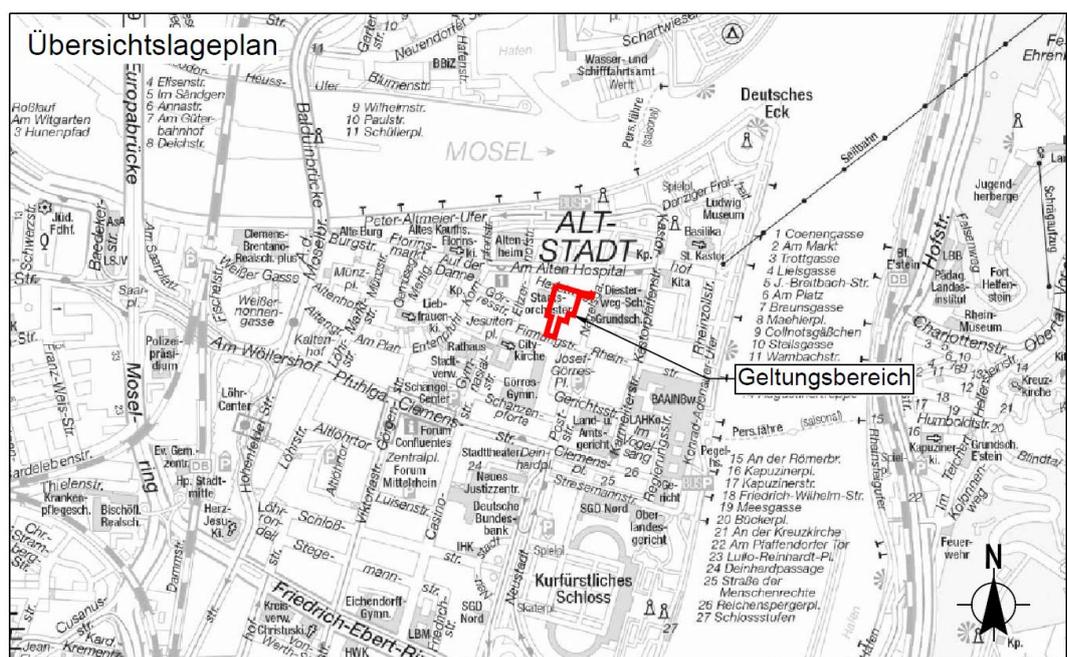


Abb. 2 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet bildet den südlichen Abschluss eines innerstädtisch typischen "Baublocks", der durch die Straßen Firmungstraße im Süden, Eiltzerhofstraße im Westen und der Nagelsgasse im Osten geprägt ist. Im Norden, im Bereich der Straße Am Alten Hospital, wurde in der Nachkriegszeit die nördliche Blockrandbebauung nicht in der historischen, geschlossenen Blockrandbebauung, sondern als Zeilenbebauung erstellt. Kennzeichnende Bestandteile solch einer städtischen Blockbebauung sind die umgebende Blockrandbebauung und ein oder mehrere Blockinnenbereiche. Im Plangebiet sind die Blockinnenbereiche ebenfalls durch

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337 „Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“

---

Begründung

Konzeptionsfassung

rückwärtige und zum Teil großformatige Baukörper geprägt. Hof- und Freiflächenbereiche liegen nur vereinzelt und flächig völlig untergeordnet vor. Lediglich der Garten Herlet und im Wesentlichen die Freiflächenbereiche des Geschosswohnungsbaus nördlich des Herletwegs stellen quantitativ und qualitativ quartiersbedeutende Grünflächen dar. Ansonsten ist das Plangebiet vollständig baulich genutzt bzw. versiegelt. Unbefestigte, begrünte Flächen bzw. Grünstrukturen sind – mit Ausnahme von Ansätzen von Fassadenbegrünungsmaßnahmen am bestehenden Hochbunker – im sonstigen Vorhabenbereich nicht vorhanden. Die folgende umfassende Gebietsbeschreibung und -charakterisierung ist der Unterlage „Beratung BV Bunkeranlage Nagelsgasse“<sup>1</sup> als Auszug entnommen

*„Das Nutzungsspektrum in der Firmungstraße zeigt einen typischen innerstädtischen Nutzungsmix. Während im Erdgeschoss gewerbliche Betriebe des Gaststättengewerbes (Großgastronomie wie Adaccio und Café Einstein sowie Bars, Eisdielen), und Einzelhandelsbetriebe (Bekleidung, Schuhe) anzutreffen sind, finden sich in den darüber liegenden Geschossen Freiberufe (Rechtsanwaltskanzleien, Ärzte) und Wohnnutzungen.*

*Die Nagelsgasse wird im Planunfeld durch eine Wohnbebauung - beginnend in der Einmündung zur Straße „Am alten Hospital“ - mit zwei langgezogenen Baukörpern, die straßenbegleitend angeordnet sind, geprägt. Im Einmündungsbereich der Nagelsgasse in die Firmungstraße befindet sich mit dem Adaccio die bereits erwähnte Großgastronomie.*

*Die Elztalerhofstraße stellt sich aufgrund der Einmündung in die Firmungstraße, die als Fußgängerzone für den Kfz - Verkehr gesperrt ist, als eine selbständige Stichstraße dar, die der Erschließung der angrenzenden Grundstücke dient. Die Nutzungen auf der nur interessierenden linken Seite der Eltzerhofstraße (aus Richtung der Straße „Am alten Hospital“) sind als „Ausläufer“ der Fußgängerzone im Erdgeschoss wieder gewerblich (Einzelhandel, z. B. Mode), Gastronomie sowie Dienstleistungen (Friseur, Kosmetikstudio) aber insbesondere auch durch die Rheinische Philharmonie als bauliche Anlage für kulturelle Zwecke geprägt.*

*Die Straße „Am alten Hospitz“ wird zwischen der Eltzerhofstraße und der Nagelsgasse vornehmlich durch Wohnbebauung geprägt. Im Eckbereich Eltzerhofstraße und der Straße „Am alten Hospital“ findet sich ein Friseurstudio und im mittleren Bereich zur Nagelsgasse, ein Kiosk. Abzweigend von der Nagelsgasse befindet sich der Herletweg. Dieser ist eine öffentlich gewidmete Straße, die den Blockinnenbereich des beschriebenen Straßengeviertes erschließt.*

*Rechts der Herletwegs befinden sich insgesamt drei längsgestreckte Wohngebäude, die sich bis zur Straße „Am alten Hospital“ erstrecken. Die aufgrund der Längsausrichtung der Wohngebäude sich ergebenden Zwischenräume zum Herletweg sind mit Garagenhöfen fast vollständig bebaut. Links des Herletwegs befindet sich der zurzeit nicht genutzte Hochbunker, sowie das Gebäude der Rheinischen Philharmonie. Zwischen der Rheinischen Philharmonie und dem Hochbunker befindet sich eine Zufahrt, die um das Gebäude des Hochbunkers führt und dort einen Garagenhof sowie weitere Kfz-Stellplätze erschließt. Zwischen der Rheinischen Philharmonie und der Firmungstraße befindet sich eine Freifläche, die im Blockinnenbereich als LKW Zufahrt zur Anlieferung für die Rheinische Philharmonie und als Kfz - Stellplätze für die baulichen Anlagen entlang der Firmungstraße und Eltzerhofstraße genutzt werden.*

*Zwischen dem Hochbunker und der Firmungstraße liegt der Garten-Herlet, der im Jahr 2011 von der Stadt Koblenz mit Zuschüssen der Stiftung Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz in einen „GenerationenSchulGarten“ umgebaut wurde. An die beiden zuletzt genannten Freiflächen anschließend, befinden sich dann die sog. Hinterliegerbauung der Firmungstraße (sog. 2. Reihe), die meist nur noch eine eingeschossige Nutzung beinhalten und von Ihrer Nutzung her als Lager oder Vorbereitungsstätten (z. B. Küche) der im Erdgeschoss zur Firmungstraße hin gelegenen Nutzungen darstellen.“*

---

<sup>1</sup> caspers mock; RA Schwenk, 14.11.2019

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337 „Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“

Begründung

Konzeptionsfassung

## 1.4 Vorhabenbeschreibung Hotelneubau

Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die Grundstücke des ehemaligen Hochbunkers an Nagelsgasse / Herletweg mit den Flurstücksnummern 621/25 und 621/36 sowie die Grundstücke 599/1, 599/2 und 598/1 in der Firmungstraße. Auf beiden Grundstücken soll ein Hotel mit ca. 300 Betten entstehen. Dabei sollen die Baukörper in der Firmungstraße und der Hochbunker miteinander durch eine leichte Glassteckonstruktion über den Garten Herlet hinweg (städtisches Grundstück 620/4) verbunden werden.



Abb. 3 Übersichtslageplan mit Geltungsbereich, hier des Vorhabens- und Erschließungsplans (blau gestrichelt)

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337 „Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“**

---

### Begründung

#### Konzeptionsfassung

Der zur Firmungstraße orientierte Baukörperbereich passt sich mit fünf Vollgeschossen straßenseitig den Traufhöhen und Firsthöhen der Nachbargebäude an. Ein glasüberdachter Innenhof sorgt für die Belichtung des Erdgeschosses und der zum Innenhof hin orientierten Hotelzimmer. Das Rückhaus wird zum Garten Herlet hin stufenweise zunächst auf drei Vollgeschosse und dann anschließend zum Garten Herlet hin auf zwei Vollgeschosse zurückgestaffelt.

In diesem Baukörper finden ca. 38 Zimmer (ca. 76 Betten) Platz. Im Erdgeschoss befinden sich Rezeption, Bar- und Frühstücksbereich sowie Nebenräume. Das erste Untergeschoss bietet Platz für die Küche, Mitarbeiterbüros und weitere Nebenräume für den Hotelbetrieb.

Aufgrund der Höhenlage des Hochbunkers, der ca. 1 Geschoss tiefer liegt als das EG-Niveau der Firmungstraße, wird eine durchgängige Tiefgarage vom Untergeschoss des Bunkers bis ins 2. Untergeschoss der Firmungstraße, mit Unterbauung des Garten Herlet, ermöglicht. In der Tiefgarage sowie auf dem Grundstück des Bunkers werden insgesamt ca. 76 PKW-Stellplätze realisiert.

