

## Textteil zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 337 "Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg"

**Präambel:** Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus Teil A: Planzeichnung, Teil B den ergänzenden textlichen Festsetzungen; Teil C dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Planbegründung inkl. Vorhabenbeschreibung.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus folgenden Plänen:

- Übersicht Grundriss UG2, TG
- Übersicht Grundriss UG1, TG
- Übersicht Grundriss EG
- Übersicht Grundriss 4.OG
- Übersicht Dachaufsicht
- Schnitt A-A
- Schnitt D-D
- Ansichten Süd Hochbunker
- Ansicht Ost Hochbunker
- Ansicht Süd Firmungstraße
- Ansicht Nord Firmungstraße

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

**Festsetzungen** nach § 9 BauGB i. V. mit der BauNVO und der und LBauO Rheinland-Pfalz

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung zu Teil A: Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>1.</b>    | <b>Art der baulichen Nutzung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | § 9 (1) Nr.1 BauGB              |
| <b>1.1</b>   | <b>Vorhaben - Hotel</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | § 12 BauGB                      |
| <b>1.1.1</b> | Folgende Nutzungen und Anlagen sind zulässig: <ul style="list-style-type: none"><li>• Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li><li>• Tagungs- und Konferenzräume</li><li>• Schank- und Speisewirtschaften</li><li>• Oberirdische und unterirdische Stellplätze (Tiefgarage) und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO</li></ul> |                                 |
| <b>1.1.2</b> | Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen im Vorhabenbereich sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.                                                                                                                                                             | §12 (3a) i.V. mit § 9 (2) BauGB |

- 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise** § 9 (1) Nr. 1 und 2  
BauGB i.V. mit §§ 16 ff.  
BauNVO  
§ 18 BauNVO
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen**
- 2.1.1 Die zwingend oder als Höchstmaß in m ü. NHN als Trauf-, First-, oder Attikahöhe festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus der Planurkunde.
- 2.1.2 Als Bezugspunkt bei Flachdächern wird die Höhe der Attika (AH) festgesetzt. Wird keine Attika gebaut ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut. § 18 (1) BauNVO
- Definition der Attikahöhe / Oberkante Attika (OKA): Die Attikahöhe wird gemessen am höchsten Punkt der über den Dachrand / die Dachfläche herausragenden Außenwand bzw. der wandartigen Erhöhung der Außenwand über den Dachrand hinaus. Wird keine Attika gebaut ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.*
- Definition der Firsthöhe (FH): Als Firsthöhe gilt die Höhenlage der Firstlinie. Unter der Firstlinie ist die äußere Schnittkante der beiden Dachschenkel zu verstehen.*
- Definition der Traufhöhe (TH): Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der Trauflinie. Die Trauflinie ist gleich der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.*
- Die in der Planurkunde zwingend festgesetzte Traufhöhe (TH) regelt nur die zu der öffentlichen Verkehrsfläche (Firmungstraße) hin orientierte Dachtraufe.
- 2.1.3 Bei den zwingend festgesetzten Traufhöhe und Firsthöhe im Bereich der Firmungstraße und der zwingend festgesetzten Attikahöhe im Bereich des Herletweg sind geringfügige Abweichungen (+/- 0,10 m) zulässig. § 18 (2) BauNVO
- Die nach Landesrecht geforderten und in Form von transparenten (Stabgeländer und Glasbrüstungen) ausgeführten Absturzsicherungen sind nicht auf die zwingend festgesetzten Höhen baulicher Anlagen anzurechnen.
- 2.1.4 Einzelne technische Dachaufbauten wie z.B. Schornsteine oder Antennenanlagen, Anlagen der Gebäudetechnik sowie Gebäudeteile in Form von Aufzugsanlagen und Treppenaufgänge (unter 20 % der Gesamtflachdachfläche des Vorhabens) dürfen die Höhe nach Ziffer A 2.1.1 (hier Attikahöhen) um max. 3,00 m übersteigen, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird. § 18 (1) BauNVO
- Bei dem zum Herletweg angrenzenden Baukörper müssen hierbei die vorgenannten Dachaufbauten zur nördlichen, westlichen und südlichen Attika des obersten Dachgeschosses aber einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.