Die verkehrliche Erschließung der Tiefgarage sowie der oberirdischen Stellplätze erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche Herletweg.

Der Garten Herlet (städtisches Grundstück 620/14) wird durch die Baumaßnahme unterbaut (Tiefgarage) als auch überbaut durch eine leichte Glaskonstruktion in Form eines Verbindungsstegs zwischen Firmungstraße und Bunker. Die Unter- und Überbauung befindet sich in dem Teil des Gartens, in dem keine hohen Bäume vorhanden sind.

Nach Fertigstellung der Maßnahme wird der Garten wieder vollständig durch den Vorhabenträger, mindestens gleichwertig zum jetzigen Originalzustand, wiederhergestellt. Die zukünftige öffentliche Zugänglichkeit sowie zu Unterhaltungszwecken auch die erforderliche Ver- und Entsorgung des städtischen Grundstücks wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Koblenz für die Allgemeinheit auf dem Bunker-Grundstück sichergestellt.

Das Bunkergebäude wird bis zur Oberkante des Erdgeschosses abgetragen. Erhalten bleiben Teile der 2 m dicken Außenwände des TG-Geschosses und des Erdgeschosses.

Im Erdgeschoss und den neuen 5 Obergeschossen werden voraussichtlich ca. 113 Einzel- u. Doppelzimmer (ca. 224 Betten), ein Konferenzbereich im obersten Geschoss und ein Fitnessbereich im 1. Obergeschoss realisiert. Die oberen Geschosse des Bunkergebäudes werden, unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen, rückgestaffelt. Mit der Attikakante des 4. Obergeschosses wird die Trauflinie des benachbarten Musikinstituts aufgegriffen und die Gesamt-Gebäudehöhe des Bunkerneubaus wird unterhalb der Firsthöhe des Musikinstituts liegen.

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337 „Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“

Begründung

Konzeptionsfassung

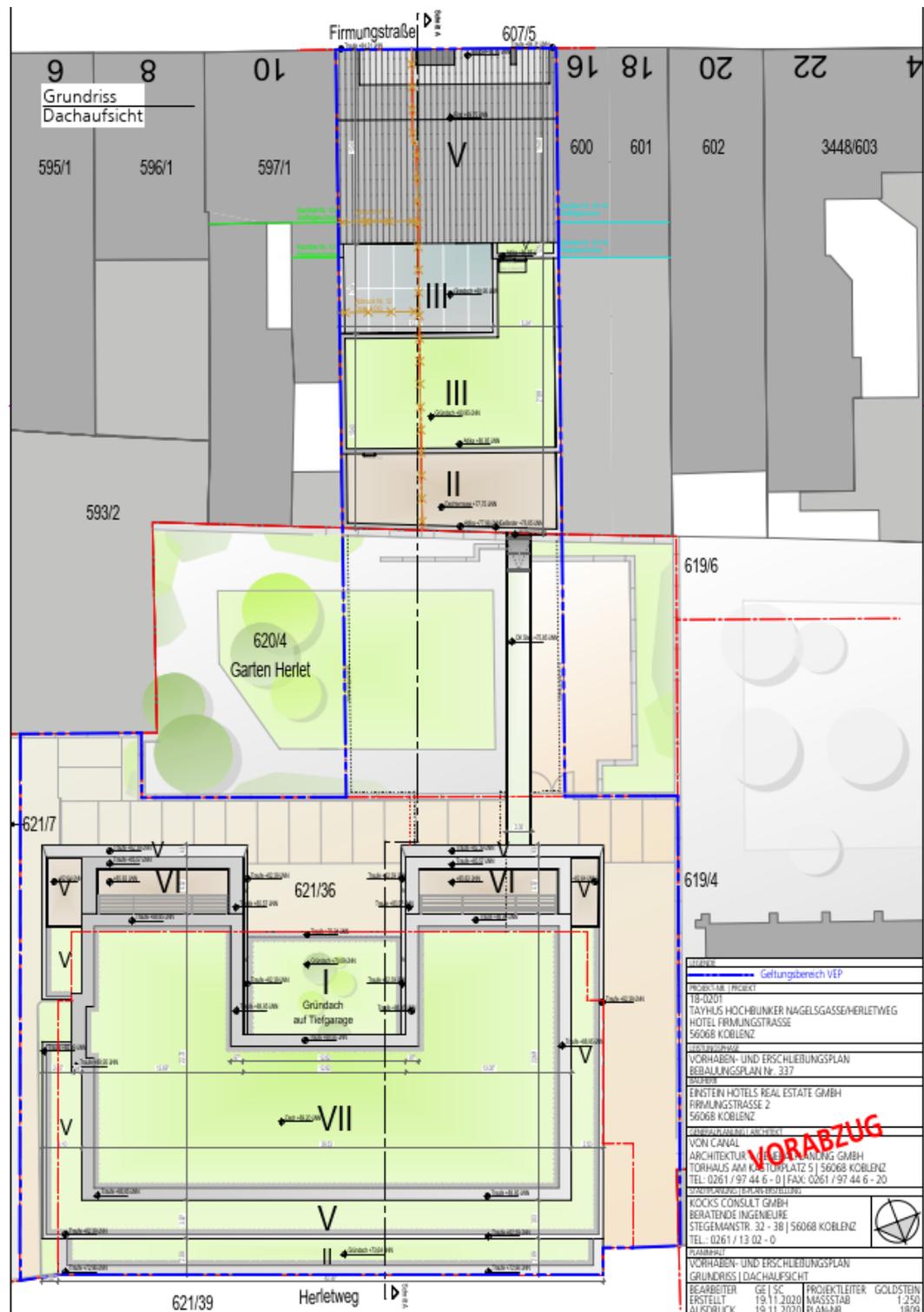


Abb. 4 Dachaufsichtsplan Vorhaben Hotel

Die entstehenden Flachdachflächen, sofern sie nicht als Dachterrassen und für notwendige Technikaufbauten genutzt werden, werden großflächig begrünt und ggf. für Fotovoltaik genutzt.

Begründung

Konzeptionsfassung



Abb. 5 Teilplan Vorhaben und Erschließungsplan „Schnitt A | Gesamt“ (Auszug, unmaßstäblich)

Begründung

Konzeptionsfassung

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

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

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



**Abb. 6 Landesentwicklungsprogramm IV (Planauszug)**

Koblenz stellt einen Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung und oberzentralen Funktionen (Koblenz / Mittelrhein / Lahn) dar<sup>1</sup>. Es sollen die oberzentralen Funktionen im Oberzentrum Koblenz einschließlich der oberzentralen Verknüpfungsfunktion im Schienenschnellverkehr in Montabaur (ICE-Bahnhof) ausgebaut und mit den zentralörtlichen Funktionen der übrigen zentralen Orte verknüpft werden.<sup>2</sup> Koblenz ist als eines der fünf Oberzentren (OZ) neben Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System von großräumigen Verkehrsachsen und hat eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Die genannten Funktionen sind zu sichern.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP) IV, S. 68

<sup>2</sup> ebenda, S. 69

<sup>3</sup> ebenda, S. 86

Begründung

Konzeptionsfassung

Für die Entwicklung der Gemeinden stellt das LEP IV dar, dass *„jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trage, was die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt bedeute“*<sup>1</sup>.

Nach Z 31 zu Kapitel 2.4.2 „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ ist die quantitative Flächenneuanspruchnahme bis zum Jahre 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendigen Flächeninanspruchnahmen über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

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

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

Die Bausteine des durch den Bebauungsplan verfolgten Vorhabens mit Sicherung der Innenstadtfunktion in Verbindung mit einer Hotelnutzung entsprechen als oberzentrale Einrichtungen dem o.a. Ziel.

## **2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)**

Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald am 11. Dezember 2017 wirksam geworden.

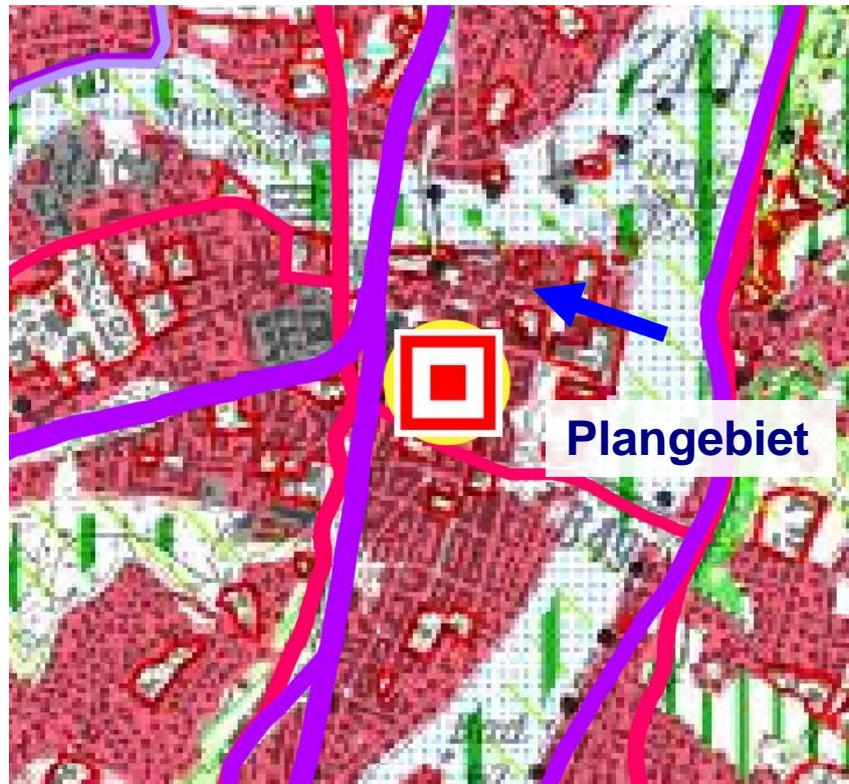
Der Bereich des Plangebiets ist als "Siedlungsfläche Wohnen" in der Plankarte des regionalen Raumordnungsplans gekennzeichnet. Die großräumige Verbindung des öffentlichen Verkehrs (Bahnstrecke) sowie die großräumige (B 9) und regionale (B 49 bzw. Friedrich-Ebert-Ring) Straßenverbindung sind linienhaft im weiteren Umfeld des Plangebiets nachrichtlich dargestellt.