## Stadt Koblenz, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337

"Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg" gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

- |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                        |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 2.1.5      | In dem in der Planurkunde mit dem Buchstaben A - D gekennzeichneten Überbauungsbereich (Verbindungssteg) ist für den in der Planurkunde bemaßtem Bereich auf einer Länge von mind. 16,7 m eine lichte Höhe (über anstehenden Boden der öffentlichen Grünfläche) von mindestens 4,7 m sicherzustellen.                                                                  | § 16 (6) BauNVO                                        |
| 2.1.6      | Im Bereich der Unterbauung der öffentlichen Grünfläche durch die Tiefgarage des Vorhabens wird die Oberkante der baulichen Anlage der Tiefgarage mit maximal 67,7 m ü. NHN festgesetzt.                                                                                                                                                                                | § 16 (6) BauNVO                                        |
| <b>2.2</b> | <b>Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | § 19 BauNVO                                            |
| 2.2.1      | Die zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche ergibt sich aus der Planurkunde.                                                                                                                                                                                                                                                                                        | § 19 (4) BauNVO                                        |
| 2.2.2      | Bei dem zum Herletweg angrenzenden Baukörper darf die in der Planurkunde festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 durch die in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 überschritten werden.                                                                                                                                 | § 19 (4) Satz 3 BauNVO                                 |
| <b>2.3</b> | <b>Vollgeschosse, zulässige Anzahl an Vollgeschossen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | § 20 (1) BauNVO                                        |
| 2.3.1      | Die als Höchstmaß festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen ergibt sich aus der Planurkunde.                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                        |
| <b>2.4</b> | <b>Geschossflächenzahl</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | § 20 (1) BauNVO                                        |
| 2.4.1      | Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt für den Vorhabenbereich des zum Herletweg angrenzenden Baukörpers 3,0 und für den Vorhabenbereich nördlich der Firmungstraße 3,5 (s. Planurkunde).                                                                                                                                                             | § 16 (2) Nr. 2 und (5) BauNVO i.V. mit § 17 (2) BauNVO |
| 2.4.2      | Bei der Ermittlung der Geschossflächen bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen (inkl. deren Zuwegungen und Nebenanlagen) in Vollgeschossen unberücksichtigt                                                                                                                                                                                                   | § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO                             |
| <b>3.</b>  | <b>Abstands- und überbaubare Grundstücksflächen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                        |
| 3.1        | Folgende vom Bauordnungsrecht (§ 8 LBauO Abs. 6) abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen werden - unter der Maßgabe, dass die Belichtung der Räume des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigt werden und wegen des Brandschutzes keine Bedenken bestehen - festgesetzt:<br><br>Die Tiefe der zur Firmungstraße orientierten Abstandsflächen beträgt 0,25 H. | § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB                                |

- |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                               |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>4.</b> | <b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO |
| 4.1       | Bauweise:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | § 22 BauNVO                                   |
| 4.1.1     | In der Planurkunde wird im Vorhabenbereich nördlich der Firmungstraße eine geschlossene Bauweise festgesetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | § 22 (3) BauNVO                               |
| 4.1.2     | In der Planurkunde wird im Vorhabenbereich des zum Herletweg angrenzenden Baukörpers eine offene Bauweise festgesetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                             | § 22 (2) BauNVO                               |
| 4.2       | Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Ein Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen ist im Bereich der festgesetzten Baulinie an der Firmungstraße in geringfügigem Ausmaß (auf max. 1/3 Länge der Gebäudefassade bis zu einer Tiefe von 1,0 m und erst ab dem 1. Obergeschoss, Bezugspunkt ist hier die Firmungstraße) zulässig.   | § 23 (1) BauNVO<br>§ 23 (2) BauNVO            |
| <b>5.</b> | <b>Versorgungsanlagen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | § 9 (1) Nr. 4 BauGB<br>i.V.m. § 14 (2) BauNVO |
| 5.1       | Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser, der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind allgemein zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.                                                                                                                                 |                                               |
| <b>6.</b> | <b>Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | § 9 (1) Nr. 15 BauGB                          |
| 6.1       | Bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung einer Parkanlage entsprechen, z.B. Wege, Bänke, Pergolen etc. sind allgemein zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                               |
| 6.2       | Eine Unterbauung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ durch eine Tiefgarage ist innerhalb des in der Planurkunde örtlich festgesetzten Bereiches unter Beachtung der Textfestsetzungen A 2.1.6 und C 2.4 zulässig.                                                                                                                                                                             |                                               |
| <b>7.</b> | <b>Garagen, Carports und Stellplätze</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22<br>BauGB             |
| 7.1       | Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb den in der Planurkunde örtlich festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.                                                                                                                                                                                                                              | § 12 (6) BauNVO                               |
| <b>8.</b> | <b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | § 9 (1) Nr. 21<br>BauGB                       |
| 8.1       | Die in der Bebauungsplanzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche wird 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. |                                               |

**8. Niederschlagswasserbewirtschaftung**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

8.1 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist naturnah zu bewirtschaften. Niederschlagswasser ist grundsätzlich zurückzuhalten oder/und der Versickerung zuzuführen.

Innerhalb des Plangebietes sind insbesondere folgende Maßnahmen zu prüfen und zur Umsetzung zu bringen, sofern dies nach technischen, ökologischen und wirtschaftlichen Maßstäben möglich ist:

- a) Vermeidung abflusswirksamer Flächen  
(s. Ziffer C. 2,1, 2.4 u. 2.5)
- b) Rückhaltung und weitgehende Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers auf begrünten Dachflächen
- c) Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone auf dem Baugrundstück
- d) Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung und/ oder Zuleitung zu Baumstandorten zur Versickerung/ Bewässerung über Baumrigolen.

8.2 Das Vorsehen von Baumrigolen sollte vorzugsweise bei Neupflanzungen zur Umsetzung gelangen.

8.3 Zu den unter Ziffer 8.1 a. - d. genannten Maßnahmen ist ein Bewirtschaftungskonzept aufzustellen. Hinweis: Das Bewirtschaftungskonzept ist Bestandteil der Erschließungsplanung und bedarf vorheriger Abstimmung und Einvernehmen des Eigenbetriebs Stadtentwässerung sowie bei Bedarf der Genehmigung der zuständigen Fach- und Wasserbehörden.

Weitere Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen unter Punkt D. Hinweise zur „Wasserwirtschaftliche Belange/ Starkregenvorsorge“.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Einfriedungen**

§ 9 (4) BauGB i.V.m.  
§ 88 (1) LBauO

- 1.1 Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

§ 9 (4) BauGB i.V.m.  
§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

### **2. Werbeanlagen**

§ 9 (4) BauGB i.V.m.  
§ 88 (1) Nr. 1 LBauO

- 2.1 Werbeanlagen an Gebäudefassaden dürfen nicht über deren Traufe / Attika des Dachgeschosses hervorragen.

- 2.2 Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und dürfen eine Anlagenhöhe von 3 m über Plangelände nicht überschreiten.

- 2.3 Pro Baugrundstück ist nur eine freistehende Werbeanlage zulässig.

- 2.4 Werbeanlagen dürfen nicht

- rotierend, reflektierend, blendend, blinkend oder blinkend angestrahlt und mit Intervallschaltung, mit Wechsel- oder Laufschrift

betrieben werden.

### **3. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke**

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

- 3.1 Nicht baulich genutzte Vorhabenflächen sind als begrünte Flächen anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.

Eine Abdeckung von Grünflächen mit Folien und/oder Mineralstoffen wie Kies, Schotter o.ä. stellen keine Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen dar und sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 (4) BauNVO mitzurechnen.

§ 19 (4) BauNVO Satz 3

### **4. Abfallbehälterplätze**

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

- 4.1 Von öffentlichen Grünflächen und Verkehrsanlagen sichtbare Abfallbehälter/ -plätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in baulichen Anlagen zu integrieren oder durch eine Eingrünung zu umpflanzen und somit visuell abzuschirmen.

## C. Landespflegerische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 20 u. Nr. 25  
BauGB i.V.m. § 88 (1)  
Nr. 7 LBauO

### 1 **Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen**

- 1.1 Alle folgend festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind auf den privaten Grundstücken nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen (des jeweiligen Bauabschnittes) zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.

### 2. **Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken**

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB  
i.V.m. § 88 (1) Nr.7 LBauO

- 2.1 **Dachbegrünung:** Flachdächer sowie gering geneigte Dachflächen (bis 15 Grad, inkl. Dachflächen von Carports und Garagen) sind vollflächig (mindestens) extensiv zu begrünen<sup>1</sup>, als solche dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Technische Dachaufbauten, Glasüberdachungen und Dachterrassen (hier Bereich Firmungstraße) in einer Größe von bis zu 965 m<sup>2</sup> sind von der o.a. Dachbegrünungsverpflichtung ausgenommen.