---

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

Begründung

Konzeptionsfassung



**Abb. 7 Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017**

Im Folgenden werden die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevanten Ziele, Grundsätze und die Begründung/ Erläuterung des RROP wiedergegeben

### **1.3.1 Zentrale Orte und Daseinsvorsorge**

**G 20** Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der überörtlichen Versorgung in ihrer Funktion gesichert und als Verknüpfungspunkte im großräumigen, überregionalen und regionalen Verkehrssystem bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

**G 21** In den zentralen Orten soll durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.  
(...).

#### **Begründung/Erläuterung zu G 20 bis G 22:**

- Die zentralörtliche Siedlungsentwicklung begünstigt höhere Siedlungsdichten als eine disperse Siedlungstätigkeit. Sie trägt damit zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei.
- Die Bündelung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung schafft keine zusätzlichen Mobilitätswänge, reduziert so die Verkehrsmengen und führt zur Vermeidung von Emissionen und erleichtert den Schutz vor Immissionen.

(...).

Begründung

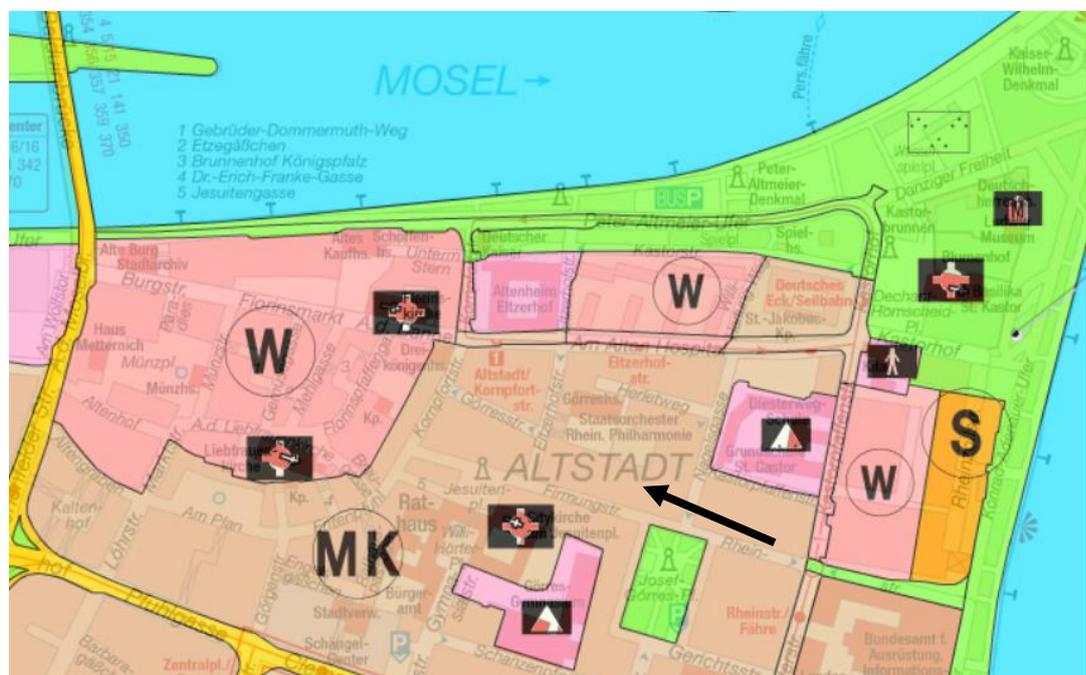
Konzeptionsfassung

Die Stadt Koblenz befindet sich weiterhin 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>1</sup>

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht mit der festgesetzten kerngebietstypischen Hotelnutzung (hier Bereich Firmungstraße) und der im Plangebiet sowie mit dem Investorenvorhaben verfolgten Bündelung der Funktionen Arbeiten und Dienstleistung (Hotel) sowie der öffentlichen Grünfläche (Naherholung/ und „GenerationenSchulGarten“) den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplanes. Auch das Zentralitätsgebot, das städtebauliche Integrationsgebot und die Reduzierung des Flächenverbrauchs, hier durch Nachverdichtung im Bestand und Wiedernutzbarmachung von Brach- bzw. mindergenutzten Flächen (hier Hochbunker), werden beachtet.

### 2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt das Plangebiet als Kerngebiet und die im weiteren Umfeld verlaufenden Hauptverkehrsflächen Hohenfelder Straße und Pfulgasse (gelb) dar.



**Abb. 8 Auszug wirksamer Flächennutzungsplan  
(Lage Vorhabenstandort s. Pfeil)**

<sup>1</sup> Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald, 2017, S. 41

Begründung

Konzeptionsfassung

## 2.4 Schutzgebietsausweisungen

Naturschutzfachliche und wasserrechtliche Schutzgebietsausweisungen liegen im Plangebiet und dessen hier relevantem Umfeld nicht vor.

## 2.5 Denkmalpflegerische Belange

Nach dem „Denkmalverzeichnis Kreisfreie Stadt Koblenz“<sup>1</sup> sind im Umfeld des Vorhabens (hier Firmungstraße 12 u. 14) zahlreiche Kulturdenkmäler (Firmungstraße 2, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, u. 27) gelistet. Auch im Bereich der Eltzerhofstraße sind zahlreiche Kulturdenkmäler vorhanden (Eltzerhofstraße 2, 3, 4, 6, 6a, 8, 10, 12 und 14).

Archäologische und erdgeschichtliche Funde können bei Baumaßnahmen in Koblenz nie im Vorfeld ausgeschlossen werden. Daher wurden in den textlichen Festsetzungen entsprechende und zwingend zu beachtende Hinweise (hier u.a. Baubeginnanzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß DSchG RLP) aufgenommen.

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 Gebäudebestandes werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Weltkulturerbe und den o.a. Kulturdenkmälern erwartet.

## 3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus Teil A: Planzeichnung, Teil B den ergänzenden textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Planbegründung inkl. Vorhabenbeschreibung. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus den folgenden Plänen:

- Grundriss | Dachaufsicht
- Grundriss | UG2 Firmungstraße + TG Bunker
- Grundriss | UG1 Firmungstraße + TG Bunker
- Grundriss | EG Firmungstraße + EG Bunker
- Grundriss | 1OG Firmungstraße + 1OG Bunker
- Schnitt A | Gesamt
- Ansicht Süd | Bunker von Garten Herlet aus
- Ansicht Ost | Bunker von Nagelsgasse aus
- Ansicht Süd | Firmungstraße
- Ansicht Nord | Firmungstraße

---

<sup>1</sup> <http://denkmallisten.gdke-rlp.de/Koblenz.pdf> (Stand 10.12.2020). Hinweis: Der Schutz der unbeweglichen Kulturdenkmäler entsteht bereits durch das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen des § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig, d.h. auch Objekte, die nicht in der Denkmalliste verzeichnet sind, können Denkmäler sein.

Begründung

Konzeptionsfassung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 (3) Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist dieser u.a. nicht an die Baugebietskategorien der BauNVO gebunden. Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein Hotel für den Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplans festgesetzt, s. Planurkunde. Als Klarstellung werden in den textlichen Festsetzungen folgende Nutzungen und Anlagen für zulässig erklärt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tagungs- und Konferenzräume
- Schank- und Speisewirtschaften
- Oberirdische und unterirdische Stellplätze (Tiefgarage) und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

Eine Unterbauung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ durch eine Tiefgarage wird innerhalb des in der Planurkunde örtlich festgesetzten Bereiches unter Beachtung der Textfestsetzungen A 2.1.6 (maximale Höhe der baulichen Anlage der Tiefgarage in m ü. NHN) und C 2.4 (Oberbodenüberdeckung der Tiefgarage mit mindestens 80 cm Oberboden) für zulässig erklärt.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1 Höhe baulicher Anlagen**

In der Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die zulässigen Höhen baulicher Anlagen für Trauf-, First-, oder Attikahöhe als zwingend oder als Höchstmaß in m ü. NHN festgesetzt.

Im Bereich der Firmungstraße wurde die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientierte Dachtraufe und die Firsthöhe des Satteldaches zwingend festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll in Verbindung mit der zeichnerisch festgesetzten Baulinie ein architektonisch geschlossenes und einheitliches Fassaden- und Straßenbild im Bereich der Firmungstraße sichergestellt werden. Die so festgesetzten Höhen orientieren sich dementsprechend an den Trauf- und Firsthöhen der westlich und östlich des Vorhabens angrenzenden Bestandsbebauung.

Im Bereich des Herletweg soll das Bauwerk des ehemaligen Bunkers zumindest im Sockelbereich und für die Öffentlichkeit als Zeitzeugnis erhalten werden. Dementsprechend wird in diesem Bereich eine zwingende Höhenfestsetzung für den zu erhaltenden Bunkersockel (inkl. der neuen Abdeckungs- und Begrünungsmaßnahme) festgesetzt, die zur planungsrechtlichen Sicherung dieses städtebaulichen Erhaltungsziels dient.

Die sonstigen Höhenfestsetzungen im Bereich des Herletweg sind maximale Höhenfestsetzungen und orientieren sich an die Höhenentwicklung der westlich be-

Begründung

Konzeptionsfassung

nachbarten Bebauung des „Staatsorchesters Rheinische Philharmonie“. Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind die Vorhaben- und Erschließungspläne, welche Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, hier ebenfalls bindend.

### **3.2.2 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse**

Analog wird als weiteres Maß der baulichen Nutzungen die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Diese werden wiederum aus den Vorhaben- und Erschließungsplänen abgeleitet und regeln ergänzend zu den o.a. Höhenfestsetzungen in Verbindung mit den Baulinien- und Baugrenzenfestsetzungen der Planurkunde die Gebäudekubatur. Hierdurch werden die Abstufung des südlichen Baukörpers und die differenzierte allseitige Abstufung des nördlichen Baukörpers festgesetzt.

Hierbei wurde angenommen, dass das Garagengeschoss im ersten Untergeschoss im nördlichen Baukörper noch als Vollgeschoss gemäß Definition der LBauO zu bewerten ist. Ebenso wird das oberste Geschoss des Baukörpers am Herletweg und an der Firmungstraße nicht als Staffelgeschoss, sondern als Vollgeschoss eingestuft.

### **3.2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**

In der Planurkunde wird für den südlichen Vorhabenbereich an der Firmungstraße eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Diese GRZ entspricht zum einen der bisherigen baulichen Inanspruchnahmen / Versiegelung in diesem Bereich sowie auch der analogen hohen Grundstücksausnutzung der Umgebungsbebauung an der Firmungstraße. Sie ermöglicht weiterhin die planerisch in dieser zentralen Innenstadtlage der Fußgängerzone verfolgte hohe Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke im Sinne der Nachverdichtung, aber auch im Hinblick auf die für die erforderliche Belebung und Attraktivierung der Firmungstraße notwendige Wirtschaftlichkeit von Investitions- und Baumaßnahmen. Da dieser Planbereich eindeutig angesichts der Lage, Funktion und aktuellen Nutzung Kerngebietscharakter besitzt (s. auch FNP-Darstellung), wäre auch bei einer Baugebietsfestsetzung im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes nach der BauNVO die Einstufung als Kerngebiet mit einer GRZ von 1,0 möglich und nach § 17 BauNVO ohne eine „Obergrenzenüberschreitung“ zulässig.

Im Planbereich des Hochbunkers nördlich des Herletgartens wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese darf durch die in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen (u.a. Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc.) bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 überschritten werden. Wie die Vorhaben- und Erschließungspläne dokumentieren, erfordert zum einen das verfolgte Vorhaben diese hohe Grundflächeninanspruchnahme (u.a. für die Zuwegungen des Garten Herlets und für oberirdische Stellplätze inkl. Zuwegungen). Zum anderen weist bereits auch die aktuelle Bunker-Bebauung und die den Bunker umgebenden Wege und Garagenflächen eine nahezu 100% Flächeninanspruchnahme im Bestand auf. Da dieser Planbereich im Blockinnenbereich und im städtebaulichen Kontext mit der Rheinischen Philharmonie sich in einem Übergangsbereich zwischen der kern-

Begründung

Konzeptionsfassung

gebietstypischen Nutzung der Firmungsstraße und der nördlich des Herletwegs vorherrschenden Wohnnutzung befindet, könnte in diesem Bereich bei einer Baugebietsfestsetzung im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes nach der BauNVO die Einstufung als urbanes Gebiet mit einer GRZ von 0,8 städtebaulich durchaus vertretbar sein.

Für die o.a. planungs- und vorhabenbedingte bauliche Dichte liegen rechtfertigende städtebauliche Gründe vor. Dies sind die o.a. städtebaulichen Missstände (Baulücke Firmungstraße und „Mindernutzung Hochbunker“). Weiterhin dient das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung zur Stärkung und Belebung der Innenstadt sowie der Bedarfs- und Funktionserfüllung der Stadt Koblenz zur Sicherstellung von hochwertigen Hotel- / Übernachtungsangeboten.

Die hiermit verbundene Nachverdichtung ermöglicht weiterhin erst eine wirtschaftliche Umsetzung des Hotelvorhabens. Hierzu ist weiterhin darzustellen, dass nicht nur der Bunkerrückbau sehr kostenintensiv ist, sondern das auch der zukünftige Betreiber des Hotelvorhabens eine Mindestanzahl von 300 Betten und ein hiermit verbundenes Raum- und Ausstattungsprogramm vorgibt, welches nur durch das in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellte Bauvolumen erfüllt werden kann.

Auch wenn gemäß § 12 (3) Satz 2 BauGB im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (hier BauNVO und den in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) gebunden ist, sind auch bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Grundsätze der Bauleitplanung nach § 1 BauGB und unter Beachtung der dort zu berücksichtigenden Belange insbesondere gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und für das planungsbedingt potenziell betroffene Planungsfeld sicherzustellen.

Das Ausmaß der potenziellen Beeinträchtigungen / von möglichen nachteiligen Auswirkungen ist gemäß aktueller Rechtsprechung zu ermitteln, *„um sicherstellen zu können, dass die von ihr angeführten Umstände oder gewählten Maßnahmen tatsächlich den erforderlichen Ausgleich im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Umwelt herstellen.“*<sup>1</sup>

Dieses erfolgte, s. Punkt 3.7 „Existenz und das Ausmaß der Beeinträchtigungen bzw. nachteiligen Auswirkungen“.

### **3.2.4 Geschossflächenzahl, zulässige Geschossfläche**

Als maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wurde für den Vorhabenbereich südlich des Herletweg mit 3,0 und für den Vorhabenbereich nördlich der Firmungstraße mit 3,5, in der Planurkunde und den textlichen Festsetzungen festgesetzt. Die o.a. GFZ ergeben sich rechnerisch aus der Summe der geplanten Geschossflächen der hier anzurechnenden Vollgeschosse im Verhältnis zur Baugrundstücksfläche (§ 20 BauNVO). Da eine vollständige Überbauung des

---

<sup>1</sup> Loscher, jurisPR-UmwR 4/2020 Anm. 4 (Anmerkungen zu: OVG Hamburg 2. Senat, Urteil vom 10.12.2019 - 2 E 24/18.N)

Begründung

Konzeptionsfassung

Baugrundstücks – wie im Bestand vorliegend – vorgesehen und für zulässig erklärt wird, resultiert die Geschossflächenzahl aus der Anzahl der geplanten und anzurechnenden Vollgeschosse und deren flächiger Ausdehnung in den einzelnen Geschossebenen, die sich in der Kubatur des Baukörpers widerspiegelt.

Auch wenn wie zuvor dargestellt die BauNVO und die in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zwingend anzuwenden sind, stellen sie auch für Vorhaben- und Erschließungspläne eine planerisch zu beachtende Orientierung dar, da bei einer Einhaltung der dort definierten Obergrenzen grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Als Obergrenze für Kerngebiete wird nach § 17 BauNVO eine GFZ von 3,0 aufgeführt.

Die Obergrenzen nach § 17 der BauNVO können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Da die zulässig erklärte GFZ mit 3,5 im Vorhabenbereich nördlich der Firmungstraße somit über die o.a. Obergrenze liegt, erfolgte analog zu einem Angebotsbebauungsplan die Ermittlung von hierdurch bedingten potenziellen Auswirkungen und Maßnahmen zum Ausgleich der festgestellten Auswirkungen, s. Punkt 3.7 „Existenz und das Ausmaß der Beeinträchtigungen bzw. nachteiligen Auswirkungen“.

### **3.3 Baulinien, Baugrenzen und Bauweise**

Städtebauliches Ziel ist die Erhaltung des durch die vorhandene Straßenrandbebauung homogen und baulich geschlossen geprägten Straßenraumes der Firmungstraße. Diese bauliche Homogenität wird durch die Festsetzung einer Baulinie in Verbindung mit einer zwingenden Trauf- und Firstfestsetzung entlang der o.a. Verkehrsflächen / Parzellengrenzen planungsrechtlich gesichert.

Im Bereich des Herletweg soll das Bauwerk des ehemaligen Bunkers zumindest im Sockelbereich und für die Öffentlichkeit als Zeitzeugnis erhalten werden. Dementsprechend wird in diesem Bereich eine Baulinie mit einer zwingenden Höhenfestsetzung für den zu erhaltenden Bunkersockel (inkl. der neuen Abdeckungs- und Begrünungsmaßnahme) festgesetzt, die zur planungsrechtlichen Sicherung dieses städtebaulichen Erhaltungsziels dient.

Für den Vorhabenbereich an der Firmungstraße wird weiterhin eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine homogene Straßenrand- bzw. Blockrandbebauung planungsrechtlich sicherzustellen. Für den Vorhabenbereich im Blockinnenbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Begründung

Konzeptionsfassung

### 3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, lichte Höhe Stegüberbauung, Barrierefreiheit Stegverbindung

Erklärtes Planungsziel ist, dass die öffentliche Grünfläche „Herletgarten“ mit der Zweckbestimmung Parkanlage weiterhin dauerhaft für die Öffentlichkeit zugänglich und die Unterhaltung der Fläche gesichert ist. In der Planurkunde und ergänzend in den textlichen Festsetzungen wird der bisherige Zugang über das Bunkergrundstück mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht (hier beschränkt für Radfahrer und für Fahrzeuge zur Unterhaltung / zur Pflege der öffentlichen Grünanlage) und einem Leitungsrecht (für Ver- und Entsorgung der öffentlichen Grünanlage) zugunsten der Stadt Koblenz für die Allgemeinheit belastet.

In der Planurkunde wird weiterhin die örtliche Lage, die überbaubare Fläche sowie die lichte Mindesthöhe des Verbindungsstegs im Bereich des Garten Herlet zwischen dem südlichen und nördlichen Baukörper auf mind. 4,7 m über aktueller Geländeoberfläche des Gartens festgesetzt. Hierdurch soll planungsrechtlich die Belange der öffentlichen Gartenfläche (Vermeidung einer visuellen und funktional relevanten Beeinträchtigung und Vermeidung von dauerhaften Eingriffen in wertvolle Biotopstrukturen) angemessen berücksichtigt werden.

Durch einen Treppenlift soll die erforderliche Barrierefreiheit der Stegverbindung auch zum rückwärtigen Hotelbereich an der Firmungstraße gewährleistet werden.

### 3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Da die in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellte Architektur, Kubatur und Fassadengestaltung Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden sowie weitere Regelungsmöglichkeiten im Durchführungsvertrag möglich sind, besteht kein städtebauliches Erfordernis, umfangreiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen vorzunehmen. In den textlichen Festsetzungen wurden daher nur folgende Themen behandelt:

**Einfriedungen:** Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (hier nur im Bereich des Herletwegs sind diese theoretisch denkbar) werden für unzulässig erklärt. Hierdurch soll der offene Charakter des nördlichen Planbereichs und eine problemlose Zugänglichkeit des Garten Herlet sichergestellt und eine „Nutzer-Hemmung“ durch zusätzliche Tor- / Zaunschwelle vermieden werden.