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und  
§ 88 (1) Nr. 7 LBauO

Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 10 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert < 0,5 Cs erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen.

- 2.2 **Es sind vertikale, flächige Fassaden- / Steg- / Mauerbegrünungsmaßnahmen** gemäß Ziffer C 2.3 von mindestens insgesamt 50 m<sup>2</sup> herzustellen.

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

- 2.3 **Vorgaben zur Fassadenbegrünung:** Als Richtwert gilt eine Schling-/Kletterpflanze pro 2,0 lfd. m Wandlänge (Artenliste 1 nach Anlage 1) und eine zu begrünende Flächenhöhe von mindestens 2 m.

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und  
§ 88 (1) Nr. 7 LBauO

Als Alternative zu selbstkletternden Pflanzen (mit Haftscheiben) sind geeignete Kletterhilfen für Rank- und Schlingpflanzen (Artenliste 1 nach Anlage 1) mit einer Breite von mindestens 2 m und eine zu begrünenden Flächenhöhe von mindestens 2 m anzubringen.

Für die Pflanzen muss dauerhaft ein ausreichender Wurzelraum (möglichst mit direkter Verbindung zum Erdreich) und

---

<sup>1</sup> unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 bzw. in der aktuellen Fassung, Hrsg.: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL)

## Stadt Koblenz, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337

"Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg" gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

eine ausreichende Wasser- und Nährstoffversorgung sichergestellt werden. Abgängige Pflanzen der Fassaden- / Steg- / Mauerbegrünungsmaßnahmen sind zu ersetzen.

- 2.4 **Oberbodenabdeckung der Tiefgarage:** Im Bereich der Unterbauung der öffentlichen Grünfläche durch die Tiefgarage des Vorhabens ist in den unbefestigten Bereichen (ohne bauliche Anlagen zur Gartengestaltung, z.B. Wege) eine Oberbodenüberdeckung der Tiefgarage mit mindestens 80 cm Oberboden sicherzustellen.
- Oberer Bezugspunkt ist die aktuell anstehende Geländeoberfläche. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage der Tiefgarage innerhalb der öffentlichen Grünfläche.
- 2.5 **Flächenbefestigungen:** Unbelastete und nicht unterbaute Flächen von Fußwegen, Terrassen und oberirdischen Stellplätzen sind 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.

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 88 (1) Nr. 7 LBauO

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 88 (1) Nr. 7 LBauO



## D. Hinweise

§ 9 (6) BauGB

### **Berücksichtigung des Artenschutzes:**

Allgemein: Die folgenden auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezogenen Maßnahmen und Bezeichnungen sind - z.T. in Auszügen und zusammenfassend - aus dem Gutachten Hochbunker Nagelsgasse / Herletweg – Hotel Firmungstraße; Fachbeitrag Artenschutz; SWECO GmbH; Koblenz; 28. Juli 2021 entnommen, s. Anlage Umweltbericht zum VEP Nr. 337 "Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg".

- **Ökologische Baubegleitung (ÖBB) (V1)**

Zur Gewährleistung einer fachgerechten Umsetzung und Funktionserfüllung aller Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen.

- **vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF)**

- A1CEF Installation von 6 Fledermausflachkästen (K1)
- A2CEF Installation von 2 x Holzbeton-Höhlenkasten mit 32 mm-Einflugloch für Höhlenbrüter (K3)
- A3CEF Installation von 2 x Holzbeton-Höhlenkasten für Freibrüter (K5)
- A4CEF Installation von 3 x Holzbeton-Höhlenkasten für Nischen-/ Gebäudebrüter (K7)
- A5CEF Installation von 1 x Holzbeton-Höhlenkasten für Bodenbrüter (K9)

Zur Wahrung der lokalen Population sollen diese zunächst übergangsweise im räumlich funktionalen Zusammenhang (Garten Herlet oder an Bäumen im Bereich des Rhein-Mosel-Ecks, z.B. Am Alten Hospital, Kastorhof, Blumenhof, Rhein-/ Moselufer) angebracht werden.

Nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen sind die Maßnahmen A1- A5CEF innerhalb des Geltungsbereichs des VEP Nr. 337 an fachlich geeigneten Stellen an den neu zu errichtenden Hotel-Gebäuden (fassadenintegriert oder aufmontiert) und/ oder Bäumen zu installieren.