**Werbeanlagen:** Werbeanlagen an Gebäudefassaden dürfen nicht über deren Traufe / Attika des Dachgeschosses hervorragen. Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und dürfen die im Plan festgesetzten Höhen über NHN nicht überschreiten. Pro Baugrundstück ist nur eine freistehende Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht rotierend, reflektierend, blendend, blinkend oder blinkend angestrahlt und mit Intervallschaltung, mit Wechsel- oder Laufschrift betrieben werden.

Diese Festsetzungen dienen zum einen dazu, das Stadtbild vor einer baulichen / übermäßigen Verunstaltung zu bewahren und weiterhin die Anwohner vor visuell nachteiligen Auswirkungen, z.B. Blendwirkungen, Beunruhigungen etc. zu schützen.

Begründung

Konzeptionsfassung

### 3.6 Immissionsbelange

Intensiv wurde im Rahmen des Vorhabens- und Erschließungsplans die Gebietseinstufung des Vorhabens und dessen Umfeld analysiert, da diese Gebietseinstufung maßgebend für die im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung<sup>1</sup> anzuwendenden Orientierungs-, Immissionsricht- bzw. Immissionsgrenzwerte sind.

Der Vorhabenbereich und das Planumfeld im Bereiche der Firmungsstraße und der obere Teil der Nagelgasse wird in der Schalltechnischen Untersuchung „zumindest“ als Mischgebiet eingestuft. Wie an anderer Stelle dargestellt, wäre hier auch eine Einstufung als Kerngebiet darstellbar, so dass diese Einstufung auf der „sicheren Seite“ liegt, da in einem Kerngebiet geringere Anforderungen an den Immissionsschutz zu beachten wären.

Wie vor dargestellt, sind der Bereich der Nagelgasse und die Gebäudereihe zwischen der Straße „Am Alten Hospital“ und dem Herletweg überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Da aufgrund der baulichen Ausgestaltung des Herletwegs und der im Wesentlichen geschlossenen Blockrandbebauung mit bereits vorhandener Bebauung des Blockinnenbereichs dem Herletweg keine Zäsurwirkung beizumessen ist, handelt es sich vorliegend im Innenbereich um eine städtebauliche Gemengelage. Diese Gemengelage wurde wie folgt in der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt, s. folgender Auszug aus dem Gutachten:

In Abschnitt 6.7 der TA Lärm gilt für Gemengelagen eine gesonderte Regelung. Durch eine Zwischenwertbildung der Immissionsrichtwerte der angrenzenden unterschiedlichen Nutzungen (MI / WA), kann bei Beachtung der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme ein geeigneter Mittelwert der Situation Rechnung tragen, wobei für die obere Grenze die Richtwerte eines Mischgebietes gelten. Das bedeutet, dass bei der Bewertung folgende Immissionsrichtwerte zugrunde gelegt werden:

Firmungsstraße und nördlicher Bereich

Nagelgasse (MI):

tags 60 dB(A)

nachts 45 dB(A)

Südlicher Bereich Nagelgasse / Am Alten Hospital

parallel zum Herletweg\*:

tags 57 dB(A)

nachts 43 dB(A)

\*Hier erfolgte eine energetische Mittelung zwischen MI und WA.

---

<sup>1</sup> Schalltechnisches Gutachten für eine geplante Hotelanlage im Bereich des Hochbunkers und der Firmungsstraße; Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies; Boppard-Buchholz, 13.11.2019

---

Begründung

Konzeptionsfassung

Im Folgenden werden weiterhin die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Hotelneubauvorhaben wiedergeben. Dieses erfolgt, indem die Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchung zum Hotelneubauvorhaben zitiert wird:

*„Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens erfolgte eine schalltechnische Bewertung für das gesamte Planvorhaben. Hierbei ist eine Hotelnutzung des Bunkergebäudes und des geplanten Gebäudes, das als Lückenschluss im Bereich der Firmungstraße entstehen soll, geplant.*

*In dieser schalltechnischen Untersuchung wurden im Detail die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit dem Planvorhaben ermittelt und beurteilt. Grundlage hierfür ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm).*

*Wie die Untersuchung zeigt, ist bei einer Hotelnutzung davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes an den Immissionspunkten 4 bis 6 in der Firmungstraße und Nagelgasse (oberer Bereich) die Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten bzw. um > 6 dB unterschritten werden.*

*Auch treten keine Überschreitungen der maximal zulässigen Spitzenpegel zur Tages- und Nachtzeit auf.*

*An den Immissionspunkten 1 bis 3 „Am Alten Hospital“ und Nagelgasse (unterer Bereich) werden die Immissionsrichtwerte unter Beachtung der Gemengelageregelung von tags 57 dB(A) und nachts 43 dB(A) ebenfalls eingehalten bzw. unterschritten.*

*Auch Überschreitungen der maximal zulässigen Spitzenpegel zur Tages- und Nachtzeit sind nicht zu erwarten.“*

Weiterhin werden gemäß Gutachten durch den Ziel- und Quellverkehr der Anwohner, in Überlagerung mit dem Verkehrsaufkommen der Planung, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten, sodass organisatorische Maßnahmen nicht erforderlich werden.

In den textlichen Festsetzungen wurden unter Punkt D Hinweise folgende Empfehlungen zum Immissionsschutz auf Grundlage der o.a. schalltechnischen Untersuchung aufgenommen:

*„Im Zusammenhang mit der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt des Hochbunkers sind geräuscharme Garagentore einzusetzen, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. Entsprechende Tore sind im Fachhandel erhältlich. Auch eventuell erforderliche Regenrinnen sind so auszuführen, dass sie mit dem Untergrund fest verschraubt sind, sodass auch beim Überfahren über die Regenrinnen keine zusätzlichen Geräuschimmissionen entstehen. Des Weiteren sollten auch die Innenwände der Tiefgaragenrampen schallabsorbierend ausgeführt werden.*

*Falls für die Be- und Entlüftung der Tiefgaragen Zu- und Abluftöffnungen erforderlich werden, ist im Bereich der Firmungsstraße ein Schalleistungspegel von maximal 60 dB(A) einzuhalten.*

*Ebenfalls sollte bei der Abluftführung über das Dach des Bunkergebäudes, der Abstand zu den Wohngebäuden so groß als möglich gehalten werden. Der abgestrahlte Schalleistungspegel soll auch 60 dB(A) nicht überschreiten. Es ist darauf zu achten, dass die Abgas-Abluftgeräusche keine tonalen Komponenten, die einen Tonzuschlag gemäß TA-Lärm rechtfertigen beinhalten.“*

Begründung

Konzeptionsfassung

### 3.7 Existenz und das Ausmaß der Beeinträchtigungen bzw. nachteiligen Auswirkungen

Das Ausmaß der potenziellen Beeinträchtigungen / von möglichen nachteiligen Auswirkungen durch ein die Obergrenzen der BauNVO (hier § 17 BauNVO) überschreitendes Maß der baulichen Nutzung (hier GFZ) ist gemäß aktueller Rechtsprechung zu ermitteln, "um sicherstellen zu können, dass die von ihr angeführten Umstände oder gewählten Maßnahmen tatsächlich den erforderlichen Ausgleich im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Umwelt herstellen."<sup>1</sup>

Das Ausmaß der potenziellen Beeinträchtigungen wurde gutachterlich anhand des zuvor dargestellten Schalltechnischen Gutachtens<sup>2</sup> und einer Verschattungsstudie<sup>3</sup>, s. Grundlagen, in einem ersten Schritt ermittelt.

Gemäß dem o.a. Schalltechnischen Gutachten werden durch das Hotelneubauvorhaben mit bis zu 300 Hotelbetten die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) eingehalten bzw. um > 6 dB unterschritten. Auch treten keine Überschreitungen der maximal zulässigen Spitzenpegel zur Tages- und Nachtzeit auf. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) an beiden hier relevanten Immissionspunkten, wurden auch in Überlagerung mit dem planbedingten Ziel- / Quellverkehr um bis zu 10 dB unterschritten, sodass organisatorische Maßnahmen bzgl. der vorhabenbedingten Ziel- / Quellverkehre nicht erforderlich sind.

Da vorhabenbezogen auch mit der verfolgten baulichen Dichte / Bebauungsvolumen und der hieraus resultierenden Nutzungen und Auswirkungen keine erheblichen Immissions-Beeinträchtigungen vorliegen werden, sind für den Immissionsschutz keine ausgleichenden Umstände und Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Die vorhabenbezogen festgesetzte maximale GFZ von 3,0 und 3,5 ergeben sich rechnerisch aus der Summe der geplanten Geschossflächen der hier anzurechnenden Vollgeschosse im Verhältnis zur Baugrundstücksfläche (§ 20 BauNVO). Da eine vollständige Überbauung des Baugrundstücks – wie im Bestand vorliegend und zulässig ist – vorgesehen wird, resultiert die GFZ-Überschreitung aus der Anzahl der Vollgeschosse und deren flächiger Ausdehnung in den einzelnen Geschossebenen, die sich in der Kubatur des Baukörpers widerspiegelt.

#### **Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

**Hinweis:** Die folgend zitierte Verschattungsstudie basiert noch auf dem Planungsstand des Vorhabenträgers vom Juli 2020. In Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Koblenz wurde zum vorliegenden Konzeptionsbeschluss aber eine Rücknahme der maximal zulässigen Vollgeschosse in der zum Herletgarten ori-

---

<sup>1</sup> Loscher, jurisPR-UmwR 4/2020 Anm. 4 (Anmerkungen zu: OVG Hamburg 2. Senat, Urteil vom 10.12.2019 - 2 E 24/18.N)

<sup>2</sup> Schalltechnisches Gutachten für eine geplante Hotelanlage im Bereich des Hochbunkers und der Firmungsstraße; Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies; Boppard-Buchholz, 13.11.2019

<sup>3</sup> BEBAUUNGSPLAN NR. 337 „HOTEL ZWISCHEN FIRMUNGSTRASSE UND HER-LETWEG“ IN KOBLENZ- Verschattungsstudie - Lohmeyer GmbH; Dorsten; Juli 2020

---

Begründung

Konzeptionsfassung

*entierten Gebäudekubatur um zwei Geschosse vorgenommen, welche u.a. auch zur Verbesserung der Belichtungssituation der Nachbarschaft führt. Im weiteren Verfahren sind die Ergebnisse dieser Studie daher entsprechend anzupassen.*

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde dementsprechend die Auswirkung der geplanten Gebäudekubatur zum einen auf die geplante Nutzung, zum anderen auf die von der Planung ggf. betroffenen Nutzungen untersucht. Dieses erfolgte insbesondere im Rahmen einer Verschattungsstudie<sup>1</sup>, s. Grundlagen.