Die Umsetzung der Maßnahme hat durch eine qualifizierte Fachperson zu erfolgen und ist vor Beginn der Abrissarbeiten der Bestandsgebäude (Fledermäuse) bzw. vor der kommenden Brutperiode, also bis Ende Februar des Abrissjahres, durchzuführen, um den Fortbestand der ökologischen Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang für die Gruppe der Höhlenbrüter zu gewährleisten.

Die genaue Lage der temporär und dauerhaft anzubringenden A1- A5CEF ist mit dem Eigenbetrieb Grünflächen und der UNB abzustimmen und zu dokumentieren. Die Nisthilfen und Quartiere sind im Folgejahr nach der Umsetzung der Maßnahme bzw. nach Abschluss der Baumaßnahmen im Rahmen einer Funktionskontrolle durch eine versierte Fachperson auf Akzeptanz und Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

- **Baufeldfreimachung und Gebäuderückbau**

Im Vorfeld der Abrissarbeiten sind im Rahmen der ÖBB hauptsächlich die kritischen, vorher nicht einsehbaren Bereiche (insbesondere Spalten an Baulücke), die als Quartiere für Fledermäuse oder als Nistplätze für Vögel dienen können, auf Besatz zu prüfen (ggf. von Gerüst, Hubsteiger o.ä.). Werden auch unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme Tiere vorgefunden (ggf. v.a. Fledermäuse), sind diese zu bergen und umzusiedeln.

Unvorhersehbare Schwierigkeiten und Abweichungen sind in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde und dem Vorhabenträger zu regeln. Es ist eine Dokumentation (i.S.v. § 17 Abs. 7 BNatSchG) vorzusehen.

Die für die Baufeldberäumung nicht zu vermeidende Fällung von Bäumen bzw. ein Vegetationsrückschnitt (hier Ostfassade des Hochbunkers) ist außerhalb der Vogelbrutzeit, und zwar während des gesetzlich vorgesehenen Rodungszeitraums vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), durchzuführen. Dadurch kann eine Tötung bzw. Verletzung von Vögeln und ihrer Entwicklungsstadien (Eier/Nestlinge) vermieden werden.

Der gleiche Beräumungszeitraum gilt für den Rückbau des Gebäudes Firmungstraße 12 bzw. ggf. notwendige Abtragsarbeiten an der Fassade Firmungstraße 16 zur Baulücke hin (Garagen verfügen nicht über ein Lebensstättenpotenzial)

Im Zuge der Abrissarbeiten/ Baufeldberäumung sind potenzielle Quartiere für Fledermäuse im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zu prüfen (vgl. V1). Werden Tiere vorgefunden (ggf. v.a. Fledermäuse), sind diese zu bergen und umzusiedeln.

- **Vermeidung von Vogelschlag**

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind spiegelnde Gebäudeteile und frei stehende oder transparente Glasflächen (Balkone, Eck-Verglasungen), großflächige Glasfronten sowie der Glasübergang nach dem aktuellen Stand der Technik zu markieren bzw. deren Transparenz ist auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad zu reduzieren (transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte, sandgestrahlte oder strukturierte Glasflächen vgl. Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht", Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012), damit die Glasflächen für Vögel sichtbar werden.

- **Beleuchtung von Außenfassaden**

Zum Schutz der Insektenfauna sind für die Freiflächenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen). Die Lampen sollten eine Richtcharakteristik nach unten aufweisen und sollten möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Es sollten nur vollständig abgeschlossenen Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Bei der Beleuchtung von Außenfassaden von baulichen Anlagen sollten die gleichen Vorgaben beachtet werden. Dynamische Beleuchtungen (blinkende Installationen, Farbwechsler etc.) sind unzulässig.

**Maßnahmenhinweise zum Immissionsschutz<sup>2</sup>:**

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

---

<sup>2</sup> Quelle: Auszug „Schalltechnisches Gutachten für eine geplante Hotelanlage im Bereich des Hochbunkers und der Firmungsstraße; Ingenieurbüro Pies GbR; Boppard- Buchholz; 13.12.2019“

Schallleistungspegel 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.

**Archäologie / Erdgeschichte:**

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz.

Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Landesamt mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 - 6675 3000.