Anzumerken ist hierbei aber, dass es sich bei dem Vorhaben „nur“ um eine Hotelnutzung handelt bzw. für zulässig erklärt wird und somit kein Wohnen im Sinne der gängigen Rechtsprechung vorliegt. Unter anderem wird das Wohnkriterium „eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit“ bei einem Hotel in der Regel nicht erfüllt. Daher sind die Anforderungen bzgl. gesunder Wohnverhältnisse (im Hinblick auf Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse der DIN EN 17037) hier nicht anzuwenden und wurden daher auch nicht vertiefend untersucht.

Der Fokus der Untersuchung ist somit auf Auswirkungen der geplanten Gebäudekubatur auf die von der Planung ggf. betroffenen Nutzungen zu richten. Im Folgenden werden die Inhalte der o.a. Verschattungsstudie in Auszügen wiedergegeben:

*„Mit Hilfe einer Verschattungsstudie soll der Bebauungsplan im Hinblick auf die Besonnung der Fassaden der Bestandsbebauung im Umfeld der geplanten Hotelbebauung analysiert und bewertet werden. Im Rahmen der Verschattungsstudie wurden Simulationsrechnungen durchgeführt, um für den Stichtag 21. März die tägliche Besonnungsdauer an den Fassaden der Bestandsbebauung zu ermitteln. Hierbei wurden zwei Szenarien untersucht:*

➤ *Analysefall mit gegenwärtiger Bebauungssituation*

➤ *Planfall mit vorgesehener Bebauung*

*Die Ergebnisse der Verschattungssimulationsrechnungen werden anhand der in der DIN EN 17037 genannten Qualitätsanforderungen an die Besonnungsdauer bewertet.*

## **2 BEWERTUNGSGRUNDLAGE**

*Im Hinblick auf die Beurteilung der Besonnung von Wohnungen im Rahmen der Bebauungsplanung bestehen, abgesehen von den Abstandsregelungen der Bauordnungen, keine rechtlichen Festlegungen. Als Beurteilungsgrundlage wurde bisher in der Regel der Teil 1 der DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ /1/1 herangezogen. Durch die im März 2019 veröffentlichte DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“ /2/ wurde eine europaweit gültige Bewertungsgrundlage für die Tageslichtqualität in Räumen geschaffen, die für die vorliegende Verschattungsstudie als Bewertungsmaßstab dient.*

*Die Besonnungsdauer ist ein wichtiges Qualitätskriterium für einen Innenraum und kann zum menschlichen Wohlbefinden beitragen. Daher sollte eine Mindestbesonnungsdauer in Patientenzimmern in Krankenhäusern, in Spielzimmern von Kindergärten und in mindestens einem Wohnraum in Wohnungen sichergestellt werden.*

*Nach DIN EN 17037 sollte ein Raum an einem ausgewählten Datum zwischen dem 01. Februar und dem 21. März bei Annahme eines wolkenlosen Himmels eine Besonnung erhalten. Hierbei werden drei Qualitätsstufen für die Besonnungsdauer vorgeschlagen (vgl. Tab. 2.1). Bei der Anwendung der Empfehlung auf eine Wohnung sollte mindestens ein Wohnraum eine Besonnungsdauer nach Tab. 2.1 erhalten.*

---

<sup>1</sup> BEBAUUNGSPLAN NR. 337 „HOTEL ZWISCHEN FIRMUNGSTRASSE UND HER-LETWEG“ IN KOBLENZ- Verschattungsstudie - Lohmeyer GmbH; Dorsten; Juli 2020

Begründung

Konzeptionsfassung

Tab. 2.1: Empfehlung für die tägliche Besonnungsdauer nach DIN EN 17037

Empfehlungsstufe für die Besonnungsdauer	Besonnungsdauer
Gering	1.5 h
Mittel	3.0 h
Hoch	4.0 h

(...),,4 **ERGEBNISSE DER 3D-ANALYSE**

Bei der Bewertung der Rechenergebnisse ist grundsätzlich zu beachten, dass die Besonnungsdauer in Deutschland aufgrund des Verlaufs der Sonnenbahn am 21. März auch bei freistehenden Gebäuden an nordseitigen Fassaden nicht den Mindestsollwert der DIN EN 17037 von 1.5 h erreicht.

Aus den Ergebnissen der 3D-Analysen der Besonnungsdauer an den Fassaden (vgl. Abb. A1 bis Abb. A9 im Anhang) lassen sich folgende Rückschlüsse ableiten.

- 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 im Bereich der nördlich der Firmungstraße gelegenen Bestandsbebauung werden vor allem durch die nordseitige Lage verursacht. Wie bereits erwähnt, werden aufgrund des Verlaufs der Sonnenbahn am 21. März die Anforderungen der DIN EN 17037 nicht erfüllt. Signifikante Minderungen der Besonnungsdauern durch die Planbebauung sind hier nicht zu erwarten.
- Die Hinterhofbebauung der Firmungsstraße des Flurstücks 593/2 wird durch die Planung stark verschattet (vgl. Abb. A5). Da hier keine Wohnnutzung vorliegt und die Fassade keine Fenster aufweist, sind diese Sonnenscheinminderungen nicht beurteilungsrelevant.
- Die Westfassaden der Bebauung in der Nagelgasse werden im Analysefall durch den Bunker im EG und im 1. OG stark verschattet, sodass hier die Mindestbesonnungsdauer von 1.5 Stunden nicht erfüllt wird. Aufgrund der höheren Plangebäude werden die Verschattungswirkungen in diesen Fassadenbereichen verstärkt (vgl. Abb. A4 und A5). Diese Verschattungswirkungen betreffen auch die Westfassade der Bestandsbebauung in der Straße „Am alten Hospital 3“. Diese Fassade wird jedoch bereits durch Bäume verdeckt, sodass die Planung hier keine relevanten Auswirkungen hat.
- An der Westseite der Rheinischen Philharmonie wird im östlichen Teil des Erdgeschosses die Mindestbesonnungsdauer von 1.5 Stunden der DIN EN 17037 im Analysefall nicht erreicht. Nach der Realisierung der Planung vergrößern sich die Fassadenbereiche, für die die Mindestbesonnungsdauer von 1.5 Stunden unterschritten wird (vgl. Abb. A7 und Abb. A8).
- Sonnenscheinminderungen durch die Planung treten an der Südfassade der nördlichen Bebauung des Herletwegs auf. Sie beschränken sich auf das 1.OG. Da sich hier keine Fenster befinden, sind diese planungsbedingten Verschattungswirkungen nicht relevant.

Begründung

Konzeptionsfassung

*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) und der innenliegende Freiraum, der häufig als Gartenanlage genutzt wird.*

*Typisch für diese Bauform ist jedoch auch der geringe Bebauungsabstand der mehrgeschossigen Gebäude, was zu unvermeidbaren Verschattungseffekten führt.*

*Verschattungen durch umliegende Gebäude, wie sie an der geplanten Bebauung verursacht werden, stellen in Innenstädten also keine Seltenheit, sondern in vielen Bereichen den Regelfall dar.“*

Gemäß o.a. Gutachten beinhaltet die DIN EN 17037 Empfehlungen für eine Mindestbesonnungsdauer in Patientenzimmern in Krankenhäusern, in Spielzimmern von Kindergärten und in mindestens einem Wohnraum in Wohnungen. Krankenhäuser und Kindergärten sind im Plangebiet und dessen hier relevantem Umfeld durch potenzielle Verschattungen nicht betroffen. Somit ist vorhabenbedingt vertiefend zu untersuchen, ob Wohnungen betroffen sind.

Die Westfassaden der Bebauung in der Nagelgasse mit bestehender Wohnnutzung werden im Analysefall bereits durch den Bunker im EG und im 1. OG stark verschattet, sodass gemäß Gutachten die Mindestbesonnungsdauer von 1.5 Std. bereits aktuell nicht erfüllt wird. Betroffen sind hier Aufenthaltsräume, deren Fenster über diesen Fassadenbereich belichten. Aufgrund der höheren Plangebäude des Hotelneubauvorhabens werden die Verschattungswirkungen in diesen Fassadenbereichen verstärkt (vgl. Abb. A4 und A5 des Gutachtens, s. Grundlagen). Diese Verschattungswirkungen betreffen auch die Westfassade der Bestandsbebauung in der Straße „Am Alten Hospital 3“ und somit die hier vorhandene Wohnnutzung. Beide – im Bestand / Analysefall und im Planfall - verstärkt verschattete Fassaden werden jedoch bereits im aktuellen Zustand durch großformatige Bäume verdeckt bzw. verschattet, sodass die Planung während der Vegetationszeit bzw. Belaubungszeit der Bäume keine zusätzlich erheblichen Verschattungsauswirkungen bzw. zu einer maßgeblichen Verschlechterung führt.

Wie zuvor dargestellt werden in der DIN EN 17037 Empfehlungen ausgesprochen. Auch stellt der Gutachter dar, dass „*Verschattungen durch umliegende Gebäude, wie sie an der geplanten Bebauung verursacht werden, in Innenstädten also keine Seltenheit, sondern in vielen Bereichen den Regelfall darstellen“.*

Bzgl. der Bebauungstiefe und -Höhe im Bereich der Firmungstraße liegen aufgrund der Nordlage der Blockrandbebauung keine zusätzlichen Verschattungsauswirkungen vor.

Wie zuvor dargestellt wurden in Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Koblenz zum vorliegenden Konzeptionsbeschluss bereits aber eine Rücknahme der maximal zulässigen Vollgeschosse in der zum Herletgarten orientierten Gebäudedekubatur um zwei Geschosse vorgenommen, wodurch eine ansonsten zu befürchtende, erhebliche Beeinträchtigung von Nachbarschaftsbelangen (Stichwort: „bedrückende oder eingemauerte Wirkung“) planungsrechtlich vermieden wird.