Im Plangebiet ist weiterhin potenziell mit fossilführenden Steinen zu rechnen. Auch hierzu wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP). Der Beginn von Erdarbeiten ist mindestens 2 Wochen vorher per Mail (erdgeschichte@gdke.rlp.de oder per Telefon (0261 6675-3032) anzuzeigen.

**Ver- und Entsorgungsleitungen:**

Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. sind zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind daher grundsätzlich mit den zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

**Brandschutz:**

1. Für die zukünftige Nutzung der Verkehrsflächen (Grundstücke) ist die Anlage E „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" der VV des Ministeriums der Finanzen vom 15. August 2000, MinBl S. 234 anzuwenden. Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu bemessen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 100 kN und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 160 kN befahren werden können. Zu Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf die DIN 1055-3 verwiesen.
2. Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5, im Sinne der LBauO, sind eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt und gegebenenfalls Aufstellflächen für die Feuerwehr von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen.

3. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach der Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" vom Oktober 2018 zu bestimmen.
4. Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

**Regenerative Energien:**

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z. B. Sonnenenergie, Geothermik) ist vorzusehen. Die Details der Umsetzung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

**Wasserwirtschaftliche Belange/ Starkregenvorsorge:**

Grundsätzlich ist § 55 Absatz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten. Niederschlagswasser soll ortsnahe 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.

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, muss unter Heranziehung des Merkblattes der ATV-DVWK-M 153, „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ in der aktuellen Fassung, beurteilt werden. Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Sickerfähigkeit und deren Auswirkungen müssen Versickerungsversuche durchgeführt werden. Hier ist das Arbeitsblatt ATV-DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" in der aktuellen Fassung anzuwenden. Die Zuständigkeit der Behörde gemäß § 19 LWG RLP für die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in das Grundwasser wird nach Absatz 1 Abschnitt 2a von der abflusswirksamen Fläche bestimmt. Demnach ist für eine abflusswirksame Fläche von bis zu 500 m<sup>2</sup> die Untere Wasserbehörde und ab 500 m<sup>2</sup> die Obere Wasserbehörde zu-

ständig. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreie Materialien erfolgen. Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Für die Stadt Koblenz liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen vor. Das Plangebiet ist nicht durch Sturzfluten nach Starkregenereignissen gefährdet. Weitere Informationen finden Sie unter folgendem Link:

<https://www.koblenz.de/umwelt-und-planung/stadtentwässerung/starkregengefahrenkarten/>

<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>

#### **Kampfmittelfunde:**

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Entsprechende Kampfmitteluntersuchungen (historische Erkundung, Gefährdungsabschätzung, technische Erfassungen und Sondierungen in der Örtlichkeit etc.) werden im Vorfeld von Baumaßnahmen daher ausdrücklich empfohlen. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 02606 / 961114, Mobil: 0171 / 8249 305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

#### **DIN - Vorschriften: Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation:**

Die DIN-Vorschriften 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial. Produktabbildung“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten bzw. einzuhalten.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

**Baugrunduntersuchung:**

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen. Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

**Altlasten:**

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.

**Hinweise zur Farbgestaltung der Gebäude:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 337 befindet sich im Rahmenbereich der Welterbestätte „Oberes Mittelrheintal“.

Im Hinblick auf die Farbgestaltung der Gebäude wird empfohlen, sich an den Farbfächern des „Leitfadens Farbkultur“<sup>3</sup> zu orientieren.

Weiterhin wird auf die Anregungen, Tipps und Ideen für das Bauen im Welterbe Oberes Mittelrheintal des Leitfadens Baukultur<sup>4</sup> der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal hingewiesen.

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke können im **Bauberatungszentrum der Stadt Koblenz, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz** eingesehen werden.

---

<sup>3</sup> Herausgeber: Die Projektgruppe und die Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2011, 2. Auflage

<sup>4</sup> Herausgeber: Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2. geänderte Auflage 2013

**Anlage 1: Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen Teil C (Empfehlungen)**

**Artenliste 1: Kletterpflanzen**

Efeu	Hedera helix
Geißschlinge	Lonicera - Sorten
Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Knöterich	Polygonum aubertii
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Trompetenblume	Campsis radicaus
Waldrebe	Clematis - Sorten
Wein	Vitis rinifera
Wilder Wein	Parthenocissus quiniquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘
Wisterie	Wisteria sinensis