Zur Minderung der durch die geplante Grenzbebauung auf die Nachbarschaft resultierenden Auswirkungen sollten weiterhin Brandwände an den Grundstücksgrenzen gestalterisch hochwertig und mit hellen und „freundlichen“ Farben versehen werden.

Begründung

Konzeptionsfassung

### **Sonstige Auswirkungen auf die Umwelt**

Das Vorhabengebiet und dessen Planumfeld sind durch eine Bebauung der Blockrand- und der Blockinnenbereiche charakterisiert. Die derzeitige Bestands- und Nutzungsstruktur des Vorhabengebietes ist einerseits durch die Bestandsbebauung des Bunkers und der vorhandenen Garagen und Wege sowie durch die Baulücke des abgerissenen Gebäudes an der Firmungstraße geprägt. Mit diesen baulichen Anlagen bzw. Gebäuderesten ist ein sehr hoher Versiegelungsgrad verbunden. Relevante Grünstrukturen fehlen im eigentlichen Vorhabenbereich der geplanten Bebauung völlig.

Die bauliche Inanspruchnahme von Teilflächen der öffentlichen Grünfläche Garten Herlet (Bereich ohne Baumbestand und zum Teil mit Wege- und Platzflächen versiegelt) ist temporär auf die Herstellung der Tiefgaragenunterbauung beschränkt. Gemäß textlichen Festsetzungen ist im Bereich dieser Unterbauung in den unbefestigten Bereichen (ohne bauliche Anlagen zur Gartengestaltung, z.B. Wege) eine Oberbodenüberdeckung der Tiefgarage mit mindestens 80 cm Oberboden sicherzustellen. Nach Abschluss der Bauarbeiten soll dieser Gartenbereich - zumindest gleichwertig zum aktuellen Zustand - wiederhergestellt werden.

Planungsbedingte und zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt anhand einer erhöhten baulichen Dichte (hier Erhöhung der GFZ bzw. des Baukörpervolumens) liegen somit angesichts des o.a. Status Quo nicht vor. Auch denkbare klimatische Auswirkungen können im Vergleich zum aktuellen Zustand sicher ausgeschlossen werden.

### **Ausgleichende Umstände oder Maßnahmen zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen**

Ausgleichende Umstände zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen liegen im Vorhabenbereich in Form der öffentlichen Grünfläche Garten Herlet und den hiermit verbundenen Wohlfahrtswirkungen vor.

Weiterhin werden im Rahmen des Bebauungsplans aufgrund des bereits im Bestand vorliegenden „intensiven innerstädtischen Überwärmungsbereichs“ sowie als „ausgleichende“ Maßnahme eine vollflächige Dachbegrünung (mit Ausnahme von technischen Dachaufbauten, Glasüberdachungen und Dachterrassen, aber in einer flächig begrenzten „Ausnahmegröße“ von bis zu 965 m<sup>2</sup>) 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 im Vorhabengebiet und dessen Planumfeld, sondern vermeiden auch die ansonsten durch eine zu hohe bauliche Dichte zu befürchtenden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Weiterhin sind ergänzend vertikale, flächige Fassaden- / Steg- / Mauerbegrünungsmaßnahmen auf mindestens (insgesamt) 50 m<sup>2</sup> gemäß den hierzu festgeschriebenen qualitativen Begrünungsanforderungen herzustellen. Von dieser zwingend festgesetzten Fassaden- / Steg- / Mauerbegrünungsmaßnahmen sind vergleichbare Wohlfahrtseffekte zu erwarten.

Begründung

Konzeptionsfassung

### 3.8 Verkehr / Stellplatzbedarf

Über die an das Vorhabengebiet angrenzenden Straßen Firmungstraße und Herletweg ist das Vorhaben an das örtliche Verkehrsnetz angebunden und erschlossen. Die Ver- und Entsorgungsverkehre (hier Müllabfuhr) für das Hotel sowie die PKW-Verkehre von Hotelgästen, Mitarbeitern etc. (inkl. Andienung der ober- und unterirdischen Stellplätze) erfolgen allein über den Herletweg. Anlieferungen erfolgen zum Teil über die Firmungstraße und zum Teil über den Herletweg.

Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs wurden die zukünftigen vorhabenbezogenen Hotelnutzungen zugrunde gelegt. Auf Basis der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz<sup>1</sup> ergibt sich bei einem Ansatz von ca. 300 Betten ein Stellplatzbedarf (1 STP/2-6 Betten) von 150 – 50 Stellplätzen bzw. ein Mittelwert von 75 Stellplätze (hier ohne ggf. zusätzlich anzurechnende Restaurantbesucher, aber auch ohne Abzug des in der Gebietszone I hier zulässigen 30% ÖPNV-Bonus. In den Vorhaben- und Erschließungsplänen sind nach dem aktuellem Planungsstand 76 Stellplätze (davon ca. 53 Tiefgaragenstellplätze) und deren Zuwegungen räumlich konkretisiert.

Aufgrund der touristischen Bedeutung des Hotelvorhabens in zentraler Innen- / Altstadtlage mit attraktiven ÖPNV-Angeboten und der hierdurch gegebenen fuß- und radläufigen Nähe zu touristischen Zielen und den überörtlich bedeutenden Wander- und Radverkehrswegen ist die Berücksichtigung von Fußgänger- und Radfahrbelangen ein wichtiger Baustein innerhalb der Planungskonzeption, da Besucher und Nutzer des Hotels dieses oft zu Fuß oder per Rad aufsuchen werden. Im Bereich des Plangebiets werden daher auf dem Hotelgelände Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl und Qualität und unter Berücksichtigung der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz unweit der Gebäudezugänge vorgesehen. Hierbei werden auch der Witterungsschutz und die Absicherungsmöglichkeiten gegen Diebstahl und Vandalismus berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Weitergehende Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

### 3.9 Wasserwirtschaft / Schmutz- und Oberflächenentwässerung

Aufgrund der bestehenden und geplanten großflächigen oberirdischen und unterirdischen Bebauung des Vorhabengebiets ist nur von einem sehr geringen Versickerungspotenzial im Vorhabenbereich auszugehen. Trotzdem wurden die u.a. in § 55 (2) WHG<sup>2</sup> formulierten wasserwirtschaftlichen Belange in den textlichen Festsetzungen – so weit wie mit dem Vorhaben und den örtlichen Verhältnissen vereinbar – gewürdigt.

---

<sup>1</sup> Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge (Fahrrad-/Kfz-Stellplatzsatzung vom 7. Oktober 2020)

<sup>2</sup> § 55 Grundsätze der Abwasserbeseitigung  
(2) Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Begründung

Konzeptionsfassung

Durch die festgesetzte Dachbegrünung wird das Regenwasser der Dachflächen dort z.T. gespeichert und z.T. verdunstet. Der Regenwasserabfluss wird weiterhin zeitlich verzögert. Im Bereich der durch die Tiefgarage des Vorhabens resultierenden Unterbauung der öffentlichen Grünfläche ist eine Oberbodenüberdeckung der Tiefgarage mit mindestens 80 cm Oberboden sicherzustellen. Hierdurch soll die Oberbodenfunktion im Hinblick auf eine gärtnerische Nutzung, aber auch hinsichtlich der hier relevanten Wasserbelange (Reinigung und Pufferung, Speicherfunktion und Grundwasserneubildung) gewährleistet werden.

Unbelastete und nicht unterbaute Flächen von Fußwegen, Terrassen und oberirdischen Stellplätzen sind weiterhin mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von z.B. Rasengittersteinen, Drainpflaster, Fugenpflaster, wassergebundener Decke oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von  $\leq 0,7$  herzustellen.

Weiterhin wird ausdrücklich empfohlen, anfallendes Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Die entwässerungstechnische Erschließung des Vorhabens ist durch den vorgesehenen Anschluss an öffentliche Entwässerungsanlagen gewährleistet.

### 3.10 **Belange des Natur- und Artenschutzes sowie Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung**

**Biotopbestand:** Die derzeitige Bestands- und Nutzungsstruktur des Vorhabengebietes ist einerseits durch die Bestandsbebauung des Bunkers und der vorhandenen Garagen und Wege sowie durch die Baulücke des abgerissenen Gebäudes an der Firmungstraße geprägt. Mit diesen baulichen Anlagen bzw. Gebäuderesten ist ein sehr hoher Versiegelungsgrad verbunden. Lediglich der Garten Herlet und die Freiflächenbereiche des Geschosswohnungsbaus nördlich des Herletwegs (außerhalb des Geltungsbereiches) stellen quantitativ und qualitativ bedeutende Grünflächen dar. Ansonsten ist das Plangebiet vollständig baulich genutzt bzw. versiegelt. Unbefestigte, begrünte Flächen bzw. Grünstrukturen sind – mit Ausnahme von Ansätzen von Fassadenbegrünungsmaßnahmen am bestehenden Hochbunker – im sonstigen Vorhabensbereich nicht vorhanden.

Im Bereich der geplanten Unter- und Überbauung des Gartens Herlet befinden sich Wege- und Beetflächen und eine den Garten umgebende Natursteinmauer. Diese sind nach Fertigstellung der Tiefgarage relativ leicht und zeitnah wieder herstellbar. In diesem Teil des Gartens sind keine höheren Gehölze vorhanden. Nach Fertigstellung der Maßnahme soll der Garten wieder vollständig durch den Vorhabenträger, mindestens gleichwertig zum jetzigen Originalzustand, wiederhergestellt werden.

Aus verschiedenen Teilen der Öffentlichkeit (u.a. in Zeitungsartikeln, Petitionen) wurde aber auf eine hohe ökologische Wertigkeit des Garten Herlet als Lebensraum für seltene und bedrohte Tierarten hingewiesen, s. Umweltbericht.

Es liegen aktuell aber keine gesicherten Gutachten vor, dass vorhabenbedingt artenschutzrechtliche Belange erheblich betroffen oder die Verbotstatbestände

Begründung

Konzeptionsfassung

nach § 44 BNatSchG (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zwingend eintreten werden.

Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens soll daher im Bereich des Garten Herlet noch eine vertiefende, natur- und artenschutzfachliche Bewertung im Frühjahr 2021 für den Eingriffsbereich (geplanter Unterbauungsbereich und Baustelleneinrichtungsfläche) vorgenommen werden. Die Untersuchungsergebnisse sollen dann als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs dienen und somit in den noch folgenden Verfahrensschritten (Entwurfsskizze zur Planoffenlage) integriert werden. Untersuchungsumfang und -tiefe der gutachterlichen Bewertung wurden bereits mit dem Sachgebiet Landschaftsplanung der Stadt Koblenz und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

**Naturschutzgebiete** oder nach § 30 BNatSchG Rheinland-Pfalz **geschützte Biotope** sind im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht vorhanden.

Wie zuvor dargestellt, ist das eigentliche Vorhabengebiet nahezu vollständig versiegelt. Zur Minderung der Versiegelungsauswirkungen (hier insbesondere der klimatischen Auswirkungen) ist eine vollflächige Dachbegrünung (mit Ausnahme von technischen Dachaufbauten, Glasüberdachungen und Dachterrassen, aber in einer flächig begrenzten Größe von bis zu 965 m<sup>2</sup>) vorgesehen und entsprechend festgesetzt worden. Weiterhin sind ergänzend vertikale, flächige Fassaden- / Steg- / Mauerbegrünungsmaßnahmen auf mindestens (insgesamt) 50 m<sup>2</sup> gemäß den hierzu festgeschriebenen qualitativen Begrünungsanforderungen herzustellen. Mit der vorgesehenen Dach- und Fassadenbegrünung werden auch wasserwirtschaftliche und klimatische / lufthygienische Belange (Rückhaltung / verzögerter Abfluss der Dachflächenentwässerung, Filterung, Verdunstung und Abkühlung) gefördert und Sonderstandorte / Biotopflächen u.a. für Insekten neu geschaffen.

Bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung einer Parkanlage entsprechen, z.B. Wege, Bänke, Pergolen etc. werden allgemein im Garten Herlet für zulässig erklärt. Eine Unterbauung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ durch eine Tiefgarage ist innerhalb des in der Planurkunde örtlich festgesetzten Bereiches zulässig. Im Bereich der Unterbauung ist eine Oberbodenüberdeckung der Tiefgarage mit mindestens 80 cm Oberboden sicherzustellen. Hierdurch soll auch zukünftig eine gärtnerische Nutzung (Anlage von Zier- oder Gemüsebeeten, Gehölzanpflanzungen etc.) in diesem Bereich ermöglicht werden.

Unbelastete und nicht unterbaute Flächen von Fußwegen, Terrassen und oberirdischen Stellplätzen sind im Vorhabenbereich mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von z.B. Rasengittersteinen, Drainpflaster, Fugenpflaster, wassergebundener Decke oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von  $\leq 0,7$  herzustellen.

Nicht baulich genutzte Vorhabenflächen sind als begrünte Flächen anzulegen und fachgerecht zu unterhalten. Die Anlage von städtebaulich unerwünschten „Schottergärten“ ist in den Vorhaben- und Erschließungsplänen nicht vorgesehen. Trotzdem wird in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen klarstellend festgesetzt, dass eine Abdeckung von Grünflächen mit Folien und/oder Mineral-

Begründung

Konzeptionsfassung

stoffen wie Kies, Schotter o.ä. keine Grünfläche im Sinne dieser Festsetzungen darstellt und daher bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 (4) BauNVO mit anzurechnen ist.

Zu Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** wird in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen der Einbau von Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse, Vögel) ausdrücklich bei der Neubaumaßnahme empfohlen. Weiterhin werden Empfehlungen zur Beleuchtung von Außenfassaden und zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden des Neubauvorhabens gegeben.

**Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung:** Wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung und Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB 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. Die generelle Zulässigkeit eines Vorhabens ist im Geltungsbereich nach § 34 BauGB gegeben. Somit ist die „Eingriffsregelung“ nach dem BNatSchG auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens nicht anzuwenden.

### 3.11 Altablagerungen/ Altlasten / Kampfmittel

Informationen bzgl. Altablagerungen oder Altstandorte liegen für das Plangebiet bisher nicht vor. Falls im Rahmen von Erdarbeiten Kontaminationen festgestellt werden, ist unverzüglich das Umweltamt der Stadt Koblenz zu benachrichtigen. Die entsprechenden erforderlichen Maßnahmen werden dann vor Ort festgelegt. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

## 4. Wesentliche Planungsvarianten

Auf Grundlage der zuvor dargestellten bestehenden städtebaulichen Missstände, den kommunalen städtebaulichen Planungszielen (Wiedernutzbarmachung und Entwicklung des Vorhabenbereichs durch einen Hotelneubau) und der durch den Vorhabenträger / Betreiber verfolgten wirtschaftlichen und qualitativen Anforderungen an eine zeitgemäße Hotelimmobilie liegen keine grundsätzlichen Planungsalternativen vor bzw. drängen sich auf.

Die sogenannte "Null-Variante", d.h. die Beibehaltung der aktuellen Nutzung bzw. Zustandes (Baulücke und Hochbunker) und der aktuellen baurechtlichen Situation (hier sog. Innenbereich als „Im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ gemäß § 34 BauGB), erfüllt nicht die hier verfolgten Planungsziele zur Realisierung einer städtebaulich hochwertigen Nachfolgenutzung und wurde daher in diesem Verfahren planerisch nicht vertiefend betrachtet.

Über die konkrete Gebäudekubatur und das hierdurch resultierende Maß der baulichen Nutzung wurden verschiedene Varianten im Planungsverlauf durch den Vorhabenträger intensiv untersucht. Die qualitativen und wirtschaftlichen Anforderungen zum erfolgreichen Betrieb eines Hotels im höheren Qualitätsbereich erfordern nach Angaben des Vorhabenträgers / des zukünftigen Betreibers aber einen entsprechenden Flächen- und Raumbedarf sowie Stellplatzbedarf, der auf-

Begründung

Konzeptionsfassung

grund der o.a. horizontalen Beschränkung nur über eine angemessene Höhenentwicklung und Bautiefe (hier im Bereich der Firmungstraße) und einer Teilunterbauung des Garten Herlet darstellbar sei.

## **5. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit - Gender Planung**

Unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele sind planungsbedingt keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugungen zu erwarten. Die nicht aus dem Bauplanungsrecht regelbaren Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden sich an den hierfür gültigen (geschlechterneutralen) Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren haben.

## **6. Klimatische Situation / klimagerechte Stadtplanung**

Jegliche Baumaßnahme, die zur Beseitigung von Vegetation und Bodenversiegelung führt, wirkt sich auf das Klein- und Mikroklima aus. Je großflächiger die überbauten Bereiche, umso größer sind die klimatischen Auswirkungen – hierdurch entsteht in Siedlungs- oder Stadtbereichen ein neues Klima: das Siedlungs- oder Stadtklima, das sich grundlegend von dem Klima der unbebauten Umgebung unterscheidet. Die Bebauung und fehlende Vegetation sowie Luftschadstoffe und Abwärme können zu einer erhöhten Durchschnittstemperatur und Schadstoffkonzentration sowie zu niedrigerer Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeit führen. Ausschlaggebend hierfür ist die Entstehung sogenannter Wärmeinseln – die Siedlungsbereiche wärmen tagsüber stärker auf und kühlen nachts weniger ab – der Effekt kommt insbesondere in den warmen Sommermonaten zum Tragen. Die Folge sind neben den gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Stadtbevölkerung auch negative Folgen für das Umland, da sich das Stadt-/Siedlungsklima auch auf das Umland auswirkt.

Das Plangebiet umfasst einen innerstädtisch typischen "Baublock" mit einer umgebenden Blockrandbebauung und einem südlich des Herletweges ebenfalls nahezu vollflächig bebauten Blockinnenbereich. Das Vorhabengebiet – mit Ausnahme der Unterbauung des Garten Herlet – ist somit vollständig baulich genutzt bzw. versiegelt. Unbefestigte, begrünte Flächen bzw. relevante Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Das Fehlen von begrünten Flächen bzw. von Grünstrukturen innerhalb des eigentlichen Vorhabengebiets verstärkt die mit der Bebauung verbundenen Umweltauswirkungen (insb. auf das Stadtklima, hier intensiver innerstädtischer Überwärmungsbereich gemäß Landschaftsplan der Stadt Koblenz). Dem eigentlichen Vorhabengebiet wird dementsprechend bzgl. der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit im Umweltbericht eine "geringe" (bzw. keine) Bedeutung bzgl. des Schutzgutes Klima / Lufthygiene zugemessen. Es ist Teil einer zu 100% versiegelten Innenstadtlage, trägt weder zur Frischluftherzeugung noch zur Kaltluftentstehung bei, ist vielmehr Teil einer innerstädtischen Wärmeinsel und somit erheblich vorbelastet.

Dem Garten Herlet wurde in der Bestandsbewertung des Umweltberichts eine „mittlere“ Bedeutung bzgl. des Schutzgutes Klima / Lufthygiene zugemessen, da die vorhandenen Grünstrukturen zur Frischluft und zur Minderung der Aufhei-

Begründung

Konzeptionsfassung

zungseffekte (Verdunstungskühlung) stadtklimatisch positiv beitragen. Die bauzeitliche und anlagenbedingte Inanspruchnahme wird aber hinsichtlich des Schutzgutes Klima nur als temporär bewertet, da die bauzeitlich in Anspruch genommenen und allein klimarelevanten Grünstrukturen (Gartenbeete etc.) zumindest gleichwertig wieder hergestellt werden sollen.

Eine klimagerechte Stadtplanung setzt sich zum Ziel, den negativen Auswirkungen des Stadtklimas sowohl auf die Bevölkerung als auch auf das Umland zu begegnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans folgen weitestgehend dem Leitbild einer klimagerechten Stadtplanung (z.B. Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und vorhandene Infrastruktureinrichtungen).

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 Gesamtflachdachfläche) 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 Dachbegrünung attraktive Freiflächenbereiche geschaffen, die in Verbindung mit Dachterrassen durch Mitarbeiter und Hotelgäste 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.

## **7. Durchführung der Planung**

Zur Realisierung des Vorhabens sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Koblenz, Dezember 2020

KOCKS CONSULT GmbH  
Beratende Ingenieure